



epfge

Etablissement Public Foncier
de Grand Est

**La réhabilitation des
friches avec une
approche par projet**

**Comité Local de Cohésion
des Territoires - Vosges**

Vendredi 15 mars 2024

Qu'est-ce qu'un EPF ?

- Article L 321-1 du Code de l'urbanisme

Dans les territoires où les enjeux d'intérêt général en matière d'aménagement et de développement durables le justifient, l'Etat peut créer des établissements publics fonciers.

Les établissements publics fonciers mettent en place des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain. 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, à la politique de protection contre les risques technologiques et naturels 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.



A quoi sert l'EPFGE ?

- à **acquérir puis à porter des biens** fonciers ou immobiliers pour le compte des collectivités ou plus largement des organismes publics (comme des bailleurs sociaux)
- à **étudier et à piloter des travaux**, lourds quand le recyclage s'impose, ou de gestion, quand le bien peut être réutilisé



Pas d'intervention sur le patrimoine foncier communal

Pour cela :

- **il tient compte des orientations de l'Etat**
- **il dispose d'un Programme Pluriannuel d'Intervention**
- **il répond aux attentes et enjeux des collectivités**

Les bonnes pratiques pour saisir l'EPFGE

- Première prise de contact par téléphone ou mail, pour un échange sur le site intéressant la collectivité, les problématiques rencontrées, les attentes vis-à-vis de l'EPF,
- Nécessité de formaliser la demande par un **courrier officiel**, signé par un élu,
- Organisation d'un rendez-vous sur le terrain, pour une visite et une réunion permettant de cadrer les interventions potentielles de l'EPF, les données à récupérer, le calendrier à mettre en place,
- En cas de projet éligible, **rédaction d'une convention** détaillant les engagements des signataires, devant être délibéré par la(es) collectivité(s) et l'EPF

2 types de conventions:

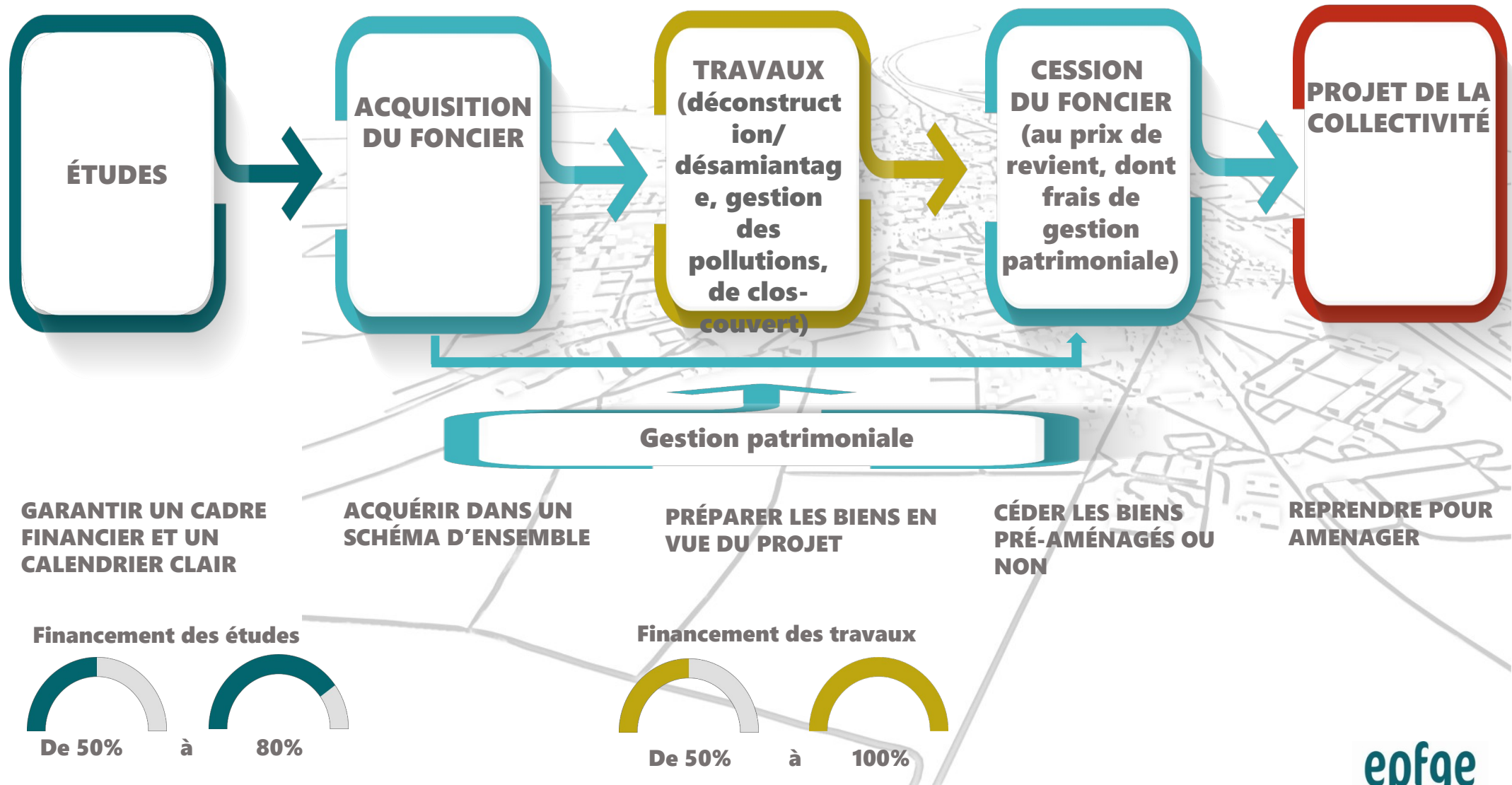
- convention pré-opérationnelle:

- ✓ La convention pré-opérationnelle a pour objectif d'apporter à la collectivité un appui en ingénierie pour l'aider à définir son projet, à en étudier la faisabilité juridique, technique et financière, et en préciser le montage, en amont de toute intervention opérationnelle (cette convention ne permet d'engager les acquisitions).

📁 convention de projet:

- ✓ Elle permet à l'EPFGE d'engager les moyens humains et financiers nécessaires à la mise en œuvre de l'action foncière telle qu'elle résulte du projet engagé par la collectivité, pendant la phase d'acquisition des biens fonciers ou immobiliers et de gestion de ces biens jusqu'à leur cession.
- ✓ Elle garantit le rachat par la collectivité des biens acquis par l'EPFGE.
- ✓ Elle garantit la prise en charge par la collectivité co-contractante(s) de la quote-part des études et travaux réalisés par l'EPFGE

Modalités opérationnelles



Reconquérir les friches, un élément de réponse

Pourquoi intervenir sur une friche ?

MAINTENANT, DE MULTIPLES RAISONS :



Economie spatiale



Investissements durables



Economie d'usages



Attractivité et Sécurité * *



Valorisation Patrimoniale *



Foncier et développement

Agence Verdier-Tappia – Agence Urbicand
Reconquérir les friches industrielles et urbaines dans les Vosges Centrales

UNE NÉCESSITÉ ENCORE PLUS GRANDE AUJOURD'HUI POUR ATTEINDRE L'OBJECTIF DE ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE

Reconquérir les friches

**LES FRICHES
DE QUOI PARLE-T-ON ?**

EN TISSU URBAIN DENSE



Reconquérir les friches

**LES FRICHES
DE QUOI PARLE-T-ON ?**



EN TISSU URBAIN PEU DENSE

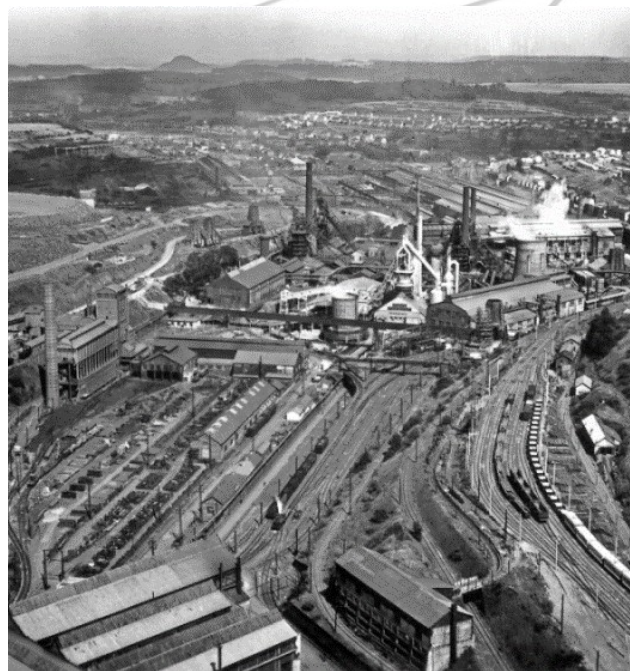


Reconquérir les friches

**LES FRICHES
DE QUOI PARLE-T-ON ?**



LES GRANDES FRICHES



La reconversion d'une friche industrielle en centre-bourg : un exemple d'opération favorisant la sobriété foncière

RECONVERSION DES FRICHES INDUSTRIELLES EN CENTRE-BOURG

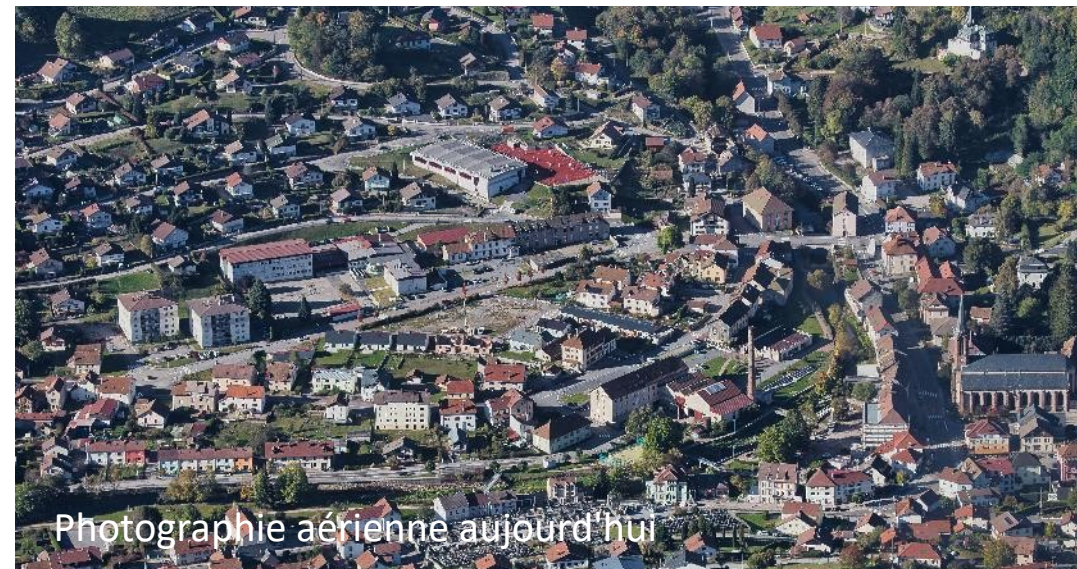


CORNIMONT – Tissage du Saulcy - Daval



Photographie aérienne avant travaux

Convention avec la Commune de Cornimont

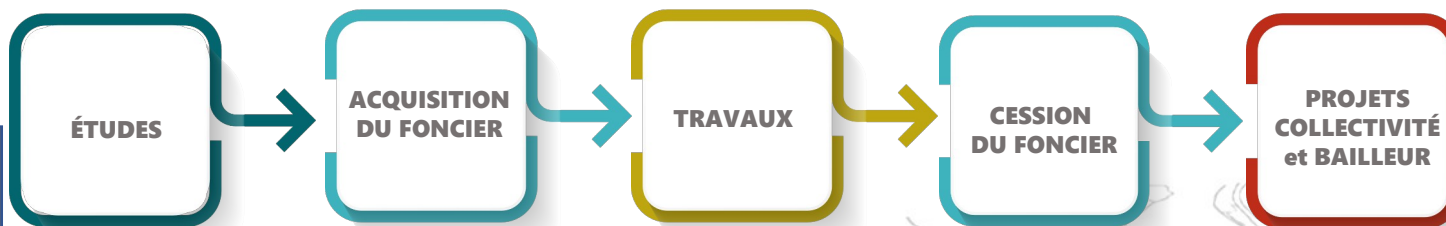


Photographie aérienne aujourd'hui

Intervention EPFGE: acquisition par expropriation, travaux de désamiantage et déconstruction

Projet : Projet d'éco Quartier

**La reconversion d'une friche
hospitalière : l'EHPAD Saint-André à
Xertigny**



XERTIGNY EHPAD Saint-André

Convention avec la commune de Xertigny, Vosgelis et la communauté d'agglomération d'Epinal

**Caractéristiques du site : ancien EHPAD (1 ha)
Projet : logements sociaux (Vosgelis) et hébergement de groupes (commune)**

Acquisition en décembre 2021 pour 465 000 € HT	Enveloppe de 705 000 € HT pour le portage sur cinq ans / possibilité de procéder à une cession d'usufruit
Etude technique et de vocation (avec la commune) enveloppe de 80 000 € TTC	80% EPFGE 20% commune ou Vosgelis
<ul style="list-style-type: none"> • Maîtrise d'œuvre désamiantage et déconstruction : enveloppe de 120 000 € HT • Clos-couvert de l'aile A (maîtrise d'œuvre et travaux) : 580 000 € HT (avec la commune) • Clos-couvert de l'aile C (maîtrise d'œuvre et travaux) : 800 000 € HT (avec Vosgelis) 	
Travaux de désamiantage et déconstruction enveloppe de 450 000 € HT	100% EPFGE

**effet démultiplicateur de l'EPF/ fonds friches : 1,3M€ et
minorations : 1M€ sur un projet de 3,5M€ éligible
(faire levier sur les opérations complexes)**

**La reconversion d'une friche industrielle
: la tréfilerie de Xertigny**



XERTIGNY Tréfilerie - Filière bois-feuillus

Porteur du projet : communauté d'agglomération d'Epinal

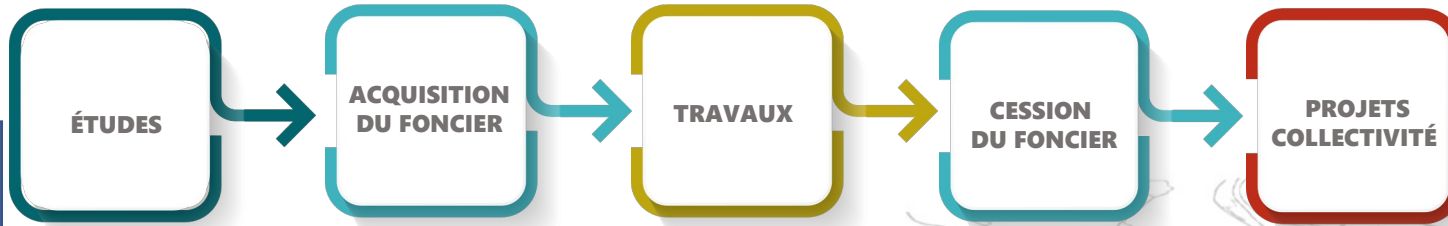
Caractéristiques du site : ancienne tréfilerie (fil métallique)

Description succincte du projet : structurer la « filière bois-feuillus » des Vosges

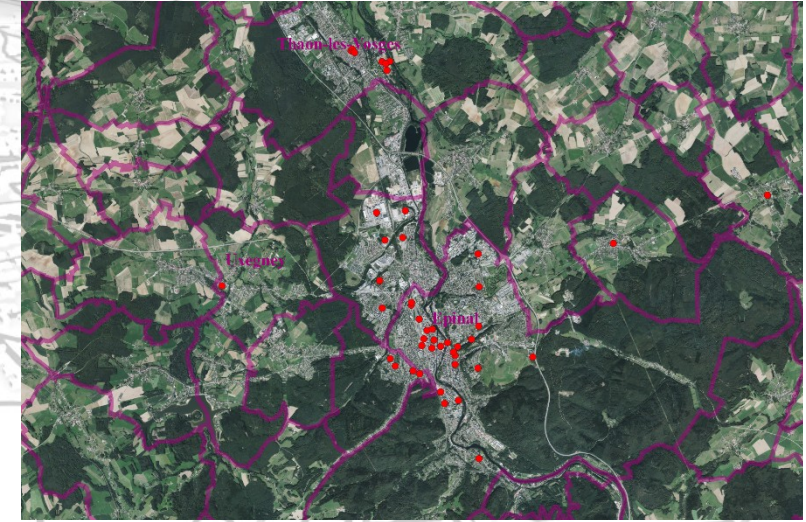
Interventions EPFGE : travaux de désamiantage et de déconstruction puis de gestion de terres polluées



Le recyclage foncier d'une friche industrielle : le site Victor Perrin à Uxegney



UXEGNEY site Victor Perrin



Convention avec la commune d'Uxegney

Caractéristiques du site : Ancienne usine textile (5,5 ha)

Projet : Logements, maison de santé, commerce

Acquisition en janvier 2009 pour 680 500 €	Enveloppe de 802 000 €
Etude technique et de vocation (avec la commune, l'Etat, la Région et le Département) enveloppe de 95 000 €	80% EPFGE/Etat/Région 10% Commune 10% Département
Maîtrise d'œuvre désamiantage et déconstruction : enveloppe de 200 000 €	
Travaux désamiantage et déconstruction : enveloppe de 1 800 000 €	100% EPFGE/Etat/Région
Travaux de requalification enveloppe de 800 000 €	100% EPFGE
Cession à la Commune en 2009 puis 2018	Montant total : 811 189,97 €

Le recyclage foncier d'une friche industrielle : le site Victor Perrin à Uxegney



-  Le site en 2009, avec l'ensemble des bâtiments industriels
-  Le site en 2018, travaux EPF terminés
-  Le site en 2021, avec de nouvelles constructions (logements, commerce)



Le recyclage foncier d'une friche industrielle : le site Victor Perrin à Uxegney

Un projet vertueux et multi partenarial

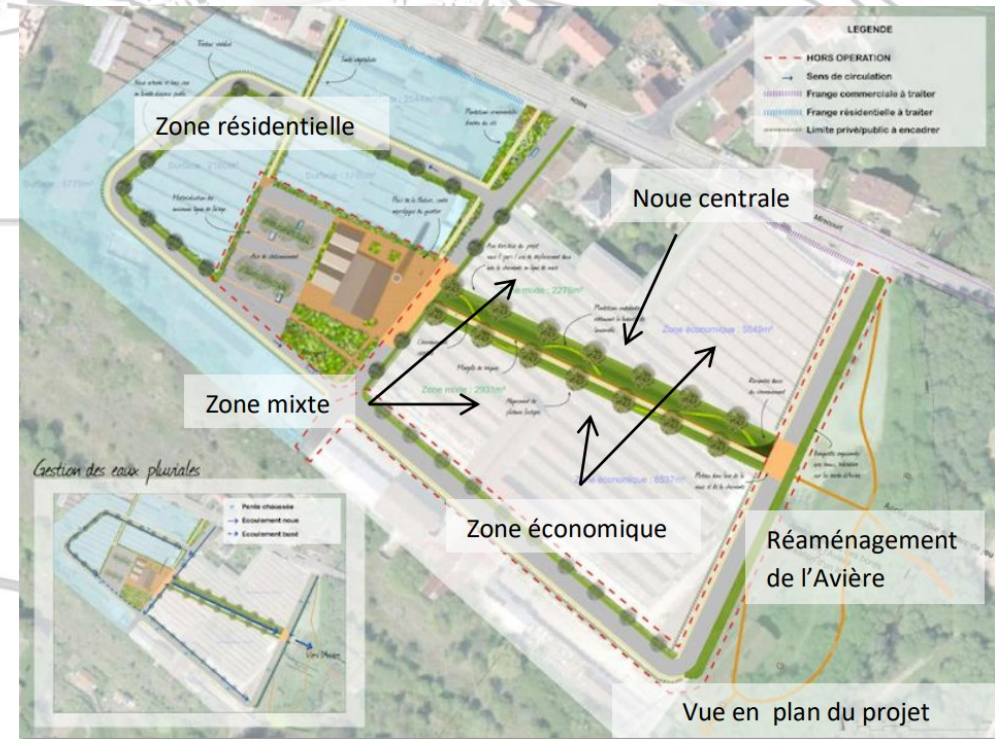
Démarche écoquartier, avec un projet exemplaire de développement urbain, notamment à vocation sociale et de mise en valeur du patrimoine environnemental de la commune : création d'une zone de mixité urbaine (habitations, entreprises, commerces), de jardins partagés, d'espaces verts liés à la gestion différenciée des eaux pluviales (noues), et des zones humide et milieux naturels en bordure de l'Avière.

Acteurs principaux:

- Commune,
- Communauté d'agglomération d'Epinal (via les Ateliers du territoire)
- Agence de l'Eau Rhin-Meuse
- EPFGE
- Région Grand Est (Urbanisme durable)
- Etat

Chiffres clés:

- 10 000 m² de bâtiments neufs,
- 4 millions d'euros de financement public
- 385 000 € pour la gestion des eaux pluviales et la récréation de zones humides / inondables



Source : Agence de l'Eau Rhin-Meuse

**Le traitement de friches urbaines
dans des communes PVD**

Travaux envisagés sur des friches urbaines dans les communes de
Contrexéville, la Vôge les Bains, Xertigny...



Réflexion avancée à Plombières les Bains (hôtel Baumont), Darney
(ancien magasin de cycles)... ou à venir (Rambervillers, Lamarche)



epfge

Etablissement Public Foncier
de Grand Est

La complexité de la gestion d'une friche Éviter de se précipiter !

L'accompagnement de l'EPF a évolué suivant les grandes orientations d'aménagement, et la législation correspondante : de grands projets d'aménagement en extension dans les années 1970 à la reconquête du bâti dégradé en centre-ancien depuis les années 2010, en passant par de grandes friches à partir des années 1980.

La reconversion des friches de grande ampleur est nécessaire, mais ne permet pas de répondre à l'ensemble des problématiques : leur localisation, la pollution éventuelle, les contraintes et risques pouvant peser sur ces sites, les coûts induits... laissent à penser qu'il faut adapter leur transformation, et y envisager des projets cohérents, répondant aux principes de développement durable.

Les espaces urbanisés, en métropoles, centralités urbaines, ou villages, disposent d'un potentiel encore insuffisamment exploité : des dents creuses, et surtout des bâtiments vacants, dégradés, abandonnés, qui doivent trouver une nouvelle vocation, conforme aux besoins du territoire.

L'EPFGE, un partenaire adapté à de nombreuses situations

A travers ses différentes opérations, l'EPF peut être considéré comme :

- un partenaire opérationnel avec une force d'actions financières et d'ingénierie mutualisée sur les territoires,
- En capacité de mener à bien des reconversions de friches « monstres » mais également de friches toutes aussi complexes et chronophages de plus petites ampleurs,
- Un acteur présent pour accompagner les collectivités dans leur projet, et non pour expliquer la réglementation,
- En recherche d'innovation sur les approches urbaines (recomposition verticale des bâtiments, développement économique en densification, les procédures, les partenariats à élaborer,
- Pour accompagner les collectivités dans l'observation et les premières phases de concrétisation des projets.