

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:

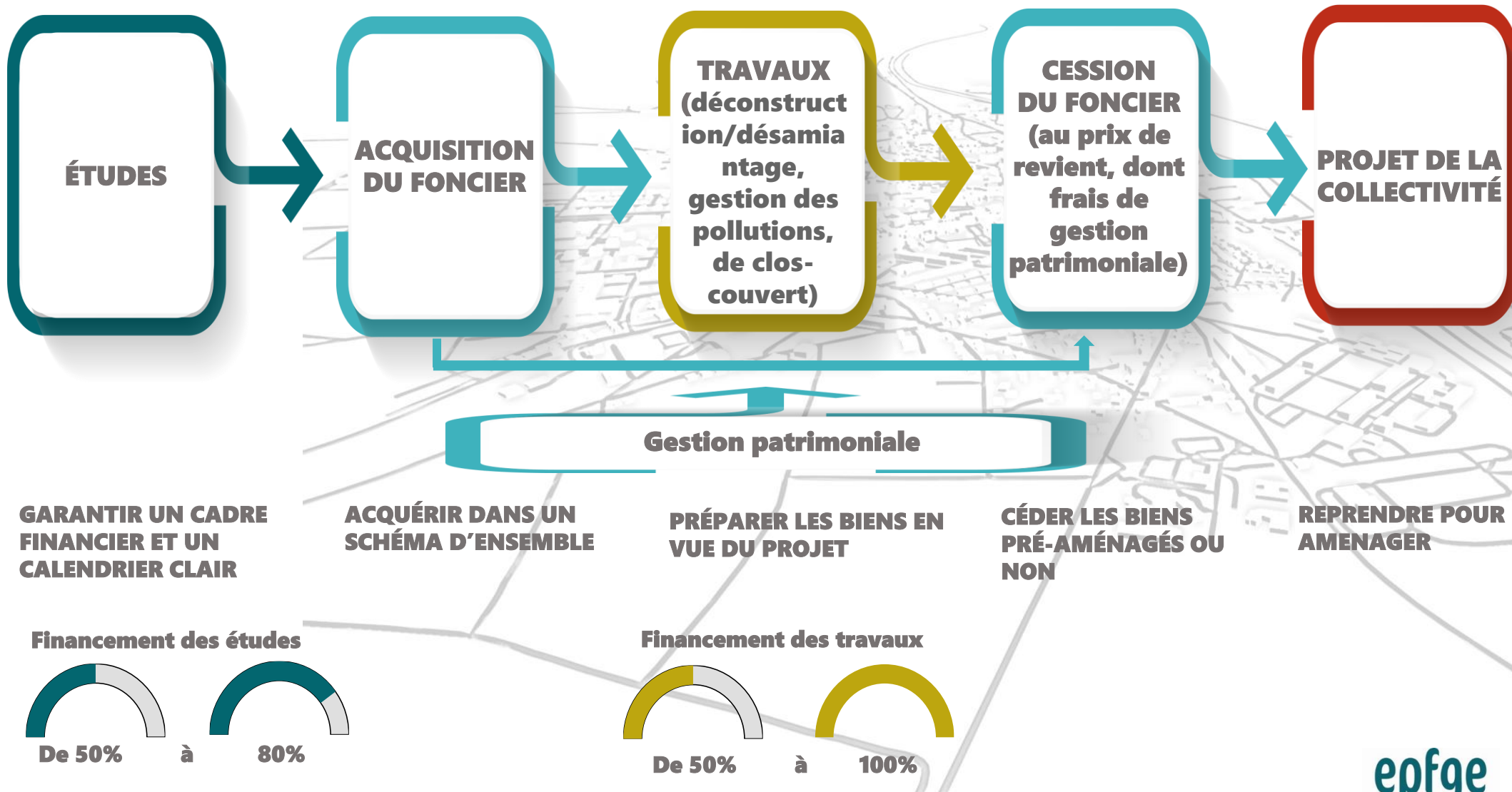
- **convention pré-opérationnelle:**

- ✓ 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 ?

HIER, DE MULTIPLES RAISONS :



Economie
spatiale



Investissements
durables



Economie
d'usages



Attractivité
et Sécurité**



Valorisation
Patrimoniale*



Foncier et
développement

**AUJOURD'HUI, UNE NÉCESSITÉ ENCORE PLUS GRANDE 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



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



**LES PETITES FRICHES, ISOLÉES
OU NON**



Quel intérêt de solliciter l'EPFGE ?

Partenaire opérationnel mutualisant les forces d'actions financière et d'ingénierie sur le territoire.

En capacité de mener à bien des reconversions de friches « monstres » mais également de friches toutes aussi complexes et chronophages de plus petites ampleurs.

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

RECONVERSION DES FRICHES INDUSTRIELLES EN CENTRE-BOURG

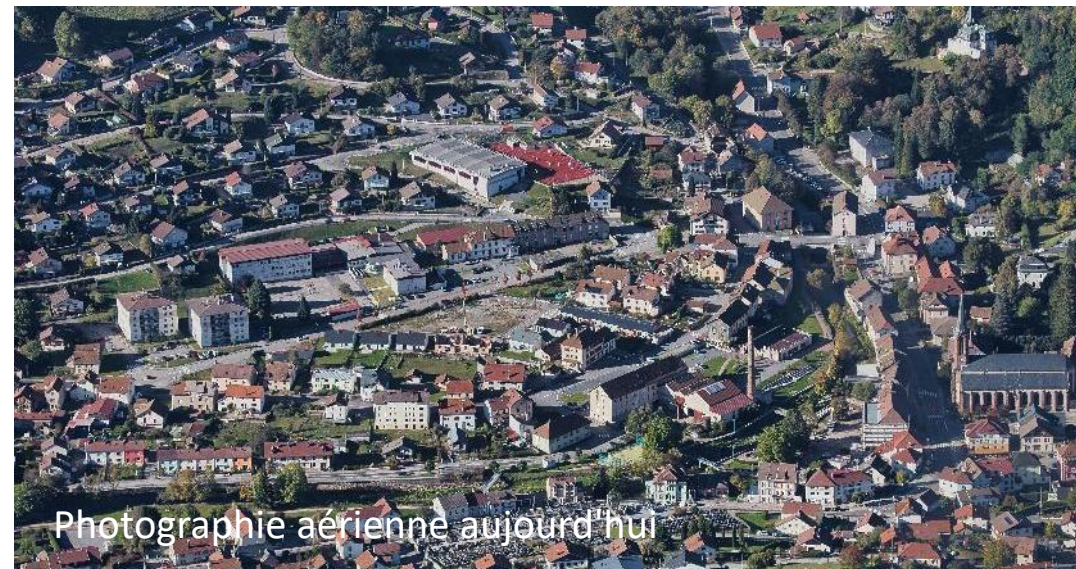


CORNIMONT – Tissage du Saulcy - Daval



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 industrielle : la tréfilerie de Xertigny



XERTIGNY - Tréfileries - Filière bois-feuillus



Porteur du projet : Communauté d'Agglomération d'Epinal

Projet : structurer la « filière bois-feuillus » des Vosges

Interventions EPFGE : travaux de désamiantage, de déconstruction et 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, artisanat

Acquisition en janvier 2009




Travaux de désamiantage, déconstruction, gestion de pollution, réhabilitation

Cession à la Commune en 2018



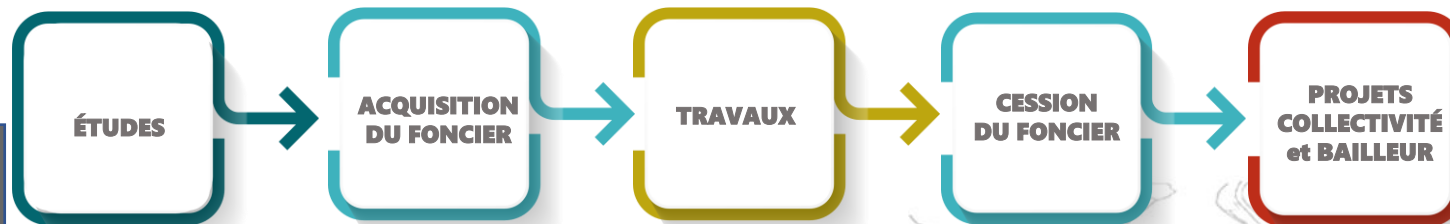
Le recyclage foncier d'une friche industrielle : le site Victor Perrin à Uxegney



-  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, maison de santé)



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



XERTIGNY - EHPAD Saint-André

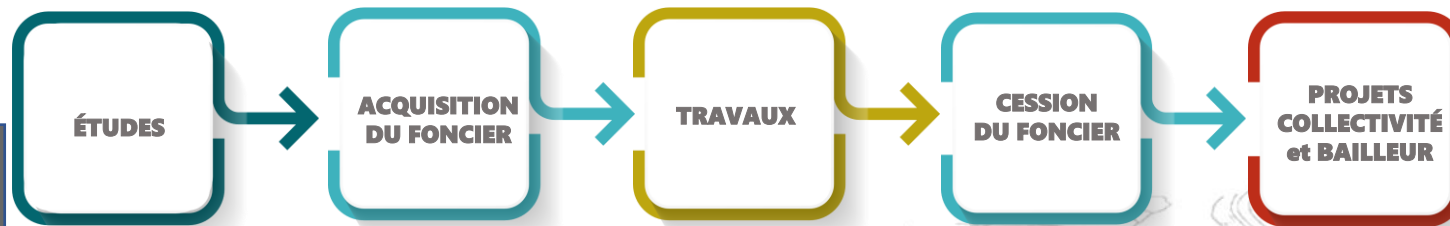
**Convention avec la commune
de Xertigny, Vosgelis et la
Communauté d'Agglomération
d'Epinal**

Projet :

- **16 logements sociaux
(Vosgelis)**
- **Hébergement de groupes
(Commune de Xertigny)**



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



**Exemple d'ingénierie apportée par l'EPFGE
sur un projet de requalification de friche**



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



Exemple d'ingénierie apportée par l'EPFGE sur un projet de requalification de friche

- Sollicitation de la commune de Xertigny pour anticiper le devenir du site avant qu'il ne soit en friche.

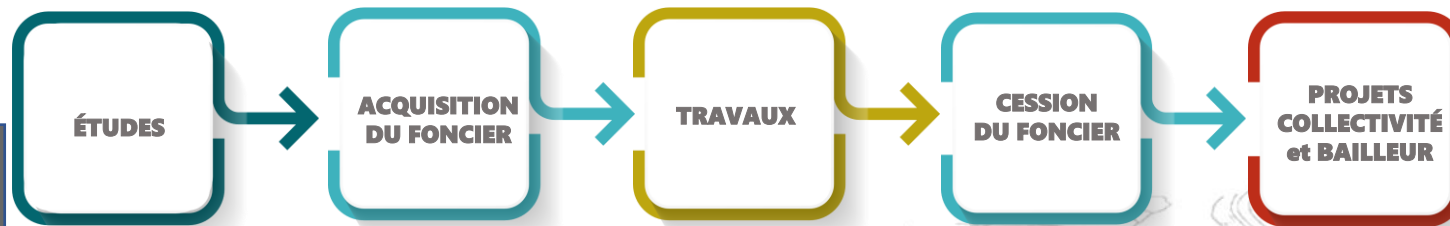
**La reconversion d'une friche
hospitalière : l'EHPAD Saint-André à
Xertigny**



Exemple d'ingénierie apportée par l'EPFGE sur un projet de requalification de friche

- Sollicitation de la commune de Xertigny pour anticiper le devenir du site avant qu'il ne soit en friche.
- Réalisation d'une étude technique, programmatique et d'aménagement pour évaluer le potentiel du site et définir un projet de requalification.

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



Exemple d'ingénierie apportée par l'EPFGE sur un projet de requalification de friche

- Sollicitation de la commune de Xertigny pour anticiper le devenir du site avant qu'il ne soit en friche.
- Réalisation d'une étude technique, programmatique et d'aménagement pour évaluer le potentiel du site et définir un projet de requalification.



**Convention
pré-opérationnelle**

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



Exemple d'ingénierie apportée par l'EPFGE sur un projet de requalification de friche

- Sollicitation de la commune de Xertigny pour anticiper le devenir du site avant qu'il ne soit en friche.
- Réalisation d'une étude technique, programmatique et d'aménagement pour évaluer le potentiel du site et définir un projet de requalification.
- Acquisition du site par l'EPFGE, sécurisation et gestion du site.



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



Exemple d'ingénierie apportée par l'EPFGE sur un projet de requalification de friche

- Sollicitation de la commune de Xertigny pour anticiper le devenir du site avant qu'il ne soit en friche.
- Réalisation d'une étude technique, programmatique et d'aménagement pour évaluer le potentiel du site et définir un projet de requalification.
- Acquisition du site par l'EPFGE, sécurisation et gestion du site.

**Convention
pré-opérationnelle**

Commune / EPFGE

Projet de solde du passif du site

Désamiantage, déconstruction,
pré-aménagement

Diagnostics techniques
Maîtrise d'oeuvre
Travaux

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



**Exemple d'ingénierie apportée par l'EPFGE
sur un projet de requalification de friche**

- Sollicitation de la commune de Xertigny pour anticiper le devenir du site avant qu'il ne soit en friche.
- Réalisation d'une étude technique, programmatique et d'aménagement pour évaluer le potentiel du site et définir un projet de requalification.
- Acquisition du site par l'EPFGE, sécurisation et gestion du site.



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



**Exemple d'ingénierie apportée par l'EPFGE
sur un projet de requalification de friche**

- Sollicitation de la commune de Xertigny pour anticiper le devenir du site avant qu'il ne soit en friche.
- Réalisation d'une étude technique, programmatique et d'aménagement pour évaluer le potentiel du site et définir un projet de requalification.
- Acquisition du site par l'EPFGE, sécurisation et gestion du site.



Convention pré-opérationnelle

Convention de projet

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)



L'EPFGE, un partenaire adapté à de nombreuses situations

L'EPFGE :

- Un **partenaire** opérationnel apportant :
 - une force d'action financière
 - une ressource en ingénierie de projet
- En capacité de mener à bien des reconversions de **friches de natures et de caractéristiques diverses** (industrielles, militaires, hospitalières, centre bourg, petites/grandes),
- Un acteur présent pour **accompagner les collectivités** dans leur projet,
- **Un levier** en matière de d'innovation sur les projets de reconversion.

