



Monsieur Pierre-André DURAND
Préfet de la région Occitanie
Préfecture de région
1 place Saint-Etienne
31038 Toulouse Cedex 9

DIRECTION GÉNÉRALE

Référence courrier : DG-SHA-2025-1060
Séréna HALLALI
06.64.04.06.43
serena.hallali@epf-occitanie.fr

Madame Marie PIQUÉ
Vice-présidente du Conseil Régional
Hôtel de Région de Toulouse
22 boulevard du Maréchal Juin
31406 Toulouse Cedex 9

À Montpellier, le **23 MAI 2025**

Objet : Compte rendu annuel de l'activité 2024 de l'EPF d'Occitanie

Monsieur le Président du comité régional de l'habitat et de l'hébergement,
Madame la Coprésidente du comité régional de l'habitat et de l'hébergement,

L'article L 324-2-2 du code de l'urbanisme prévoit que l'EPF transmette annuellement au CRHH le bilan de l'année écoulée en matière d'intervention sur l'offre de foncier pour le logement.

L'année 2024 s'est caractérisée par un contexte économique difficile pour les opérateurs de logements et en particulier de logements sociaux en Occitanie comme au niveau national. A ce titre, le conseil d'administration de l'EPF a été amené à délibérer en juin 2024 sur d'une part la mise en place d'un plan d'urgence pour le soutien à la production de logements et d'autre part sur la mise en place d'un partenariat renforcé avec Habitat Social en Occitanie afin de renforcer les actions communes avec les bailleurs sociaux.

En matière d'activité opérationnelle en faveur du logement, les résultats de 2024 sont encore en augmentation par rapport à 2023 :

- La couverture conventionnelle a augmenté de 28 %, l'EPF travaillant dorénavant avec plus de 534 communes et 136 intercommunalités sur toute l'Occitanie ;
- Les dépenses d'acquisitions et de travaux de préparation des fonciers en faveur d'opérations de logements ont représenté plus de 55 M€ pour 1982 logements dont 1082 (54,4%) LLS ce qui représente une augmentation de 9% par rapport à 2023 ;
- Les volumes de cessions représentent 12,6 M€ pour 1327 logements dont 743 LLS (56%) soit un niveau supérieur à 2023.

L'EPF a également intensifié son intervention sur l'habitat dégradé avec

- L'intervention sur plus de 400 collectivités dans le cadre des dispositifs PVD, ACV, BCO, ORT et Village d'Avenir ;
- Il a conduit des acquisitions et cessions sur les 13 NPNRU qu'il accompagne sur la partie traitement de l'habitat privé ;
- Il intervient sur plus de 253 logements dont 107 acquis en 2024 en copropriétés dégradées (hors ORCOD IN de Nîmes) ;
- Il a maintenu un rythme élevé d'acquisitions sur les copropriétés de l'opération d'intérêt national de Nîmes Pissevin avec plus de 196 logements en portage à fin 2024 (dont 127 acquis en 2024) et la mise en place des travaux d'urgence sur les copropriétés les plus dégradées.

Enfin, en matière d'accompagnement des communes SRU et carencées, l'EPF a pu déployer un conventionnement avec 44 communes sur 45 et les bilans des interventions ont été transmis aux préfets de département au premier trimestre 2025.

De manière générale, l'EPF constate sur 2024 une hausse des sollicitations des collectivités pour un appui à la définition et la mise en œuvre de leur stratégie foncière mais également une hausse des sollicitations des opérateurs pour un appui opérationnel de l'établissement. Les demandes de minorations lors des cessions sont également en croissance. Or concernant les minorations sur le fonds SRU, l'établissement ne perçoit pas les pénalités SRU sur de nombreux territoires sur lesquels il est amené à intervenir fortement car ce sont les délégataires des aides à la pierre qui en sont bénéficiaires. Aussi la capacité sur le long terme à minorer lors des cessions sera de plus en plus contrainte au regard de l'augmentation des demandes.

Il est également important de souligner que l'établissement a maintenu ses interventions sur l'ensemble des territoires aussi bien dans les communes littorales, les zones métropolitaines, que sur les problématiques de reconquête des logements vacants en zone rurale, de traitement des ilots dégradés dans les centres anciens ou des copropriétés fragiles ou dégradées ou encore de la densification des tissus pavillonnaires en milieu périurbain.

Vous trouverez ci-joint le bilan détaillé des actions conduites par l'établissement en matière d'habitat en 2024 ainsi que le bilan de production de logements dans le cadre du programme pluriannuel 2024-2028. Ces éléments viennent compléter le rapport d'activité présenté en conseil d'administration de l'établissement le 6 mars 2025. Ils seront également présentés du CRHH du 3 juin 2025.

Je vous prie de croire, Monsieur le Préfet, Madame la Vice-Présidente, à l'assurance de ma considération distinguée.

La directrice générale de l'EPF d'Occitanie


Sophie LAFENÊTRE

Annexe 1 Bilan détaillé 2024 des actions menées en matière d'offre de logements

1. Bilan quantitatif des interventions de l'établissement en 2024

L'offre de foncier pour la production de logement est l'axe prioritaire d'intervention de l'EPF.

En 2024, 134 conventions foncières ont été signées pour une enveloppe financière de 161M€ et un potentiel de 3 593 logements, **dont 31% de LLS**. Plus de 86% des engagements financiers de l'EPF sont mobilisés sur l'axe logement.

105 nouvelles communes signataires pour une couverture totale de 534 communes et 136 EPCI.

Les acquisitions 2024 concernant le logement ont représenté :

- 84% du montant total des acquisitions sur l'axe habitat ;
- Soit près de 54,6M€ sur l'axe habitat sur les 65 M€ totaux et pour 483 biens acquis soit 122 actes de plus qu'en 2023 ;
- 1 982 logements dont 54,4% de LLS (1082 LLS).

Concernant les cessions

- L'axe logement constitue 77% des cessions
- Un prix de revient de 12,6 M€ pour l'axe habitat sur les 29,4 M€ totaux et pour la réalisation de 1327 logements dont 743 LLS (56%)

En matière de trajectoire, l'année 2024 est encore marquée par une très forte activité en acquisitions mais également en cessions, mais avec deux principaux enjeux sur les années à venir :

- Un enjeu en 2025 se portera sur les cessions. Le volume de cessions risque de ralentir en cette année pré-électorale ;
- L'objectif du PPI 2024-2028 de production de 10 000 logements se complexifie au regard d'une intervention plus importante en recyclage avec des opérations de petites tailles.

2. Mobilisation sur les dispositifs prioritaires d'accompagnement à la production de logements

a) L'intervention en communes carencées pour la nouvelle période triennale 2023-2025

En 2024, en lien avec l'Etat, l'EPF a proposé d'accompagner les communes carencées qui l'acceptaient pour la nouvelle période triennale 2023-2025. Cela se traduit donc par la conclusion ou la proposition de conventions opérationnelles de carence quadripartites (Etat, commune, EPCI et EPF) sur l'ensemble des communes carencées.

Sur les 45 communes carencées pour la période 2023-2025, l'EPF a conventionné avec 42 communes soit 93% d'entre elles pour les accompagner dans leur rattrapage de production de logements locatifs sociaux. La quasi-totalité de ces communes se situe dans l'Est de l'Occitanie.

Les arrêtés de carence ayant été pris fin 2023, l'EPF, en lien avec les services de l'Etat, a proposé dès 2024 à l'ensemble des communes carencées une intervention. A ce titre,

- Le conventionnement carence pris au titre de la période 2020-2022 est prolongé sur 22 communes par la prise d'un arrêté préfectoral déléguant le droit de préemption au titre de la carence 2023-2025 ;
- 21 nouvelles conventions de carence 2023-2025 ont été approuvées en bureau en 2024 et à ce jour 3 communes refusent de signer la convention (Caveirac, Lattes, Pujaut) ;
- 1 convention pré-opérationnelle a été présentée sur la commune de Saint-Hilaire de Brethmas sur des périmètres larges avec l'objectif de produire du logement locatif social.

- 1 commune n'a pas fait l'objet d'un conventionnement carence. Il s'agit de la commune de Frouzins (31). Il est prévu de la soumettre au bureau du mois d'avril 2025 mais elle est déjà couverte par une convention classique d'intervention EPF.

Plus de 860 DIA ont été reçues et dont 67 ont fait l'objet d'études en 2024.

Sur les acquisitions axe habitat :

En 2024, 67 acquisitions ont été réalisées sur 14 des communes carencées, toutes conventions confondues, pour un montant total de 12 081 512,83€ HT.

21 de ces acquisitions ont été faites par le biais du droit de préemption urbain, ce qui représente un montant de 3 311 280 € HT, soit plus d'un quart (27%) des acquisitions en 2024 sur les communes carencées.

Ce type d'intervention reste complexe car il repose sur la capacité du marché à proposer des biens à la vente. En effet, la modalité d'acquisition est la préemption. Cela suppose un dynamisme de marché pour saisir les opportunités. Or, le contexte de ces dernières années a engendré un ralentissement du marché des ventes.

De surcroît, les prix sont restés à des niveaux importants car les communes carencées sont des communes en secteur tendu.

Le fonds de minoration SRU a permis la sortie de nombreuses opérations. Sur la période considérée la perception des prélèvements a été inférieure à l'utilisation du fonds. On voit donc que si son utilisation reste à un fort niveau dans les prochaines années avec une perception identique, le fonds sera certainement consommé en fin d'année prochaine.

Dans le cadre du PPI 2024-2028, la durée des conventions de carence est passée de 6 à 8 ans permettant d'agir au titre du droit de préemption délégué par le préfet mais également à l'amiable afin de permettre la réalisation d'opérations comprenant à minima 40% de LLS.

L'allongement de leur durée est justifié par la complexité de ces opérations et un souci de continuité des actions de l'EPF.

Une convention de carence est proposée à toutes les communes concernées. La commune de Caveirac a refusé ce jour le conventionnement.

b) Un accompagnement qui se poursuit sur les dispositifs ACV, PVD, BCO et Village d'Avenir

L'établissement intervient fortement sur les dispositifs de revitalisation des centres anciens :

- En 2023, la deuxième phase du programme **Action cœur de Ville** a été initiée, ajoutant même la commune de Castelsarrasin. **Les signatures des conventions Action cœur de ville - phase 2 se sont poursuivies en 2024.**

L'EPF est signataire désormais de 21 conventions ACV1 soit 22 communes sur les 25 communes de son territoire d'intervention. Seule la commune de Mende n'a pas souhaité inscrire un partenariat avec l'EPF.

Sur les communes ACV, **48 conventions foncières sont actives en 2024** pour un montant de **131 M€**, portant toutes sur l'axe 1 du PPI. Ces conventions foncières représentent un potentiel de près de 2 540 logements sur acquisitions.

L'EPF a signé 30 actes, en 2024, pour un montant de 12,3 M€ sur l'axe 1 pour 461 logements ; ce montant comprend l'acquisition des studios de cinéma sur Sète d'un montant de 8,9 M€.

- Concernant **Petites Villes de Demain**, **225 communes ont été retenues** sur le territoire d'intervention de l'EPF parmi lesquelles 197 communes ont signé une convention PVD et/ou ORT avec notre établissement (dont 8 en 2024).

Sur ces 225 communes, l'EPF dispose de 172 **conventions foncières actives** pour un montant de **177 M€ d'enveloppe prévisionnelle** :

Axe 1 : 162 conventions foncières pour une enveloppe prévisionnelle de 153,6 M€ et 7 600 logements potentiels ;

Axe 2 : 18 conventions foncières pour une enveloppe prévisionnelle de 9,1 M€ ;

Axe 3 : 1 convention foncière (portant sur la convention « reconstitution urbaine et protection contre les risques naturels »).

Sur ces 172 conventions foncières, 27 ont été signées en 2024 pour une enveloppe de 27M€

En 2024, l'EPF signé 43 actes pour 6,4 M€ et un équivalent logements de 161

- La politique contractuelle **Bourg-Centre Occitanie** est reconduite sur la période 2022-2028. Ceci a induit un renouvellement d'une grande partie des contrats et la signature ou le partenariat sur de nouvelles communes qui n'avaient pas contractualisé avec l'EPF. Fin 2024, l'EPF est signataire ou partenaire de 381 contrats BCO sur l'ensemble de la région Occitanie. Sur ces communes, l'EPF dispose de 282 conventions foncières actives pour un montant d'enveloppe prévisionnelle de 431 M€ :

- Axe 1 : 255 conventions foncières pour une enveloppe prévisionnelle de 347,5 M€ et 16 276 logements potentiels ;

- Axe 2 : 16 conventions foncières pour une enveloppe prévisionnelle de 31,2 M€ ;

- Axe 3 : 8 conventions foncières pour une enveloppe prévisionnelle de 33 M€ et 185 logements potentiels.

Sur ces 282 conventions foncières, 44 ont été passées en 2024 pour une enveloppe financière de 48M€.

En 2024, l'EPF a signé 102 actes pour un montant de 14,5 M€ pour 609 logements.

- Le nouveau dispositif **Village d'Avenir** concerne 350 en Occitanie. En 2024, l'EPF a signé des conventions foncières sur 14 communes « Village d'Avenir » pour une enveloppe financière de 5,7M€ et 138 logements.
Les acquisitions 2024 représentent un montant de 1,2M€.

- L'EPF se mobilise également aux côtés de la Région dans le cadre du Plan Habitat Durable dont les premières actions sont menées cette année. Des sites ont été proposées par l'EPF à la Région pour que des études puissent y être menées au titre de ce dispositif.

c) Appui aux opérations du NPNRU

L'EPF est l'un des partenaires de l'ANRU dans de nombreuses opérations de renouvellement urbain, dont les typologies sont diversifiées sur le territoire.

L'EPF intervient sur 11 communes et sur 3 types d'opérations principalement :

- La reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux ;
- L'amélioration et la diversification de logements dans les quartiers anciens ;

Le recyclage des copropriétés dégradées.

Les principales actualités en 2024 sont les suivantes :

- Montpellier – La Mosson (Recyclage de 2 copropriétés) : 101 ordonnances d'expropriation ont été demandées pour finaliser la maîtrise foncière des logements et commerces des copropriétés. En parallèle, les acquisitions amiables se poursuivent. L'obtention des ordonnances d'expropriations est prévue mi 2025.

- Nîmes – Chemin Bas d'Avignon (Recyclage de la copropriété Le Portal- 54 logements et 25 commerces) : obtention de l'arrêté de cessibilité tout début janvier 2025 avec une programmation d'obtention des ordonnances d'expropriation pour fin 2025/début 2026.

- Perpignan : L'arrêté préfectoral de DUP a été pris le 11 décembre 2024. Les équipes de l'EPF ont préparé le dossier d'enquête parcellaire qui sera finalisé afin de déposer le dossier de saisine

du Préfet en vue de la prise de l'AP de cessibilité qui interviendra en avril 2025. L'obtention des ordonnances d'expropriation est prévue fin 2025 / début 2026. Volume important avec 74 unités foncières et 104 propriétaires.

- Alès : préparation de la DUP en 2024 en sous-préfecture d'Alès pour une procédure en 2025. 28 unités foncières et 51 propriétaires sont concernés.

D) Mise en œuvre du plan d'urgence

Par courrier du 29 avril 2024, le ministre du logement a demandé aux EPF de tout mettre en œuvre en lien avec les collectivités locales pour accélérer les cessions de fonciers afin de permettre le lancement d'opérations d'aménagement et de construction de logements neufs.

Le plan d'urgence pour le logement de l'EPF d'Occitanie a été voté lors de son CA du 27 juin 2024.

Ce plan est décomposé en 4 volets susceptibles d'avoir un effet levier sur la production de court terme mais également sur la préparation des opérations de moyen terme. Des premières actions sur chacun des volets ont été mises en œuvre en 2024.

- Sécuriser les opérations en cours, portées par des opérateurs rencontrant des difficultés : l'EPF est venu se substituer à la promesse de vente d'un bailleur social sur Castelnau d'Estretfonds qui arrivait à échéance du fait de recours contentieux sur le PC. Une fois que le PC aura été obtenu et purgé de tout recours, l'EPF cèdera au bailleur social.
- Accompagner les opérations structurantes et expérimentales de moyen et long terme : En 2024, l'EPF a, par exemple, acquis un foncier bâti occupé via un bail commercial, sur la commune de Sète pour un montant de 9M€. La destination à terme sur ce foncier est la réalisation d'une opération de 400 logements. Le temps de la mise en œuvre de l'opération, l'EPF percevra un loyer qui permettra la cession à un prix moins important car les recettes locatives seront déduites.
- Mettre en place les conditions de régulation des marchés et de préservation des fonciers stratégiques : cofinancement des volets fonciers des documents de planification et programmation (PLH, SCOT). Travail engagé avec la communauté d'agglomération Sète Agglopol Méditerranée, Montpellier Métropole Méditerrané, notamment.
- Renforcer l'offre de service par le développement de partenariats techniques avec les autres opérateurs d'ingénierie pour accélérer les interventions opérationnelles : des protocoles de coopération ont été signés en 2024 avec l'Union Régionale des CAUE ainsi qu'avec Habitat Social en Occitanie.

E) Intervention sur les copropriétés dégradées

L'intervention de l'EPF sur les copropriétés dégradées monte en puissance depuis quelques années. L'EPF intervient sur les copropriétés suivantes :

- Saint Georges d'Orques- l'Orée de Montpellier : en 2024, 51 logements acquis pour 2,5M€ et un taux de propriété de 20% ;
- Trèbes- Montségur : plus d'acquisitions que prévues en 2024, 9 logements pour 320 K€.
- Nîmes- le Portal : acquisition de 9 logements en 2024 ;
- Montpellier-la Mosson : en 2024, un avenant à la convention Grand Projet a été signé, avec une enveloppe totale de 21 M€. 33 logements et 12 lots commerciaux ont été acquis pour 2,8M€ et portant le taux de propriété à 60% ;
- Perpignan- les Oiseaux : une étude pré-opérationnelle a été réalisée en 2024 et a conclu à la mise en place d'un Plan de Sauvegarde sur la copropriété ;

- Muret- la Capelle : en 2024, l'EPF a acquis 5 lots pour 0,445M€, a finalisé son programme d'acquisition et cofinancé l'étude pré opérationnelle destinée à définir la stratégie de traitement de la copropriété.

Dans une perspective de meilleure connaissance du sujet, l'EPF a développé avec le CEREMA un outil de recensement et de caractérisation des copropriétés. Cet outil permet de visualiser l'ensemble des copropriétés de la région Occitanie et d'obtenir une fiche d'identité d'une copropriété avec plus de 80 indicateurs (nombre de lots, type de lots, occupation entre propriétaires occupants ou bailleurs, vacance, impayés de charge...). Cet outil permet de constituer une brique du volet foncier (vision globale) mais également la déclinaison plus opérationnelle à la copropriété.

Cet outil est déjà mis à disposition de certains EPCI qui en font la demande en coordination avec les services de la DREAL qui ont été associés.

Focus sur l'intervention sur l'ORCOD-IN sur Nîmes Pissevin

Pilotée par l'EPF, l'ORCOD-IN va permettre de traiter 12 copropriétés dégradées avec un budget prévisionnel de 180 M€ TTC.

L'EPF poursuit la mise en œuvre de l'opération d'intérêt national qui lui a été confiée en 2022 sur les grandes copropriétés de Nîmes qui font la une de l'actualité assez régulièrement. C'est la seule opération de cette ampleur hors Ile de France et il faudra capitaliser sur ce savoir-faire pour d'autres copropriétés à l'échelle régionale.

L'EPF a débuté sa démarche d'acquisition via la CDC Habitat qui a signé 5 actes et 2 acquisitions en direct en 2022. En 2023, le rythme des acquisitions s'est fortement accru avec 67 acquisitions pour un montant de 2,67 M€. A noter l'acquisition des anciennes tours du CROUS, dont la technique du foudroyage a été validée par le M. le Préfet du Gard en novembre 2023 et dont la démolition a eu lieu le 06 avril 2025.

En 2024, le rythme d'acquisition a encore augmenté afin de répondre à une demande de rachat continue sur la copropriété la plus en difficultés et afin de lutter contre l'arrivée de bailleurs indécents, et de limiter les impayés sur les copropriétés du Sud du quartier. Ainsi l'EPF a acquis 127 logements en 2024, pour un montant total de 4,3 M€.

3- Contribution à la production de logements

a) Un déploiement territorial qui se poursuit

Sur l'année 2024, plus de 87% du conventionnement s'est fait sur des communes sur lesquelles l'EPF n'a jamais conventionné. En revanche, la majorité appartiennent à des EPCI pour lesquels l'EPF est déjà intervenu.

La réalisation d'opérations dans des communes voisines et les relais territoriaux réalisés par les DDT, CAUE, ADMF, ANCT et les administrateurs contribuent à l'augmentation des sollicitations.

Sur les 749 conventions actives en 2024, l'EPF couvre 534 communes et 136 EPCI.

La couverture territoriale est très forte : sur les communes du littoral, territoire historique autour des métropoles et des infrastructures routières notamment (autoroute). Pour autant, l'EPF est présent sur l'ensemble des départements.

Focus sur la répartition des logements sur acquisitions selon la tension LLS (DREAL)

En 2024, les acquisitions ont porté en très forte majorité en volume et en montant sur des communes en forte tension logement (1 et 2) pour respectivement 71% et 80%.

L'EPF intervient néanmoins bien sur les communes en moindre tension. En revanche la nature des interventions est différente. Il s'agit essentiellement d'acquisitions sur un périmètre bien ciblé (un bien/un immeuble) et dont les coûts d'acquisition sont moins importants. Ces interventions demandent un autre type d'accompagnement (travaux de sécurisation, études, accompagnement sur des dispositifs, recherche d'opérateurs, ...).

b) Des interventions sur des petites opérations qui demandent un accompagnement renforcé

En 2024, l'EPF a signé 111 conventions foncières habitat. Ces dernières ont majoritairement porté sur des opérations de 20 logements ou moins (65%) ou sur des opérations en centres anciens sur des immeubles ou des îlots. Les très petites opérations ou avec acquisition de 10 logements ou représentent quasiment la moitié du conventionnement (45%).

Ainsi pour produire des logements et répondre aux besoins des territoires, il faut donc démultiplier le conventionnement ce qui nécessite des moyens humains plus importants (accompagnement projet, recherche opérateurs, travaux de mise en sécurité et/ou de démolition...).

c) Des interventions souvent déséquilibrées financièrement

Sur ce type d'opérations, le dispositif de minoration foncière permet une minoration du prix de vente pour permettre d'équilibrer les déficits des opérations de logements sociaux. Deux dispositifs sont existants et ont démontré leur efficacité.

Le fonds de minoration SRU appuyé sur les prélèvements SRU perçus par l'EPF sera totalement consommé en 2025 et nécessitera des réflexions sur son utilisation et abondement.

Le fonds de compensation de la surcharge foncière est centré sur les opérations de revitalisation en particulier dans les centres anciens permettant la remise sur le marché de biens vacants et/ou dégradés.

Perspectives 2025

Le dispositif actuel ne porte pas que sur les logements locatifs sociaux, puisqu'il vise également à soutenir les opérations réglementées d'investissement locatif privé et les opérations en accession sociale à la propriété, dans certaines conditions et dans certaines géographies prioritaires découlant des politiques publiques nationales. Toutefois, il n'intègre pas jusqu'à présent les enjeux relatifs à la production de logements d'urgence. Or, certaines communes ont pour projet, en complément de la production de logements sociaux correspondant à une offre pérenne et accessible, de développer des solutions de ce type. Il en est par exemple ainsi de communes qui entendent apporter des solutions facilement mobilisables face aux situations de violences intrafamiliales.

A l'heure actuelle, **les logements d'urgence** ne peuvent pas bénéficier d'une minoration foncière n'ayant pas le statut de logement social.

Il a donc été proposé de rendre éligible ce type d'opération au dispositif de minoration foncière.

Point sur l'utilisation des fonds en 2024 :

Fonds SRU

6 cessions avec minorations foncières à des bailleurs sociaux pour un montant global 1249 446 € et **101 LLS** réalisés.

La grande majorité (93 logements) a porté sur du logement neuf pour une mobilisation du fonds de 1 015 995€ soit 10 924 € en moyenne par logement.

Huit acquisitions-améliorations ont bénéficié du fonds SRU à hauteur de 245 600€ soit 30 700€/logements.

Toute type de construction confondu la moyenne par logements est de 12 491€

Fonds de compensation de la surcharge foncière

15 cessions avec minoration pour un montant global de 1 694 947 € et 222 logements dont **160 LLS** pour un montant moyen par logement de 7 635€.

- 34 LLS en acquisition / amélioration ;
- 118 LLS en neuf.

d) Une production de logements majoritairement en renouvellement urbain

Sur les 1 981 logements produits sur les acquisitions, 1 779 portent sur des secteurs conventionnés en renouvellement urbain.

Les acquisitions-amélioration sont de l'ordre de 138 logements soit 7% de l'ensemble des logements projetés sur 2024.

Les opérations en renouvellement urbain sont des opérations complexes avec de nombreuses contraintes et un modèle économique fragile. Le coût de « production » d'une opération en renouvellement urbain dépasse dans la plupart des cas les prix du marché en sortie d'opération/ou charge foncière admissible par les bailleurs sociaux. Cela implique une mobilisation financière très importante des partenaires.

Le dispositif Fonds Vert a été mis en place en 2023. Il permet de soutenir les projets des territoires en matière de transition écologique au travers de 4 axes. La mesure « Recyclage foncier » se situe au sein de l'axe 3 de ce fonds dédié à l'amélioration du cadre de vie.

3 programmations ont eu lieu en 2024 portant sur deux sessions 2024 et des dossiers instruits en 2023.

En Occitanie, 60 projets ont été lauréats de cette mesure dont 13 pour lesquels l'EPF intervient. Ces 13 dossiers, qui représentent un montant de subvention de 4,6M €, sont répartis sur 8 départements de la région. Sept de ces projets sont à vocation d'habitat et permettront la production de 58 logements.

L'établissement a accompagné les collectivités partenaires sur la mobilisation du Fonds Vert pour faire aboutir ces opérations en recyclage urbain.

4- Evolution de l'offre de service de l'EPF pour mieux accompagner les territoires

- a) Les interventions en secteur constitué, en secteur tendu comme en secteur détendu sont complexes à équilibrer. Les coûts de travaux sont plus importants qu'en extension urbaine. Aussi **Le développement des partenariats stratégiques a été identifié comme un levier important d'efficacité opérationnelle.**

La coopération entre acteurs du territoire est un élément fondamental de réussite des projets. Chaque acteur agit sur son champ d'intervention mais c'est bien leur articulation « intelligente » qui permet une mise en synergie des compétences au service du territoire.

L'EPF a travaillé avec le CAUE, HSO et la SAFER afin d'articuler les savoir-faire de chacun et de définir des plans d'action sur les prochaines années permettant une mobilisation en fonction de la nature des projets, de la maturité des acteurs et les besoins des territoires. Ces partenariats sont également l'occasion de mener des réflexions parfois expérimentales et prospectives à visée opérationnelle.

En 2024, différents partenariats ont été formalisés afin de construire des feuilles de route avec différents partenaires.

- Signature le 27 juin 2024 d'un protocole de coopération avec l'UR CAUE. Il s'agit protocole avec l'Union Régionale des CAUE qui a pour objectif d'accompagner les territoires en favorisant le passage à l'opérationnalité à travers l'accompagnement des études préalables

- Signature le 26 septembre 2024 d'un protocole de coopération avec HSO. Ce protocole permettra d'identifier des actions concrètes à court et moyen termes afin de définir les modalités d'accélération et de sécurisation dans la production de LLS. Il a été conclu le 26 septembre 2024 et une première réunion de travail avec l'ensemble des bailleurs s'est déjà tenue pour échanger sur les modèles économiques des opérations.

b) Les études

En 2024, l'EPF a engagé le cofinancement de 30 études, pour un montant global d'engagement de 0.56M€ environ, réparti comme suit :

- 22 cofinancements d'études sous maîtrise d'ouvrage communale portant en grande majorité sur des études de faisabilité et également quelques études urbaines et RHI/TIRORI ; A noter un cofinancement important (228 300€ sur le projet structurant de la Porte Ouest de Nîmes)
- Et 8 cofinancements d'études réalisés sous maîtrise d'ouvrage intercommunale portant sur des études foncières et des études ciblées en portage intercommunal (Etudes RHI/TIRORI) ;

Ces études portent, pour la quasi-totalité, sur des projets en vue de la réalisation de logements.

L'objectif initial recherché est multiple : identification des acquisitions à réaliser, du prix adéquat, assistance à la définition du projet opérationnel ou encore arrêt d'une stratégie foncière.

Si l'étude répond aux objectifs précités, l'EPF sécurise ainsi ses acquisitions foncières et la sortie opérationnelle des projets tout en réduisant, bien souvent, le temps nécessaire à sa réalisation.

Le cofinancement d'études se traduit pour la collectivité :

- par un apport financier de l'EPF ; Pour rappel, le taux de cofinancement peut aller jusqu'à 50% du coût HT des éléments éligibles relatifs au foncier.
- mais surtout par un apport en matière d'expertise et de compétences techniques diversifiées : participation des collaborateurs de l'EPF à la rédaction du cahier des charges, à l'analyse des candidatures ou encore aux différents COTECH et COPIL en lien avec l'étude.

c) Aide à la montée en compétence sur les volets fonciers

Le volet foncier fait partie intégrante des PLH (et PLUI-H), documents stratégiques de programmation et de mise en œuvre des politiques locales de l'habitat. La réalisation d'un volet foncier et d'un observatoire de l'habitat et du foncier (OHF) qualitatif est une matière première extrêmement précieuse pour l'EPF. Investir dans leur réalisation pour renforcer leur qualité est une alliance gagnant-gagnant entre l'EPF et les collectivités.

L'EPF peut cofinancer les volets fonciers des documents d'urbanisme et assurer un accompagnement de l'EPCI sur les attendus notamment diagnostic mais surtout la stratégie foncière à définir pour la production de logements.

En 2024, l'EPF a souhaité organiser deux ateliers à l'attention des techniciens des territoires afin de travailler autour de ces axes du diagnostic et de la stratégie. Ces ateliers ont réuni environ 200 personnes.

Annexe 2 Plan d'urgence en faveur du logement présenté lors du Conseil d'Administration EPF du 27 juin 2024

Le secteur du logement traverse une crise difficile et inédite, résultant de plusieurs facteurs combinés :

- Augmentation rapide et historique des taux d'emprunt,
- Inflation des coûts du foncier et de la construction,
- Effondrement des permis de construire et des mises en chantier.

Par courrier du 29 avril 2024, l'ex- ministre du logement a demandé aux EPF de tout mettre en œuvre en lien avec les collectivités locales pour accélérer les cessions de foncier afin de permettre le lancement d'opérations d'aménagement et de la construction de logements neufs. Ainsi, il a été fixé pour 2024 à l'ensemble des établissements un objectif cumulé de cessions à hauteur de 17 000 logements, et il est également demandé d'accélérer l'acquisition de nouveaux fonciers avec un objectif cumulé de 1 Md€ d'acquisitions en 2024, correspondant à une production d'environ 25 000 logements pour les années suivantes.

L'objectif étant que tous les acteurs du secteur concentrent leurs efforts pour amplifier la production de logements.

L'action de chaque EPF en faveur de la relance de l'offre de logements devant être pensée en cohérence avec les spécificités de chaque territoire et en concertation avec les collectivités locales, il a été demandé qu'un plan d'action soit présenté au Conseil d'Administration de chaque EPF d'Etat.

Dans ce contexte, l'établissement a identifié 4 volets susceptibles de faire effet levier sur la production de court terme mais également sur la préparation des opérations de moyen et long termes. Il soumet donc au Conseil d'Administration le plan d'action suivant :

Volet 1 : sécuriser les opérations en cours, portées par des opérateurs rencontrant des difficultés

Plusieurs bailleurs, promoteurs, collectivités et aménageurs ont fait part de difficultés techniques ou financières sur des opérations dont les permis sont déposés ou en cours d'instruction et qui sont donc en passe de pouvoir démarrer à très court terme. Afin de les conforter, il est proposé les mesures suivantes :

En matière d'acquisition et de portage

- Proposer aux opérateurs concernés, avec l'accord des collectivités concernées par le biais conventionnel, une faculté de substitution par l'EPF dans les promesses de vente qui viendraient à échéance pour assurer le portage transitoire du foncier sur le modèle de l'opération de logements à destination des jeunes travailleurs à Castelnau d'Estrétefonds ;
- Augmenter le volume d'acquisition de 4 M€ dans le cadre du budget rectificatif, soit un objectif de plus de 77 M € d'intervention foncière en 2024 ;
- Poursuivre l'intervention de l'EPF dans le montage et le dépôt de dossiers opérationnels au titre du volet « fonds de recyclage foncier » du Fonds vert. A ce jour, 25 dossiers lauréats sont accompagnés par l'EPF depuis le lancement du fonds en 2023, dont 4 nouveaux lors de la session 1 de 2024 pour un potentiel de 26 logements et 8 dossiers soumis à la session de juin 2024 pour un potentiel de 37 logements ;
- Exploiter les actions identifiées dans le cadre du déploiement des dispositifs ACV, BCO et PVD en proposant d'intervenir sur les actions « matures » en faveur du logement. L'EPF est actuellement signataire de 331 contrats Bourgs Centre Occitanie, 21 conventions ACV et 180 conventions PVD. En 2024, sur l'axe habitat 56% des acquisitions en montant est prévu sur les communes couvertes par des dispositifs représentant 51% des logements.

En matière de cession et de minoration

- Accélérer certaines opérations de cessions en 2024 pour viser un objectif de 1000 à 1200 logements sur terrains cédés ;
- Augmenter le fonds de minoration de la compensation foncière de 500 000 euros au regard des 4 M€ déjà prévus sur les opérations de cession 2024 ;
- Sécuriser les cessions en mobilisant le dispositif de différé de paiement auprès des collectivités locales qui le nécessiteraient conformément au règlement d'intervention de l'établissement.

Volet 2 : Accompagner les opérations structurantes et expérimentales de moyen et long termes

Pour contribuer à la production des 25 000 logements à l'échelle nationale, la préparation des acquisitions sur les années à venir passe par la mise en place d'interventions sur du temps long et le développement d'interventions sur des structures de propriété complexes pour anticiper leur mutation.

En matière de renouvellement urbain de grande envergure

- Réaliser des acquisitions en réserve foncière stratégique par le biais des conventions grands projets (10 ans + 10 ans renouvelables) sur les grands secteurs de recyclage :
 - Nîmes Porte Ouest : potentiel de long terme 1000 logements
 - Montpellier Mosson : potentiel moyen terme de 300 logements
 - Métropole de Montpellier-Ode à la mer : signer la convention pour un potentiel de 7000 logements

En matière de reconversion de bureaux en logements

- Conventionner avec la Métropole de Montpellier sur le projet de reconversion de la tour Triangle pour un potentiel de 80 logements.

En matière d'intervention sur les opérations d'intérêt national

- Accélérer la mise en œuvre de l'ORCOD IN de Nîmes quartier Pissevin par des acquisitions complémentaires de l'ordre de 0,8 M € ;
- Renforcer la mobilisation sur les 11 NPNRU suivis à l'échelle de la Région, en particulier pour accélérer la reconstitution de l'offre de logements comme à Lourdes sur le site Toupnot avec la réalisation des travaux de déconstruction.

Volet 3 : Mettre en place les conditions de régulation des marchés et de préservation des fonciers stratégiques

Afin de préparer les interventions à la fois en réserve stratégique mais également afin d'être en capacité de saisir des opportunités de production rapide de logements dans les tissus existants, il est important pour les collectivités de pouvoir conduire rapidement des études de gisements et de mettre en place des observatoires de marché pour intervenir en régulation des usages et des prix.

En matière d'aide à l'identification des gisements fonciers

- Aider à mettre en place et cofinancer les observatoires fonciers et immobiliers des collectivités qui le souhaitent afin de préparer des interventions en régulation au regard du nouvel outil prévu dans le projet de loi ;
- Mettre à disposition des collectivités les outils de recensement des copropriétés et des friches élaborés par l'EPF à l'échelle de la Région ;
- Mettre en place des ateliers à destination des collectivités sur les outils de mobilisation du foncier.

En matière d'outil de portage de long terme

- Conduire la réflexion sur des outils de portage long et d'exploitation temporaire des biens, en lien avec notamment la Banque des Territoires, en complément du dispositif de conventionnement Grand Projet déjà mis en place par l'EPF.

En matière d'intervention sur le risque inondation pour préserver les capacités de densification des centres urbains

- Poursuivre les interventions en matière de mise en œuvre des PAPI par la mise en place de 5 conventions nouvelles en 2024 (3 en cours de signature) sur le Gard, les Pyrénées-Orientales et l'Aude en plus des 11 déjà actives sur le sujet (0.5 M€ d'acquisitions déjà réalisées sur ces projets).

Volet 4 : renforcer l'offre de service par le développement de partenariats techniques avec les autres opérateurs d'ingénierie pour accélérer les interventions opérationnelles

La taille de la Région et la diversité des territoires appellent une bonne articulation des différents opérateurs d'ingénierie présents afin d'optimiser l'effet levier de leurs interventions et surtout augmenter la capacité collective d'intervention. Plusieurs dispositifs de coordination existent notamment par le biais de l'ANCT ou du comité friches de la Région. L'EPF propose de compléter ce premier niveau de coordination par des partenariats techniques bilatéraux permettant de mieux articuler ses interventions en phase pré-opérationnelle avec les autres opérateurs afin :

- De mieux répartir les interventions en particulier lorsqu'elles sont sur le même champ (études) ce qui permet de couvrir plus de projets ;
- D'innover sur des aspects techniques complémentaires en fonction des compétences respectives (sur les observatoires) ;
- De mieux chaîner et sécuriser les interventions en aval lorsqu'il y a un lien temporel d'intervention (diagnostics bâtis préalables avant une cession).

