



**MINISTÈRE
DE LA VILLE
ET DU LOGEMENT**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Réseau
National
des EPF d'État



2024*

RAPPORT ANNUEL

MODÈLE D'INTERVENTION, ACTIVITÉ ET RÉSULTATS

RÉSEAU NATIONAL DES EPF D'ÉTAT

* * * *





LE REPORTAGE D'ANTOINE DAMBRINE

UN RÉCIT PHOTOGRAPHIQUE

Le Réseau National des EPF d'État a souhaité initier une mission photographique pour rendre visible l'action foncière publique de ses membres à travers les territoires, pour changer de regard sur le foncier, le voir autrement.

Donner à voir les lieux avant leur transformation, interroger leur présence silencieuse et leur potentiel, c'est le défi qu'a relevé le photographe Antoine Dambrine qui propose un récit visuel contrasté, en noir et blanc, qui saisit l'histoire et l'intensité brute des lieux, se passionnant pour ces sites et les trésors qu'ils recèlent. Les images racontent une phase de transition.

Comme une sorte de contre-champ, ce travail ne montre ni les chantiers finis, ni les inaugurations, mais ce qui précède : l'amont du projet, là où l'EPF va intervenir.

Derrière ces instantanés se prépare une politique territoriale d'intérêt général.



EPF DE L'OUEST RHÔNE-ALPES

Romans-sur-Isère (26)

La transformation de l'ancienne caserne de pompiers de Romans-sur-Isère et du garage attenant permettra la création de 20 logements en accession, à 300 m du centre-ville.

TABLE DES MATIÈRES



* LES EPF D'ÉTAT • RAPPORT ANNUEL 2024

ÉDITO 07

1. LES EPF D'ÉTAT AU SERVICE DES TERRITOIRES 09

2. LE RÉSEAU DES EPF D'ÉTAT EN CHIFFRES 13

3. CONTRIBUTIONS STRATÉGIQUES FACE AU CUMUL DES CRISES 19

PRODUCTION DE LOGEMENTS 21
VITALITÉ ÉCONOMIQUE DES TERRITOIRES 25
TRANSITION ÉCOLOGIQUE 29

4. ÉCONOMIE CIRCULAIRE : LA PARTICIPATION DU RÉSEAU 33

5. PORTRAITS DES EPF D'ÉTAT 37

BRETAGNE 38
GRAND EST 38
GUYANE 39
HAUTS-DE-FRANCE 39
ÎLE-DE-FRANCE 40
MAYOTTE 40
NORMANDIE 41
NOUVELLE-AQUITAIN 41
OCCITANIE 42
OUEST RHÔNE-ALPES 42
PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR 43
VENDÉE 43

REMERCIEMENTS 45

DIRECTRICES ET DIRECTEURS GÉNÉRAUX

TROMBINOSCOPE



Carole Contamine
Directrice générale de l'EPF de Bretagne



Alain Toubol
Directeur général de l'EPF de Grand Est



Denis Girou
Directeur général de l'EPFA de la Guyane



Catherine Bardy
Directrice générale de l'EPF Hauts-de-France



Gilles Bouvelot
Directeur général de l'EPF d'Île-de-France



Yves-Michel Daunar
Directeur général de l'EPFA de Mayotte



Gilles Gal
Directeur général de l'EPF de Normandie



Sylvain Brillet
Directeur général de l'EPF de Nouvelle Aquitaine



Sophie Lafenêtre
Directrice générale de l'EPF d'Occitanie



Florence Hilaire
Directrice générale de l'EPF de l'Ouest Rhône-Alpes



Claude Bertolino
Directrice générale de l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur



Thomas Welsch
Directeur général de l'EPF de la Vendée

ÉDITO

PAR DAMIEN BOTTEGHI

* LA PAROLE AU DIRECTEUR DE L'HABITAT, DE L'URBANISME ET DES PAYSAGES DU MINISTÈRE DE LA TRANSITION ECOLOGIQUE ET DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES



L'action des établissements publics fonciers d'État (EPF) se diversifie depuis quelques années au service des grandes politiques publiques nationales.

Au-delà de l'intervention prioritaire en faveur de la production de logement, les EPF ont développé leurs actions de soutien à la réindustrialisation ainsi que leurs interventions pour agir contre le recul du trait de côte, favoriser la renaturation ou lutter contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées.

Cette dynamique témoigne de la pertinence de leur modèle d'intervention, financé par la taxe spéciale d'équipement, et de leur mode de gouvernance largement tourné vers les collectivités territoriales. Ils sont des partenaires clés de la mise en œuvre des stratégies foncières grâce à leur expertise, leur capacité d'adaptation et leur proximité avec les territoires.

Les EPF sont des acteurs clés de la sobriété foncière. Leur action vise en premier lieu à reconstruire la ville sur la ville en évitant la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers. Ils ont développé à cette fin une ingénierie précieuse pour les fonciers complexes, notamment industriels, tant en termes d'études préalables, de travaux de dépollution et de démolition, ou encore de gestion des sites.

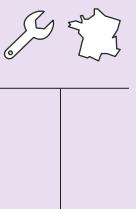
Certains EPF se sont par ailleurs engagés ou prévoient de s'engager dans la création de filiales de portage foncier à long terme afin de maîtriser dans la durée des sites stratégiques (pour l'industrie, pour les quartiers de gare, pour la revitalisation urbaine, ...) dans un contexte de raréfaction du foncier disponible. L'objectif est de permettre aux pouvoirs publics de garder la main dans la durée sur le foncier au service de la résilience et du développement des territoires.

Ce rapport montre à quel point les établissements publics fonciers sont des outils d'avenir, partenaires indispensables aux territoires pour répondre aux enjeux de l'aménagement de demain.



LES EPF D'ÉTAT

AU SERVICE DES TERRITOIRES*



* PREMIÈRE PARTIE

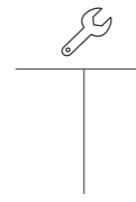


EPF DES HAUTS-DE-FRANCE

Le Portel (62)

La renaturation du Cap d'Alprech valorisera ce site historique de 7 ha en bord de mer (phare inscrit, fort).

Le projet permettra au Conservatoire du Littoral de restaurer ses qualités écologiques et paysagères.



DES OPÉRATEURS OUTILLÉS ET RÉSILIENTS

AU SERVICE DES TERRITOIRES

*

Face à la diversité des contextes et des enjeux territoriaux, les EPF d'État mobilisent une ingénierie multi-compétences et multi-thématiques, en réponse aux besoins spécifiques des collectivités locales pour lesquelles chaque établissement intervient. Spécialistes de l'action foncière, ils sont en capacité de déployer une offre de services polyvalente et agile, articulée autour de neuf grandes familles d'expertises.



APPUI À LA RÉALISATION D'ÉTUDES STRATÉGIQUES ET OPÉRATIONNELLES

Dans le cadre de leurs conventions d'interventions foncières, les EPF d'État peuvent porter des études (stratégie foncière, faisabilité urbaine et architecturale, montage opérationnel), contribuer à des réflexions expérimentales comme sur le recul du trait de côte, ou encore accompagner la mise en place d'observatoires locaux (suivi des marchés, recensement des friches...), afin d'affiner les stratégies et de sécuriser les projets.



APPUI DANS LA FAISABILITÉ ÉCONOMIQUE DES OPÉRATIONS

Les EPF d'État sont en capacité suivant les territoires et les projets :

- d'estimer les valeurs des biens et le coût de leur transformation pour acheter "au plus juste" en fonction du projet;
- de réunir les leviers de montages juridico-financiers qui permettent de mener à bien un projet (démembrement, minoration, filiales, etc.);
- d'accompagner la recherche d'autres financements (tels que les subventions du volet recyclage foncier du Fonds Vert);
- de mobiliser et coordonner des opérateurs et partenaires pour sécuriser la réalisation des opérations.



MAÎTRISE DES COÛTS, DÉLAIS ET RISQUES FONCIERS

Les EPF d'État sont des experts de la conduite des procédures complexes d'acquisition, par voie de préemption, d'expropriation ou de remembrement. Cette ingénierie, peu courante parmi les autres opérateurs, est souvent décisive dans la concrétisation des projets et permet de mieux maîtriser les délais de réalisation et les risques.



EXPERTISE SUR LES MODES DE GESTION PENDANT LE PORTAGE

Les EPF d'État peuvent sécuriser les sites dangereux, assurer dans certains cas la gestion administrative et immobilière directe, ou accompagner les réflexions pour la mise en place de projets d'occupation temporaire - contribuant ainsi à préfigurer les usages futurs.



FAVORISER LA RÉHABILITATION DE BIENS PATRIMONIAUX OU TRÈS DÉGRADÉS

Dans une logique de sobriété et d'économie circulaire, les EPF d'État peuvent - en réunissant les conditions d'intervention adaptées - assurer le portage de biens dégradés, notamment de l'habitat indigne. Ces opérations contribuent dans certains cas à leur réhabilitation / rénovation, facilitée par l'action de l'EPF.



DÉVELOPPEMENT D'OUTILS PARTENARIAUX DE PORTAGE DE LONG TERME

Certains EPF d'État ont développé des foncières de portage long terme (supérieur à 10 ans) qui permettent de conserver une maîtrise publique et de contenir le risque spéculatif dans l'attente de la définition des projets. Plusieurs foncières se développent en matière de logement comme de foncier économique (mise à bail du foncier dans les ZAE pour faciliter leur reconversion ultérieure).



RÉALISATION DE TRAVAUX DE PROTO-AMÉNAGEMENT COMPLEXES

Les EPF d'État conduisent des travaux complexes pouvant inclure la déconstruction, le désamiantage et la dépollution des sols. Cette ingénierie permet ainsi de préparer et "d'ériger" les fonciers portés vis-à-vis des futurs projets (changement d'usage avec ou sans restriction, optimisation des travaux, des coûts et du bilan environnemental).



INTERVENTIONS CLIMATIQUES POST-CRISE

Les EPF d'État ont la capacité d'intervenir rapidement en réponse aux événements tels que les inondations ou tempêtes, pour réaliser les investissements nécessaires pour sécuriser les sites, réorganiser le foncier et concevoir - aux côtés des collectivités - des projets résilients face à des vulnérabilités qui s'accentuent sous l'effet du changement climatique.



FAVORISER LES EXPÉRIMENTATIONS

À l'occasion du portage foncier, les EPF d'État rendent possible des expérimentations de différentes natures : qu'elles portent sur le foncier, les montages immobiliers, les modes constructifs ou encore l'association du public - portées par les EPF eux-mêmes ou leurs partenaires, elles visent toutes à apporter une réponse aux enjeux d'intérêt général.



**AU TRAVERS DU DÉVELOPPEMENT DE CETTE OFFRE DE SERVICE SUR-MESURE,
LES EPF SONT EN CAPACITÉ D'ACCOMPAGNER AU PLUS PRÈS DU TERRAIN
LES GRANDES POLITIQUES NATIONALES, RÉGIONALES ET LOCALES EN MATIÈRE D'AMÉNAGEMENT DURABLE.
GRÂCE À CETTE TRANSVERSALITÉ DE L'EXPERTISE, ILS PEUVENT S'ADAPTER AUX BESOINS TRÈS VARIÉS
DES COLLECTIVITÉS ET DES PARTENAIRES ET JOUER UN RÔLE CONTRACYCLIQUE DANS LE CONTEXTE ACTUEL
DE CRISE IMMOBILIÈRE ET SPÉCULATION FONCIÈRE.**



EPF DE LA VENDÉE

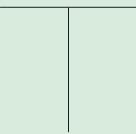
Les Herbiers (85)
Ancienne usine d'ameublement en friche
sur le secteur de la gare des Herbiers.
La reconversion du site démarre fin 2025
pour aménager un nouveau quartier mixte
d'une centaine de logements.



LE RÉSEAU
DES EPF D'ÉTAT

EN CHIFFRES*

* DEUXIÈME PARTIE





CONTRIBUTIONS STRATÉGIQUES... DES EPF D'ÉTAT

Dans un contexte de turbulences – climatiques, sociales, économiques – les Établissements publics fonciers de l’État confirment leur rôle d’outil public de stabilité. Leur action s’inscrit dans le temps long, avec une capacité d’anticipation fondée sur un modèle d’interventions pluriannuelles, qui leur confère robustesse et vision stratégique pour accompagner les transitions territoriales.

En 2024, les mises en chantier et autorisations de construire continuent de reculer au niveau national. En effet, malgré une légère baisse des taux d’intérêt, le foncier reste difficile à mobiliser, car long et complexe à recycler, et fait toujours l’objet de spéculation.

Ainsi, malgré un besoin persistant de nouveaux logements, le marché est ralenti voire bloqué dans de nombreux territoires, les bailleurs sociaux voyant leurs marges de manœuvre réduites, les promoteurs abandonnant des opérations, et la filière immobilière supprimant des emplois.

L’activité économique marque également le pas, après plusieurs années dynamiques.

À cette dégradation de l’activité immobilière en général vient s’ajouter la crise climatique : l’année 2024 a été marquée par plusieurs phénomènes dévastateurs de grande ampleur (inondations dans les Hauts-de-France et en Normandie, cyclone à Mayotte), créant des situations auxquelles il faut répondre en urgence et créer les conditions d’un rebond de long terme.

Face à ces tensions, les EPF d’État poursuivent leur mobilisation : **leurs résultats en 2024, positifs malgré la conjoncture, sont le reflet d’une action soutenue sur tous les fronts.**

Sauf mention contraire, les chiffres sont donnés pour les 10 EPF métropolitains.

2024 C’EST
DES CESSIONS
PERMETTANT LA CRÉATION DE
14 895
DONT PRÈS DE 50 % SOCIAUX

23 209
LOGEMENTS À PRODUIRE
GRÂCE AUX ACQUISITIONS,
EN CROISSANCE PAR RAPPORT À 2023

PRODUCTION DE LOGEMENTS



2024 C’EST AUSSI
UN HABITAT REPRÉSENTANT
83 %
DES ACQUISITIONS (EN MONTANT)

2 050
LOGEMENTS SOCIAUX PRODUITS
EN COMMUNES CARENCÉES

Alors que sur l’ensemble du territoire national les autorisations de construire ont reculé de 12 % en 2024 par rapport à 2023, le potentiel de nouveaux logements à produire par les acquisitions des EPF d’État augmente légèrement (environ + 300 logements par rapport à 2023), confirmant leur rôle contracyclique dans une période particulièrement difficile.

VOIR
PAGE 21

... FACE AU CUMUL DES CRISES

VOIR
PAGE 25

VITALITÉ ÉCONOMIQUE



Après plusieurs années de fort dynamisme des investissements industriels, 2024 a été marquée, malgré 89 ouvertures d’usines en France, par davantage de fermetures que d’inaugurations.

L’accès au foncier demeure un des facteurs de succès essentiels de la réindustrialisation, sur lequel les EPF d’État maintiennent leurs performances.

Sur le commerce, qui poursuit la mue avec l’évolution des comportements d’achat et une demande croissante de mixité fonctionnelle, la complexité des projets renforce le besoin d’expertise qu’apportent les EPF d’État.

2024 C’EST
170 M€ D’ACQUISITIONS POUR LA RECONVERSION DE FRICHES
656 "PETITES VILLES DE DEMAIN" ACCOMPAGNÉES SOIT PRÈS DE 40 % DES COMMUNES CONCERNÉES &
156 M€ D’ACQUISITIONS EN CONTEXTE DE REDYNAMISATION DE CENTRALITÉS
135 "ACTION CŒUR DE VILLE" ACCOMPAGNÉES SOIT PRÈS DE 50 % DES COMMUNES CONCERNÉES
80 M€ DE CESSIONS POUR DES PROJETS DE RÉINDUSTRIALISATION
86 NOUVELLES CONVENTIONS AU TITRE DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

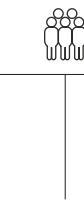
VOIR
PAGE 29

TRANSITION ÉCOLOGIQUE



Les EPF poursuivent leurs efforts en matière de préservation des sols. **La quasi-totalité de leurs acquisitions se sont ainsi portées sur des fonciers déjà artificialisés.** Au sein de ces espaces, les EPF poursuivent également leur travail pour accompagner le recyclage foncier et immobilier, mettant leur expertise au service d’opérations toujours plus complexes. Par ce type d’intervention les EPF soutiennent les politiques publiques et notamment la mise en œuvre du Fonds Vert avec le portage et l’accompagnement de nombreux projets lauréats sur les volets « recyclage foncier » ou « renaturation ».

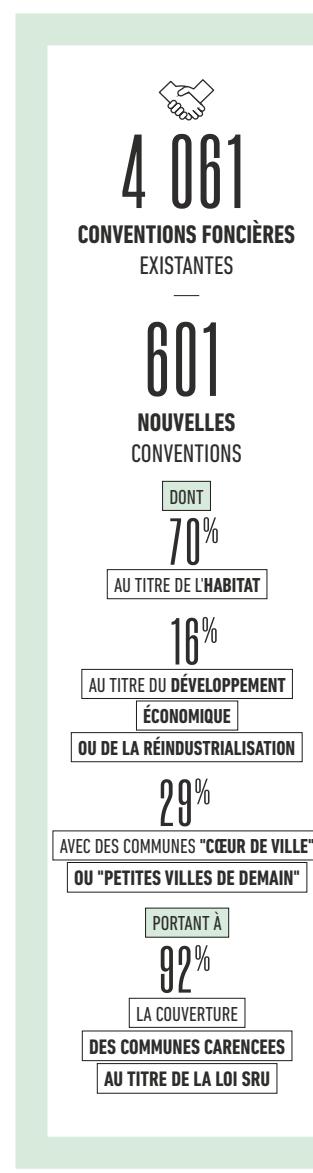
2024 C’EST
22 % D’ACQUISITIONS (EN MONTANT) EN RECONVERSION DE FRICHES
656 D’ACQUISITIONS (EN MONTANT) AU SEIN D’ESPACES URBANISÉS (LOI CLIMAT & RÉSILIENCE)
118 PROJETS LAUREATS DU FONDS VERTS PORTÉS OU ACCOMPAGNÉS PAR LES EPF



DES ÉQUIPES FORTEMENT MOBILISÉES

SUR LES TERRITOIRES

Les EPF d'État accompagnent leurs territoires pour définir et mettre en oeuvre leurs stratégies foncières dans la transformation effective de fonciers (déconstruction, préparation des sols...) et dans leur gestion intercalaire. Cette diversité de métiers et ces savoir-faire s'appuient sur un modèle économique résilient, comme en attestent le maintien de l'activité et la signature de plus de 600 nouvelles conventions entre EPF et collectivités, malgré un contexte difficile.



ET DEMAIN ?

QUELS ENJEUX POUR LES EPF D'ÉTAT

L'action des EPF d'État demeurera cruciale dans la période qui s'annonce.

En effet, au delà de la persistance de freins structurels à la construction, se profilent en 2026 le cap des élections municipales et la clôture annoncée de plusieurs grands programmes nationaux (NPNRU, Action Cœur de Ville, Petites Villes de Demain) qui ont largement contribué à dynamiser les territoires à travers la France.

Le premier enjeu pour permettre aux EPF d'État de jouer pleinement leur rôle aux côtés des collectivités est de maintenir leur capacité d'action :

- en termes de ressources financières dans le cadre d'arbitrages budgétaires difficiles face aux nombreuses priorités,
- en termes de couverture géographique : la réflexion est engagée sur l'extension de périmètres des établissements.

Le second enjeu est de leur permettre d'être plus efficaces, c'est l'objet de discussions engagées au Parlement visant à :

- rendre possible le puissant levier d'action foncière que constitue le portage de long terme,
- simplifier les procédures concernant la réhabilitation des friches.

Ces démarches permettront aux EPF d'État, alors que les élections municipales se profilent, de poursuivre et d'amplifier leur accompagnement des collectivités pour produire davantage de logements neufs, mais aussi pour réhabiliter l'existant et résorber la vacance, favoriser le commerce de proximité et préparer le terrain pour les ambitieux projets de réindustrialisation qui se dessinent sur les différents territoires.

La révision en 2025 des programmes pluriannuels d'intervention (PPI) de cinq EPF traduit déjà leur capacité d'adaptation, en intégrant les priorités fixées par l'État, telles que la mise en oeuvre du plan territorialisé de relance du logement portée par la ministre Valérie Létard.

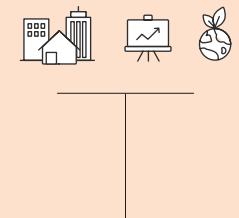


EPF PROVENCE-
ALPES-CÔTE D'AZUR
Opération
de logements
« Couleur de Provence »
à Cheval Blanc (84).



CONTRIBUTIONS STRATEGIQUES *

FACE AU CUMUL DES CRISES



* TROISIÈME PARTIE



EPF DE NOUVELLE AQUITAINE
Montmorillon (86)
Fondé au XI^e siècle, classé Monument Historique,
sauvegardé par l'EPF, la Maison-Dieu à
Montmorillon attend sa reconversion.
Des projets de valorisation culturelle,
touristique et hôtelière y sont envisagés.

**EPF D'ÎLE-DE-FRANCE**

Saint-Germain-en-Laye (78)

L'ancien hôpital va devenir un quartier mixte de 400 logements, avec commerces, services, cinémas, une crèche et un Ehpad. La chapelle sera sauvegardée et les châteaux d'eau des années 1930 transformés.



LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

Le logement est la priorité des EPF d'État qui y consacrent plus de 80 % de leurs moyens (donnée 2024).

À ce titre, ils ont pleinement joué leur rôle contracyclique pendant les années de crise 2023-2024, en maintenant leur niveau de production en zones tendues comme détendues, et en adaptant leur stratégie au nouveau contexte.

TOUS TERRITOIRES

*

En zone tendue, leur action anticipatrice et anti-spéculative permet de libérer des fonciers à des coûts maîtrisés, en particulier pour les opérateurs de logement sociaux. En zone détendue, notamment les « coeurs de ville » et « petites villes de demain », où les coûts de requalification pèsent fortement sur l'économie des opérations voire sur leur faisabilité, ils apportent un soutien technique et financier permettant aux opérations de se réaliser. Un effort particulier est porté sur les communes déficitaires ou carencées au sens de la loi SRU. Pour autant, les EPF produisent tous types de logements (social, intermédiaire, accession sociale libre), selon les besoins identifiés localement.

TOUS TERRAINS

*

Pleinement engagés pour la sobriété foncière, les interventions des EPF d'État en extension urbaine sont exceptionnelles. Ils interviennent à 95 % en recyclage urbain, sur tous types de friches (industrielles, publiques, commerciales), et

dans certaines conditions sur les copropriétés dégradées - dans les centres anciens ou les quartiers prioritaires, où leur expertise en matière de requalification (démolition et dépollution) est reconnue. Ils s'attachent désormais aux nouveaux gisements de la transformation immobilière, tels que la transformation de bureaux en logements (en Île-de-France notamment).

TOUS TEMPS

*

L'équation économique et opérationnelle des projets nécessite parfois des portages longs pour gérer les contraintes ou étaler les charges financières. Pour sécuriser les projets, les EPF d'État assurent ce portage, anticipent les risques de blocage et peuvent faciliter une cession foncière progressive - coordonnée avec les phases d'études et d'instruction. Ils peuvent également faire preuve d'une grande réactivité pour rendre possible des projets de logements autorisés par un portage foncier court.

Ils appellent à un engagement conjoint et coordonné de l'ensemble des parties prenantes : collectivités, opérateurs privés et sociaux, services de l'État, dont l'impulsion reste détermi-

nante pour passer du potentiel foncier aux autorisations de construction, et faire aboutir les opérations par des mises en chantier et des livraisons.



« LES ORGANISMES HLM COLLABORENT ÉTROITEMENT AVEC LES EPF D'ÉTAT POUR DÉVELOPPER UN HABITAT SOCIAL DE QUALITÉ, EN RÉPONSE AUX BESOINS LOCAUX (LOGEMENT DES ÉTUDIANTS, DES JEUNES, DES FAMILLES, DES SALARIÉS, ADAPTATION AU VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION). FACE À L'AMPLEUR DE LA DEMANDE, IL EST ESSENTIEL D'INTENSIFIER CES PARTENARIATS, ET DE MOBILISER LE SAVOIR - FAIRE DES BAILLEURS SOCIAUX EN MATIÈRE DE MAÎTRISE D'OUVRAGE DIRECTE »



Marianne LOUIS

Directrice Générale de l'Union Sociale pour l'Habitat



CETTE OPÉRATION DÉMONTRÉE L'IMPORTANCE D'UNE STRATÉGIE FONCIÈRE PROACTIVE POUR LIBÉRER DU POTENTIEL URBAIN, RÉPONDRE À LA DEMANDE EN LOGEMENTS SUR NOTRE COMMUNE ET MAÎTRISER LES CONDITIONS DE PRODUCTION DU LOGEMENT ABORDABLE.



Didier MORIN
Maire de Jouy-en-Josas

RECONVERTIR DES BUREAUX VACANTS EN LOGEMENTS EN ZONE TENDUE

JOUY-EN-JOSAS (78)



Aujouy-en-Josas, commune déficitaire au titre de la loi SRU et confrontée à une forte demande en logements, l'EPFIF accompagne la transformation d'un ancien immeuble de bureaux vacants de 4 000 m² en un programme de 70 logements. L'opération, qui mêle logements sociaux, accession à la propriété, BRS et un commerce en rez-de-chaussée, est bien avancée : l'EPFIF, via la Foncière Publique IDF, a conclu les négociations pour acquérir les 1 000 m² restants en 2024, lui permettant d'engager les études - à l'appui d'un AMO spécialisé en matériaux biosourcés - et la commercialisation.



TRANSFORMER UN VASTE DÉLAISSÉ EN CENTRALITÉ URBAINE

CAYENNE (973)

L'EPFA Guyane, en lien avec la ville de Cayenne, transforme et désenclave une friche urbaine de 25 ha, qualifiée de zone inondable à risque élevé. En réponse aux besoins de ce nouvel espace universitaire reconnecté à Cayenne, le futur ÉcoQuartier Hibiscus livré en 2025 - accueille 1 300 logements

(dont 50 % pour des étudiants et jeunes travailleurs, ainsi que des logements familiaux, intermédiaires, en accession à coûts maîtrisés...), des commerces et équipements. Il intègre des solutions ambitieuses en matière de gestion des eaux pluviales, tout en favorisant l'ouverture sur la ville et la nature au travers d'un maillage doux.



CE PROJET AMBITIEUX VOIT LE JOUR GRÂCE À L'ENGAGEMENT DE L'EPFAG ACTEUR CLÉ DE LA TRANSFORMATION URBAINE : MAÎTRISE FONCIÈRE, ÉTUDES, TRAVAUX, ET COORDINATION DES PARTENAIRES.



Sandra TROCHIMARA
Maire de Cayenne



CRÉER DU LOGEMENT SOCIAL EN TERRITOIRE DÉTENDU

GUERET (23)

AGuéret, commune creusoise d'environ 13 000 habitants labellisée "Cœur de Ville", l'EPFNA est intervenu sur un îlot stratégique du centre-ville, sur lequel un projet peinait à émerger en raison du manque d'opérateurs. En 2024, à l'issue de plusieurs années de travail avec les acteurs locaux,



l'EPFNA a sécurisé la maîtrise foncière et finalisé le montage financier et contractuel d'une opération de 20 logements sociaux et d'un commerce en pied d'immeuble. Cette opération structurante pour la commune, rendue possible grâce à l'implication du bailleur départemental, verra le jour en 2028, et contribuera à la vitalité du centre-ville.

L'EPFNA A APPORTÉ SON SAVOIR-FAIRE À LA VILLE DE GUERET EN COORDONNANT LES ACTIONS DES PARTENAIRES, DEPUIS LE SUIVI DES TRAVAUX DE DÉMOLITION JUSQU'À L'OBTENTION DES FINANCEMENTS ET À LA CONTRACTUALISATION AVEC CREUSALIS ET L'INRAP.



Julie SALLARD
Chargée d'opération
à l'EPFNA



LE PARTENARIAT AVEC L'EPF DE BRETAGNE PERMET DE METTRE EN ŒUVRE UNE STRATÉGIE VOLONTARISTE FACE À LA TENSION IMMOBILIÈRE SUR NOTRE TERRITOIRE LITTORAL TRÈS CONVOITÉ : UNE UNIQUE MAISON SERA TRANSFORMÉE EN UN ÎLOT D'HABITAT SOCIAL PÉRENNE.



Stéphanie DOYEN
Maire de Saint Pierre Quiberon, VP Logement-Habitat d'Auray Quiberon Terre Atlantique

CRÉER DU LOGEMENT SOCIAL PÉRENNE SUR UN TERRITOIRE LITTORAL TENDU

SAINT-PIERRE-QUIBERON (56)



Sur la presqu'île de Quiberon, l'EPF Bretagne a saisi, en partenariat avec la commune et l'EPCI, une opportunité rare de préemption d'une maison individuelle, pour y développer un projet de 17 logements pérennes (9 PLUS/PLAI, 8 BRS). Face à la difficulté pour les actifs de se loger, cette opération garantit un usage de "résidence principale" maîtrisé dans la durée. Après la signature de la convention avec la commune et l'acquisition du terrain en 2024, l'EPF de Bretagne procèdera à la déconstruction et minorera le déficit financier aux côtés de la communauté de communes Auray Quiberon Terre Atlantique.



EPF DE GRAND EST
L'Isle-en-Rigault (55)
La friche de la papeterie Jean d'Heurs
est inoccupée depuis 25 ans.
La nature de sa reconversion
est à l'étude (activités artisanales,
habitats partagés seniors,
zone d'accueil et de mémoire...).



LA VITALITÉ ÉCONOMIQUE

En 2024, les EPF d'État ont poursuivi leur engagement aux côtés des collectivités pour un développement équilibré des territoires, renforçant leurs actions en faveur de la requalification des zones d'activités productives, de la réindustrialisation et de la revitalisation des centralités commerciales.

Ci-après sont mis en lumière les enjeux et défis spécifiques des projets de requalification des zones d'activités productives, qui nécessitent de faire appel à tout leur champ de compétences, d'adapter les méthodes, et supposent une évolution généralisée dans la perception du foncier économique "de seconde vie":

GÉRER LA TEMPORALITÉ

Les temporalités de requalification des zones d'activités productives ou commerciales diffèrent des séquences d'intervention "classiques" des EPF d'État, et imposent des adaptations des modes de faire : gestion des derniers occupants sur des sites presque vacants et enrichis, déplacement d'entreprises, prise en compte, dans les processus de requalification, des délais d'installation des nouvelles entreprises. Les EPF d'État apprennent à anticiper ces contraintes et à les articuler finement avec les phases de remembrement foncier, de prospection, de commercialisation, afin de garantir une transition cohérente entre les usages passés et futurs.

NÉGOCIER AVEC UNE DIVERSITÉ D'INTERLOCUTEURS

Les EPF d'État sont amenés à interagir et négocier avec des acteurs très variés : industriels, derniers occupants, liquidateurs judiciaires... présentant chacun une stratégie et des intérêts différents, supposant, pour les EPF d'État, de maîtriser à la fois les dynamiques de marché, les partenariats locaux, les modèles d'affaires des entreprises en place ; pour négocier au mieux les conditions d'acquisition et de portage foncier, au service de l'intérêt général.

AVANCER MALGRÉ LES CONTRAINTES

Les EPF s'engagent pour contribuer à "dérisker" les projets, en apportant un accompagnement technique et financier en cas de surcoûts liés à la déconstruction et à la dépollution. L'objectif final consiste à faire évoluer la compréhension du risque et des bénéfices associés à ces terrains de seconde vie, et de lever les freins à l'investissement des potentiels acteurs économiques et financiers.

Les EPF d'État sont convaincus que le foncier économique peut – et doit – concourir à l'effort de

sobriété foncière. En réponse aux orientations des politiques nationales, ils contribuent à développer de nouvelles activités productives sur des terrains artificialisés, à maintenir, optimiser et renforcer l'activité économique dans les zones commerciales ; et invitent à la coopération des acteurs publics comme privés.



À SAINT-AVOLD, NOUS IMPLANTONS LA PREMIÈRE USINE DE RECYCLAGE TEXTILE VERS TEXTILE CAPABLE DE TRAITER LE POLYCOTON, CE MÉLANGE TRÈS RÉPANDU DE POLYESTER ET DE COTON, SUR LE SITE D'UNE ANCIENNE COKERIE. CE PROJET D'AMPLEUR, CRÉATEUR DE 200 EMPLOIS DIRECTS ET INDIRECTS, INCARNE UNE RÉGION MOTRICE DE LA RÉINDUSTRIALISATION VERTE, OÙ L'INDUSTRIE DURABLE PEUT S'APPUYER SUR DES PARTENAIRES ENGAGÉS, COMME L'EPF DE GRAND EST.



Guillaume THOMÉ
Directeur général France de la société CIRC



CE PROJET INCARNE UN TERRITOIRE RURAL QUI SE RENOUVELLE ET CRÉE DE NOUVELLES OPPORTUNITÉS ÉCONOMIQUES, AVEC L'APPUI DE L'EPFGE QUI NOUS APORTE LES EXPERTISES STRATÉGIQUES ET TECHNIQUES INDISPENSABLES.



Serge NAHANT
Président de la Communauté de Communes du Val-de-Meuse

REDONNER VIE À UNE FRICHE INDUSTRIELLE RURALE

ANCEMONT / LES MONTAHIRONS (55)



A la demande de la communauté de communes Val de Meuse Voie Sacrée, l'EPFGE a accompagné la requalification du site des anciennes scierie et fabrique de meubles à Ancemont et Les Monthairons. L'EPF a ainsi acquis les biens entre 2021 et 2022, tout en réalisant un échange parcellaire avec l'agriculteur en place pour lui permettre de conserver des superficies équivalentes. L'EPF, en étroite collaboration avec la communauté de communes, a piloté la reconversion effective du site de l'amont (études techniques, travaux de démolition) à l'aval, avec dès 2024 la réhabilitation de deux halles et la livraison de six cellules artisanales.



RÉGÉNÉRER UNE FRICHE INDUSTRIELLE POLLUÉE

COURS (69)

Sollicitée par l'EPCI et la commune de Cours, l'EPORA intervient sur la friche industrielle NOBLITEX/GUERIN, au cœur d'une zone d'activité en déclin. Ce site, marqué par des pollutions multiples liées à d'anciennes activités et à des tentatives de dépollution mal maî-

trises, nécessitait une prise en main rapide. Malgré des négociations foncières complexes, l'EPORA a pu sécuriser l'acquisition et engager les études en 2024. L'EPORA, qui participe à 40% au déficit de l'opération, assure également le lien avec les porteurs de projets industriels, en vue d'une revente du foncier à horizon 2027.



L'EPORA A SU AGIR VITE ET EFFICACEMENT POUR ENGAGER LA RECONVERSION DE CE SITE DÉGRADÉ, APPELÉ À ACCUEILLIR UNE NOUVELLE ACTIVITÉ INDUSTRIELLE, QUI CONTRIBUERA À LA RÉGÉNÉRATION ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE.



Patrice VERCHÈRE
Président de la communauté d'agglomération de Ouest Rhodanien



TRANSFORMER DE L'HABITAT DÉGRADÉ EN COMMERCE PIVOT DE CENTRE-BOURG

LES ACHARDS (85)



La commune des Achards a mobilisé la foncière Metropolis, associant la SEM Oryon, la Banque des Territoires, le crédit mutuel et l'EPF, pour transformer une friche en un programme mixte accueillant une librairie en rez-de-chaussée et un logement à l'étage. Il bénéficie des aides du département du fonds de revitalisa-

tion des locaux d'activité, du Département (63 690 €) ainsi qu'une subvention communale exceptionnelle de 7 000 €. La première pierre a été posée en décembre 2024, et la librairie - étroitement associée au projet - s'installera en 2025. Metropolis a réalisé les études, la démolition et la construction, contribuant à améliorer significativement la place de la Mairie.



L'INTERVENTION DE METROPOLYS A RENDU POSSIBLE CE PROJET STRUCTURANT POUR LE CENTRE-BOURG, EN TRANSFORMANT LA MAISON VACANTE QUI CONTRAIGNAIT L'ACCÈS AU CENTRE, PAR UN LIEU DE VIE MÉLANT ACTIVITÉ COMMERCIALE ET HABITAT."



Michel Valla
Maire des Achards



RESTRUCTURER UNE GALERIE COMMERCIALE EN CENTRE-VILLE

BÉTHUNE (62)



Sur la Grand'Place, la galerie des Treilles faisait face à une vacance commerciale élevée. Sa fermeture administrative a permis à l'EPF Hauts-de-France et à la ville de Béthune de lancer, en 2024, une opération de requalification d'ampleur, avec l'acquisition des 38 lots immobiliers (dont 25 cellules commerciales et 13 lots à usage social), juridiquement et techniquement très imbriqués (copropriété, mitoyenneté, façades classées). Une déconstruction partielle ouvrira la voie à de nouveaux logements en cœur d'ilot, tout en maintenant une offre commerciale active sur les rues traversantes, en hypercentre de Béthune.



DANS LA LINÉE DU PROGRAMME ACTION CŒUR DE VILLE MENÉ PAR LA MUNICIPALITÉ, IL S'AGIT DE RÉINSUFFLER DE LA VIE À CET ENSEMBLE REMARQUABLE : LA FIABILITÉ DU PARTENARIAT AVEC L'EPF NOUS PERMETTRA DE MENER À BIEN CE CHANTIER LONG ET COMPLEXE.



Olivier GACQUERRE
Maire de Béthune



**EPF D'OCCITANIE
Frontignan (34)**
Aux abords de l'étang de Thau,
la reconversion du site Lafarge
créera une centralité à vocation économique
et récréative, d'envergure communautaire
(équipement sportif, activités touristiques,
commerciales, tertiaires...).



Face au risque d'un réchauffement de +4°C en France en 2100, le Gouvernement a lancé, en mars 2025, le troisième plan national d'adaptation au changement climatique.

Dans ce contexte, auquel s'ajoute une pression foncière croissante, la planification de l'usage des sols et leur gestion constituent des leviers essentiels pour lesquels les EPF mobilisent leurs savoir-faire.



LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

« LES PARTENARIATS ENTRE EPF D'ÉTAT ET CONSERVATOIRES D'ESPACES NATURELS PERMETTENT DE MOBILISER LE FONCIER POUR DES PROJETS DE RENATURATION AMBITIEUX. EN ALLIANT MAÎTRISE FONCIÈRE ET EXPERTISE EN GENIE ÉCOLOGIQUE, ILS CONTRIBUENT À RESTAURER LES FONCTIONS ÉCOLOGIQUES DES SOLS, AU SERVICE DES ENJEUX CLIMATIQUES ET DE BIODIVERSITÉ »



Christophe LÉPINE
Président de la Fédération
des conservatoires d'espaces naturels

PRÉSERVER LES SOLS VIVANTS

Les EPF d'État concentrent leurs interventions sur le recyclage de fonciers déjà artificialisés - souvent délaissés. Dans certaines situations, ils peuvent également s'associer

à des démarches de renaturation, notamment sur d'anciens sites industriels dégradés, en mobilisant leurs expertises en acquisition, dépollution et démolition. Enfin, certains EPF d'État accompagnent le développement de la nature en ville, en lien avec les projets des collectivités locales. Par ces actions, ils évitent la consommation de sols non-bâtis, favorisent le maintien ou la réintroduction de biodiversité, et contribuent à la lutte contre les îlots de chaleur urbains.

S'ADAPTER AUX SOLS MENACÉS

*

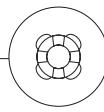
Les EPF d'État soutiennent les collectivités littorales qui souhaitent anticiper et s'adapter au phénomène de recul du trait de côte. Ils apportent un accompagnement à la fois stratégique et opérationnel pour recomposer l'occupation des sols, notamment par l'acquisition anticipée de parcelles menacées, la relocalisation de biens ou d'activités, et la reconfiguration des usages, dans une logique d'adaptation durable. Leur vision à long terme et leur mode d'intervention permettent de mobiliser l'ensemble des acteurs indispensables à cette transformation.

RÉPARER LES SOLS SINISTRÉS

*

Enfin, les EPF d'État interviennent dans les suites de catastrophes naturelles — inondations, tempêtes, glissements de terrain, incendies — dans certains cas avec l'appui du fonds Barnier. Leurs interventions permettent non seulement de sécuriser et remettre en état les terrains impactés, mais également d'accompagner les collectivités dans leur stratégie de planification et dans la conception des projets de reconstruction, contribuant ainsi à organiser la résilience des territoires dont les vulnérabilités risquent de s'accentuer dans les années à venir.

En intervenant sur la qualité, les usages et la résilience des sols - comme l'illustrent les quatre exemples en page suivante - les EPF d'État démontrent encore cette année de leur contribution active à la transition écologique et à l'aménagement durable des territoires, en réponse aux enjeux climatiques et territoriaux de demain.



ORGANISER LA RÉSILIENCE FACE AUX INONDATIONS

BASSIN VERSANT DE L'AGLY (66)



GRÂCE À L'APPUI
DE L'EPF OCCITANIE,
NOUS MENONS
UN PROJET QUI
RÉDUIT LE RISQUE
INONDATION TOUT
EN RENFORÇANT
LA RÉSILIENCE
DE LA VALLÉE DE
L'AGLY, CONCILIANT
PROTECTION
DES HABITANTS,
PRÉSÉRATION DES
MILIEUX NATURELS
ET ADAPTATION
AU CLIMAT.



Dans le cadre de son action pour des territoires plus sûrs et durables, l'EPF d'Ocitanie accompagne le Syndicat Mixte du Bassin Versant de l'Agly dans le projet de recul des digues, visant à mieux protéger les habitants contre les crues. L'EPF mobilise son expertise en ingénierie foncière et poursuit les acquisitions amiables nécessaires. Il intervient également sur plus de 11 667 hectares pour permettre la mise en œuvre des mesures de compensation environnementale, affirmant son rôle clé dans l'adaptation des territoires au changement climatique.

François TOULET-BLANQUET
Directeur du Syndicat Mixte
du Bassin Versant de l'Agly

ACCOMPAGNER LE RECOL DU TRAIT DE CÔTE QUIBERVILLE (76)



AVEC LE SOUTIEN
FINANCIER DE
L'EUROPE, DE
L'ÉTAT ET DE LA
RÉGION, ET L'APPUI
OPÉRATIONNEL
DE L'EPF, CETTE
OPÉRATION AMORCE
LA RECOMPOSITION
SPATIALE DE
NOTRE COMMUNE,
EN CONCILIANT
AGRICULTURE,
TOURISME, PAYSAGE
ET CADRE DE VIE.



Jean-François BLOC
Maire de Quiberville (76)

L'EPF de Normandie, en partenariat avec le Conservatoire du littoral, accompagne depuis plusieurs années la recomposition spatiale de la basse vallée. À Quiberville, l'année 2024 est marquée par le démarrage des travaux de reconnexion du fleuve à la mer sur le site de l'ancien Camping exposé aux risques littoraux. Ce camping, dont l'EPF avait anticipé le déplacement en constituant une réserve foncière sur des terres agricoles, a été acquis en 2024 par l'EPF qui y a conduit les travaux nécessaires pour accueillir les aménagements hydromorphologiques qui permettront de restaurer, à terme, la biodiversité et les fonctionnalités de la zone.



RENATURER UNE FRICHE FERROVIAIRE AU COEUR DE LA MÉTROPOLE MARSEILLAISE MARSEILLE (13)



En 2024, l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur, l'EPA Euroméditerranée et SNCF Immobilier ont signé l'acte de cession du site de l'ancienne gare de fret du Canet, après dix ans de négociations sur le montage d'un projet d'ampleur : la transformation de ce site logistique en-



clavé, bétonné et pollué en un quartier mixte, structuré autour d'un parc de 16 hectares, grâce à la renaturation du ruisseau des Aygalades en grande coulée verte traversante. Un investissement de 16,3M€ pour l'EPF, qui a organisé le phasage des acquisitions en prévision des travaux conduits par Euroméditerranée dès 2025.

“ Laure-Agnès CARADEC
Présidente d'Euroméditerranée



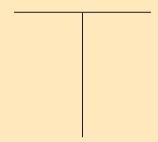
SÉCURISER LA RESSOURCE EN EAU À MAYOTTE OUANGANI (97)



La ZAC Coconi-Ouangani accueillera près de 2 600 logements, un campus universitaire, ainsi que des équipements scolaires, sportifs et commerciaux à horizon 2030. Sur ce site de 126 hectares, l'EPFAM pilote une mission expérimentale - en partenariat avec CEEBOS - pour adapter les habitats aux risques climatiques et sismiques, et développer une gestion régénérative de l'eau via des infrastructures conçues pour capter, stocker et infiltrer les eaux de pluie, en dialogue avec le fonctionnement hydrologique naturel du territoire. En 2024, l'EPFAM a mis en œuvre les démarches permettant la maîtrise du foncier.



Anne GAILLARD
Chargée de missions Urbanisme
ré génératif et bioinspiration
territoriale au CEEBOS



ÉCONOMIE CIRCUILLAIRE*

LA PARTICIPATION DU RÉSEAU

* QUATRIÈME PARTIE



EPF DE NORMANDIE

Evreux (27)

La friche industrielle de Navarre sera dépolluée et transformée.

Le projet prévoit la création de logements, d'un tiers-lieu (dans un bâtiment conservé) et d'un parc urbain pour ouvrir le site sur la ville.



L'IMPORTANCE GRANDISSANTE DE L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE

L'économie circulaire prend une place croissante dans les projets d'aménagement et de construction, et à plus forte raison dans les opérations de recyclage foncier, en ce qu'elle permet d'optimiser l'usage des ressources existantes à travers de nombreuses pratiques

PRATIQUES ET PROCÉDÉS DE L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE

*

L'économie circulaire dans l'aménagement mobilise principalement trois pratiques :

- **Le réemploi**, qui consiste à réutiliser des éléments pour leur usage initial, sans transformation, après une dépose et un reconditionnement appropriés ;
- **Le recyclage**, qui suppose une transformation des matériaux en matière première pour d'autres usages, via un processus industriel ;
- **La réutilisation**, qui se situe entre les deux : une légère modification peut permettre l'adaptation des produits et matériaux à un nouvel usage.

Ces procédés supposent par ailleurs le respect de conditions préalables :

- **La disponibilité d'une "masse critique"** de matériaux, identifiée et mobilisable ;
- **L'anticipation** du délai entre la mise à disposition des matériaux et leur réutilisation, sans compromettre le calendrier opérationnel ;
- **L'existence d'espaces adaptés**, sur site ou externes, pour le stockage et la gestion des flux ;
- Enfin, **un maillage local structuré**, réunissant les acteurs de la dépose, du traitement et de la réutilisation des matériaux.

LES EPF D'ÉTAT, À LA SOURCE DE LA MATIÈRE PREMIÈRE DE L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE

*

Les EPF d'État, par nature, pratiquent le recyclage du foncier et contribuent activement à cette dynamique vertueuse. En phase de proto-aménagement, ils déploient des actions concrètes pour participer à la chaîne de valeur de l'économie circulaire :

→ Au titre de la **déconstruction de bâtiments** : Les EPF d'État réalisent des diagnostics ressources en amont des curages et démolitions, pour identifier les matériaux valorisables et orienter la déconstruction sélective ;

→ En tant que **maîtres d'ouvrage**, ils peuvent imposer l'application de la Responsabilité Élargie des Producteurs (REP), intégrer la revente de matériaux aux marchés publics et expérimenter la cession d'éléments constructifs ;

→ Pour aller au bout de cette démarche, ils peuvent **préserver le bâti existant** pour faciliter sa réhabilitation et éviter des démolitions/reconstruction (quand cela est plus vertueux).

En intervenant en amont de la chaîne de l'aménagement et de la construction, sans réelle prise sur l'organisation des acteurs de l'économie circulaire et sans maîtriser les débouchés possibles dans des contextes souvent peu structurés, où les filières sont encore émergentes, les EPF d'État font parfois figure de pionniers. Ils mobilisent leur expertise technique pour accompagner - lorsque les sites y sont propices - les projets et améliorer la performance environnementale des solutions retenues, en gardant le cap sur leurs objectifs opérationnels (tenue des délais, des coûts...).

EXEMPLES DE PROJETS



MALGRÉ DES CONTRAINTES ENCORE RÉELLES, LES DÉMARCHES DE RÉEMPLOI GAGNENT EN MATURITÉ GRÂCE AU DÉVELOPPEMENT DES FILIÈRES, AUX OUTILS MUTUALISÉS ET AUX SOUTIENS DÉDIÉS. LES EPF D'ÉTAT, PAR LEUR ACTION CONCRÈTE ET LEUR CAPACITÉ À EXPÉRIMENTER, PARTICIPENT ACTIVEMENT À CETTE ÉVOLUTION.

SAINTE-SAUVEUR-EN-RUE (42)

CHANTIER CIRCULAIRE ET PARTENARIAL

À Saint-Sauveur-en-Rue, un chantier exemplaire de réemploi a permis de valoriser près de 187 tonnes de matériaux grâce à une forte collaboration entre la collectivité, l'EPORA et les acteurs locaux. Avec l'appui d'une entreprise historique sur le territoire, charpentes métalliques et bois ont été déposées et reprises par des artisans du territoire, des pierres de taille ont été stockées en vue de prochains aménagements.



SOULLANS (85)

RECONVERSION DES ÉCORGES INERTES D'UNE ANCIENNE SCIERIE

L'EPF Vendée accompagne la commune de Soullans dans la reconversion d'une ancienne scierie en un quartier de 53 logements, dont 12 sociaux. Les sols, concentrés en écorces inertes et non valorisables, ont fait l'objet d'un marché innovant avec l'entreprise Terra Innova pour déployer une solution nouvelle : leur transformation en terre végétale. Ce procédé vertueux optimise le transport, le chantier et le coût global, avec plusieurs centaines de milliers d'euros économisés.



SAINTE-BRIEUC (22)

DÉCONSTRUCTION DE L'ANCIENNE CLINIQUE ARMORICAINE

L'EPF Bretagne a piloté un chantier exemplaire de déconstruction sélective et de valorisation des ressources sur le site de l'ancienne clinique de radiologie (3 500 m²), acquis en 2020. Lauréate des Trophées Bretons des transitions 2024, l'opération totalise 29,2 tonnes de matériaux réemployés, soit près de 60 tonnes de CO₂ évitées. Cette démarche a permis d'impulser des collaborations avec les acteurs locaux de la filière du réemploi et de l'insertion.



PONT-À-MARCQ (59)

RECONVERSION D'UNE ANCIENNE ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

À Pont-à-Marcq, l'EPF Hauts-de-France pilote la reconversion d'une zone d'activités économiques de 10 hectares, avec une démarche circulaire poussée, où presque rien ne se perd : quand les bâtiments ne sont pas réhabilités, les matériaux sont réutilisés sur site ou recyclés. Une imposante presse à plaques offset, intégrée au bâti, a trouvé un repreneur, après son extraction complexe et son transport.



NÎMES (30)

UNE DÉMOLITION SOBRE, CIRCULAIRE ET RESPONSABLE

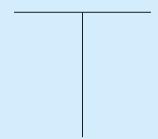
L'EPF Occitanie adopte une stratégie de réemploi sur l'ORCOD-IN de Nîmes Pissévin avec la déconstruction des Tours Matisse. Dès le curage, 550 meubles ont été donnés à des associations et collectivités. Des garde-corps et grilles ont trouvé une seconde vie dans l'aménagement d'un espace vert voisin. Sur site, plus de 20 000 tonnes de gravats sont triées et recyclées pour le nivellation, le reste valorisé via des filières spécialisées.





EPF PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR
Briançon (05)

La rénovation du Sanatorium Rhône Azur préservera le site classé Monument Historique et permettra la création de plus de 300 logements, d'équipements, d'une galerie culturelle et d'un cabinet médical.



PORTRAITS*

DES EPF D'ÉTAT

* CINQUIÈME PARTIE



2024 EN CHIFFRES

59NOUVELLES CONVENTIONS
FONCIERES OPERATIONNELLES
SUR 502 ACTIVES**18,7**MILLIONS D'EURS DE CESSIONS
SOIT 1 324 LOGEMENTS DONT
48 % DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX
(PLUS-PLAI)**23,6**MILLIONS D'EURS
D'ACQUISITIONS**6,8**MILLIONS D'EURS
DE TRAVAUX DE
PROTO-AMENAGEMENT

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE

BRETAGNE

ANNÉE DE CRÉATION : 2009

En 2024, l'EPF Bretagne confirme sa montée en puissance. L'année établit un record en nombre d'actes d'acquisition et de cession et les montants d'action foncière sont en augmentation, traduisant une intensification de l'activité.

Cette dynamique s'accompagne d'une réorganisation, amorcée dès 2022 pour répondre à la hausse et à la complexification des sollicitations des collectivités locales bretonnes.

En complément, l'EPF a engagé des démarches partenariales sur l'optimisation des zones d'activités économiques et le portage foncier de long terme. Enfin, la révision du PPI 2026-2030 a été engagée mi-2024, pour une approbation en novembre 2025.



PRÉSIDENT DU CA

Philippe HERCOÜËT
Conseiller régional
Bretagne

DIRECTRICE GÉNÉRALE

Carole CONTAMINE



ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER ET D'AMÉNAGEMENT DE LA

GUYANE

ANNÉE DE CRÉATION : 1996

Dans un contexte foncier contraint et exposé aux risques naturels, l'EPFAG poursuit son engagement au service de projets d'intérêt général, dans la continuité des actions amorcées en 2023, et à l'approche du renouvellement du PPI en 2027.

En 2024, deux nouvelles ZAC de 40 hectares ont été lancées dans le cadre de l'OIN. L'établissement intervient également sur la reconversion de la friche Hibiscus en un quartier universitaire mixte accueillant 1300 logements ; ou encore en régularisation foncière sur 180 hectares à Maripasoula, contribuant à sécuriser et à préparer l'avenir du territoire.

En parallèle, les procédures foncières (enquêtes parcellaires, DUP, négociations) ont connu une nette accélération, annonçant des résultats concrets dès 2025.



2024 EN CHIFFRES

6NOUVELLES CONVENTIONS
FONCIERES OPERATIONNELLES
ENGAGEANT 40 MILLIONS D'EURS**9,5**MILLIONS D'EURS DE CESSIONS
SOIT 392 LOGEMENTS DONT
261 DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX**7,5**MILLIONS D'EURS
DE TRAVAUX
D'AMÉNAGEMENT

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE

GRAND-EST

ANNÉE DE CRÉATION (EPF DE LA MÉTROPOLE LORRAINE) : 1973

NOUVELLES CONVENTIONS
FONCIERES OPERATIONNELLES
SUR 510 ACTIVES**14**MILLIONS D'EURS DE CESSIONS
SOIT 949 LOGEMENTS DONT
31 % DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX**19**MILLIONS D'EURS
D'ACQUISITIONS**23**MILLIONS D'EURS
DE TRAVAUX DE
PROTO-AMÉNAGEMENT

PRÉSIDENT DU CA

Antony CAPS
Vice-président du conseil
départemental de
Meurthe-et-Moselle
et Maire de Nomeny (54)

DIRECTEUR GÉNÉRAL

Alain TOUBOL



ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DES

HAUTS-DE-FRANCE

ANNÉE DE CRÉATION (EPF NORD-PAS-DE-CALAIS) : 1990

NOUVELLES CONVENTIONS
FONCIERES OPERATIONNELLES
SUR 360 ACTIVES

2024 EN CHIFFRES

61NOUVELLES CONVENTIONS
FONCIERES OPERATIONNELLES
SUR 360 ACTIVES**38,4**MILLIONS D'EURS DE CESSIONS
SOIT 672 LOGEMENTS DONT
66 % DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX**41**MILLIONS D'EURS
D'ACQUISITIONS**24,8**MILLIONS D'EURS
DE TRAVAUX DE
PROTO-AMÉNAGEMENT

2024 EN CHIFFRES

45NOUVELLES CONVENTIONS
FONCIERES OPERATIONNELLES
SUR 42 ACTIVES**329**MILLIONS D'EURS DE CESSIONS
SOIT 5 500 LOGEMENTS DONT
49,4 % DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX**377**MILLIONS D'EURS
D'ACQUISITIONS**14**MILLIONS D'EURS
DE TRAVAUX DE
PROTO-AMENAGEMENT

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D' **ÎLE-DE-FRANCE**

ANNÉE DE CRÉATION (QUATRE EPF DISTINCTS) : 2006

En 2024, l'EPFIF affirme son rôle d'acteur public à mission, avec un déploiement proactif du plan de relance logement de l'Etat.

Portées par une intensification de la transformation immobilière, les cessions atteignent cette année 329 M€, soit 5 500 logements - dont près de la moitié en logement social, avec un doublement des cessions directes aux bailleurs sociaux. Les promesses de cession signées en 2024 représentent, elles, 370 M€ pour un potentiel de près de 7 000 logements dans les prochaines années.

Avec l'appui de sa filiale Foncière Publique IDF, l'action de l'EPFIF est importante dans les secteurs de gare, et se déploie dans le renouvellement des zones d'activités économiques. Les 4 ORCOD IN avancent, et l'EPFIF renforce sa doctrine d'intervention dans l'habitat dégradé.



PRÉSIDENT DU CA

Jean-Philippe DU-GOIN-CLÉMENT
Vice-président du Conseil régional Île-de-France, Président de l'EPF Île-de-France, Maire de Mennecy (91)



DIRECTEUR GÉNÉRAL

Gilles BOUVELOT



ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE **NORMANDIE**

ANNÉE DE CRÉATION (EPF DE LA BASSE SEINE) : 1968

En 2024, l'EPF de Normandie poursuit ses engagements en matière de recyclage foncier, avec une activité soutenue et un bilan à mi-parcours à la hauteur des projections les plus optimistes du PPI.

L'année a marqué un tournant opérationnel : les actions initiées en 2023 se sont concrétisées sur le terrain, notamment à travers l'aboutissement des projets de renaturation accompagnés par l'EPF.

L'année s'illustre également par la préparation de 22 hectares de foncier sur un site "France 2030" pour accueillir de nouvelles activités économiques. Parallèlement, la connaissance des friches a progressé, avec 4 200 sites recensés, désormais intégrés à un observatoire évolutif actualisé en continu, qui permettra d'orienter plus finement les stratégies foncières et les interventions à venir.



PRÉSIDENT DU CA

Sébastien LECORNU
Conseiller départemental de l'Eure



DIRECTEUR GÉNÉRAL

Gilles GAL



ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER ET D'AMÉNAGEMENT DE **MAYOTTE**

ANNÉE DE CRÉATION : 2017

2024 EN CHIFFRES

10NOUVELLES CONVENTIONS
FONCIERES OPERATIONNELLES
SUR 80 ACTIVES**32**MILLIONS D'EURS D'ACQUISITION
DONT 10 % À VOCATION AGRICOLE
ET 90 % À VOCATION ÉCONOMIQUE
ET D'HABITAT**14**MILLIONS D'EURS
DE TRAVAUX
D'AMÉNAGEMENT

Dans un contexte particulièrement difficile en 2024, marqué par le passage du cyclone Chido, accentuant la précarité des populations et la saturation des services publics, l'EPFAM a assumé un rôle clé au service de l'intérêt général.

L'établissement s'est mobilisé aux côtés de l'Etat, en facilitant les acquisitions pour la construction d'équipements publics dans un contexte de forte complexité foncière.

Il a poursuivi ses actions pour aménager des fonciers à destination de programmes de santé, logements et infrastructures majeures pour le territoire, et a par ailleurs lancé une mission de R&D avec le CEEBOS pour adapter les habitats aux risques climatiques et sismiques, et explorer des solutions bio-inspirées face au défi crucial de l'eau à Mayotte.



PRÉSIDENT DU CA

Raynald VALLEE
Administrateur général de 2^e classe des affaires maritimes. Membre permanent du CGEDD/MIGT Bordeaux.



DIRECTEUR GÉNÉRAL

Yves-Michel DAUNAR



ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE **NOUVELLE-AQUITAIN**

ANNÉE DE CRÉATION (EPF POITOU-CHARENTES) : 2008

2024 EN CHIFFRES



2024 EN CHIFFRES

33NOUVELLES CONVENTIONS
FONCIERES OPERATIONNELLES
SUR 673 ACTIVES**21,6**MILLIONS D'EURS DE CESSIONS
SOIT 1 220 LOGEMENTS DONT
47 % DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX**29**MILLIONS D'EURS
D'ACQUISITIONS**19,2**MILLIONS D'EURS
DE TRAVAUX DE
PROTO-AMÉNAGEMENT

PRÉSIDENTE DU CA

Laurence ROUÈDE
Vice-présidente du conseil régional de Nouvelle-Aquitaine et 1^{re} adjointe au maire de Libourne (33)



DIRECTEUR GÉNÉRAL

Sylvain BRILLET



2024 EN CHIFFRES

2024 EN CHIFFRES

108NOUVELLES CONVENTIONS
FONCIERES OPERATIONNELLES
SUR 439 ACTIVES**21**MILLIONS D'EURS DE CESSIONS
SOIT 379 LOGEMENTS DONT
66,2 % DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX**43**MILLIONS D'EURS
D'ACQUISITIONS**5**MILLIONS D'EURS
DE TRAVAUX DE
PROTO-AMÉNAGEMENT

2024 EN CHIFFRES

483NOUVELLES CONVENTIONS
FONCIERES OPERATIONNELLES
SUR 598 ACTIVES**74**MILLIONS D'EURS DE CESSIONS
SOIT 1 327 LOGEMENTS DONT
56 % DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX**65**MILLIONS D'EURS
D'ACQUISITIONS**4**MILLIONS D'EURS
DE TRAVAUX DE
PROTO-AMENAGEMENT
**ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'
OCCITANIE**

ANNÉE DE CRÉATION (EPF LANGUEDOC-ROUSSILLON) : 2008

En 2024, l'EPF d'Occitanie accélère encore son déploiement avec une activité opérationnelle dépassant les 100 M€ d'acquisitions et de cessions, représentant 1 982 logements potentiels sur les biens acquis.

L'établissement poursuit son intervention sur les propriétés dégradées avec plus de 496 acquisitions de lots, tout en consolidant son rôle d'appui aux collectivités pour la revitalisation des centres anciens, la reconquête des friches et fonciers complexes, dans le cadre du ZAN. L'ORCOD-IN de Nîmes Pissevin a franchi une étape clé, avec le démarrage du chantier de curage pour préparer le foudroyage des tours Matisse.

Enfin, l'EPF affine son expertise face aux enjeux du changement climatique en développant des outils de qualification des enjeux de relocation pour le compte du Plan Littoral 21.



PRÉSIDENTE DU CA

Claire LAPEYRONIE
Conseillère régionale à la
région Occitanie



DIRECTRICE GÉNÉRALE

Sophie LAFENÊTRE


**ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR**

ANNÉE DE CRÉATION : 2001



PRÉSIDENT DU CA

Nicolas ISNARD
Vice-président du Conseil
Régional Provence-Alpes-
Côte d'Azur, vice-président
de la Métropole
Aix-Marseille et Maire de
Salon-de-Provence (13)



DIRECTRICE GÉNÉRALE

Claude BERTOLINI

L'année 2024 est l'année des records pour l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur, qui affirme sa mobilisation en faveur du logement avec un déploiement soutenu du plan de relance sur le territoire, tant en acquisitions qu'en cessions, malgré un contexte de crise immobilière accrue.

Avec 244 actes d'acquisition, pour 131,7 M€, l'EPF atteint un nouveau record en montant. Ces acquisitions permettent de générer 3 088 équivalents logements, dépassant l'objectif annuel des 3 000 (plus atteint depuis 2017).

Malgré la défaillance de trois projets en fin d'année (difficultés bancaires des opérateurs), la dynamique de cessions reste solide. Deux acquisitions ont par ailleurs marqué l'année sur deux fonciers économiques stratégiques : une adjudication de 8,5 M€ à Cannes et une décision de justice à Aubagne.



2024 EN CHIFFRES

292NOUVELLES CONVENTIONS
ACTIVES POUR 2 421 M€
D'ENGAGEMENT FINANCIERS**99,3**MILLIONS D'EURS DE CESSIONS
SOIT 2 552 LOGEMENTS DONT
55 % DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX**131,7**MILLIONS D'EURS
D'ACQUISITIONS**7**MILLIONS D'EURS (TTC)
DE TRAVAUX DE
PROTO-AMÉNAGEMENT
**ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE L'
OUEST RHÔNE-ALPES**

ANNÉE DE CRÉATION : 1998

En 2024, l'EPORA a maintenu une forte dynamique d'acquisitions, avec 15 M€ de minorations mobilisées pour soutenir les collectivités locales.

L'établissement s'est illustré par son agilité face à la crise du logement en intervenant auprès des bailleurs sur des opérations fragilisées par la hausse des coûts de construction en zones SRU, permettant la sortie de 200 logements.

Par ailleurs, les statuts de la foncière de portage de long terme de fonciers économiques, en partenariat avec la Caisse des Dépôts et Consignations, ont été validés, ouvrant la voie à sa création en 2025.

Enfin, l'EPORA a finalisé la dépollution d'un site stratégique de 4 ha dans le cadre de France 2030, en tiers demandeur avec Saint-Étienne Métropole et l'exploitant.



PRÉSIDENT DU CA

Patrice VERCHÈRE
Conseiller départemental
du Rhône, Président
de la communauté
d'agglomération de l'Ouest
Rhodanien et Maire de
Cours (69)



DIRECTRICE GÉNÉRALE

Florence HILAIRE


**ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LA
VENDÉE**

ANNÉE DE CRÉATION : 2010



PRÉSIDENT DU CA

Valentin JOSSE
Vice-président du
Conseil Départemental
de la Vendée et Maire de
Mouilleron-Saint-
Germain (85)



DIRECTEUR GÉNÉRAL

Thomas WELSCH

En 2024, l'EPF a réalisé une année historique dans son activité avec un record en matière de logements à produire sur ses fonciers acquis et réhabilités.

L'année a été marquée par un volume inédit de logements à produire sur les fonciers acquis (502) et cédés (675) ; et la signature de 20 nouvelles conventions opérationnelles. L'EPF couvre désormais 35 % des communes vendéennes (soit 58 % de la population).

Depuis sa création en 2010, l'EPF a accompagné près de 70 % des communes de Vendée pour optimiser le foncier et densifier durablement le territoire. Enfin, 2024 a vu l'approbation du nouveau PPI 2025-2029, qui élargit les missions de l'établissement au recyclage foncier pour les activités économiques et à l'adaptation des territoires au changement climatique.



2024 EN CHIFFRES

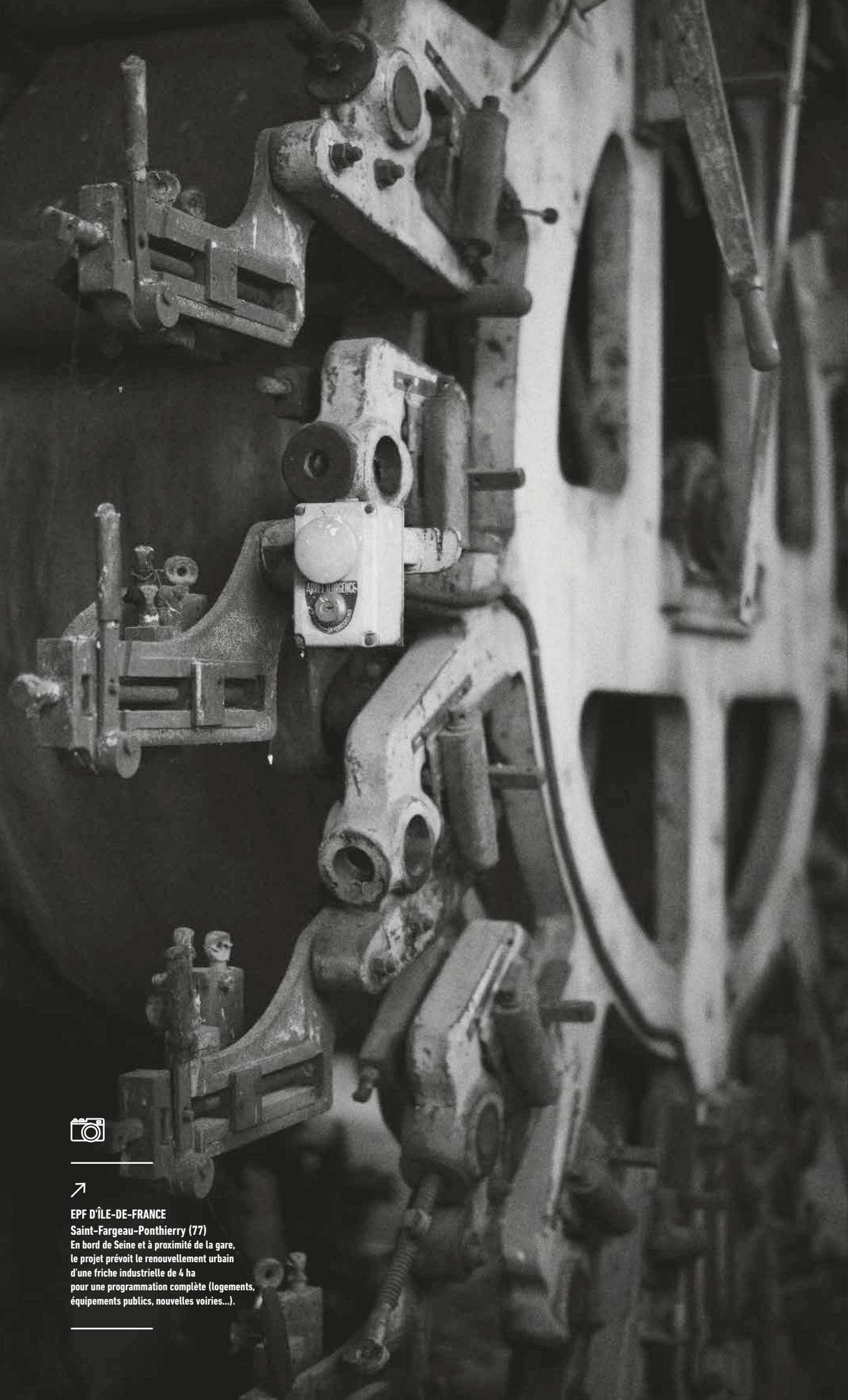
20NOUVELLES CONVENTIONS
FONCIERES OPERATIONNELLES
SUR 132 ACTIVES**5,6**MILLIONS D'EURS DE CESSIONS
SOIT 675 LOGEMENTS DONT
33,6 % DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX**11**MILLIONS D'EURS
D'ACQUISITIONS**5,2**MILLIONS D'EURS
DE TRAVAUX DE
PROTO-AMÉNAGEMENT



REMERCIEMENTS



EPF DES HAUTS-DE-FRANCE
Tardinghen (62)
Accompagnement du recul du trait de côte.



REMERCIEMENTS *

* ILS ONT PERMIS LA RÉALISATION DE CE RAPPORT ANNUEL

Le présent rapport d'activité a été pensé et élaboré par les douze Établissements Publics Fonciers d'État et leur tutelle, le bureau de la connaissance et des politiques foncières du Ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires.

Les directrices générales et directeurs généraux des établissements, la sous-directrice à l'aménagement durable, remercient vivement leurs équipes pour le travail accompli.

Ils remercient également les collectivités avec lesquelles ils coopèrent au quotidien, pour la qualité du partenariat et la ténacité de leurs engagements pour mener à bien leurs projets, qui constituent la matière première de ce rapport.

Enfin, ils remercient tous leurs partenaires stratégiques et opérationnels. Certains d'entre eux - Union Sociale pour l'Habitat, Fédération des conservatoires d'espaces naturels et un opérateur privé - ont témoigné de ces partenariats dans ces pages, à l'instar de la FNSAFER, de l'ADEME, du Conservatoire du Littoral, de l'Association des EPF Locaux et d'Action logement dans les rapports d'activité précédents.

Les prochaines éditions de ce rapport seront certainement l'occasion de recueillir les points de vue des nombreuses autres structures auprès desquelles les EPF contribuent à transformer durablement villes et territoires.

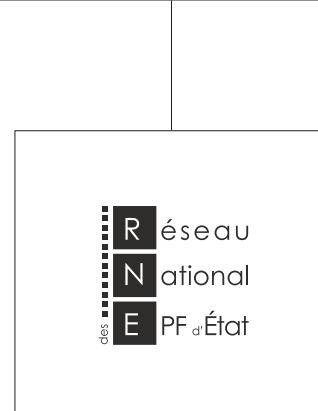


EPF D'ÎLE-DE-FRANCE

Saint-Fargeau-Ponthierry (77)

En bord de Seine et à proximité de la gare, le projet prévoit le renouvellement urbain d'une friche industrielle de 4 ha

pour une programmation complète (logements, équipements publics, nouvelles voiries...).





CONTACT@EPF-ÉTAT.FR



Direction générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature
Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des paysages
Sous-direction de l'Aménagement durable
Bureau de la connaissance et des politiques foncières
Tour Séquoia - 92055 la Défense Cedex