

I. MIEUX CONNAÎTRE ET PRÉPARER LE PROJET DE RECONQUÊTE DU CENTRE ANIEN

> S'associer avec des partenaires

Établissements Publics Fonciers Bâti ancien et maîtrise publique du foncier

COMPRENDRE

Contexte et enjeux

Acteurs de la stratégie foncière des collectivités territoriales, les Établissements Publics Fonciers peuvent être d'État ou Locaux.

Les 12 ∏tablissements Publics Fonciers d∭tat interviennent pour des projet d[int[r[t public, assurant un portage et une action fonci□re sur mesure pour toute collectivit□ comp□tente en mati]re dam[nagement, durbanisme ou d[habitat. Ils permettent une ma[trise publique du foncier pour lacc[s au logement, la mixit□ sociale, la vitalit□ □conomique et la pr∏servation de l@nvironnement.

Les EPF s[inscrivent dans un am[nagement durable, [conome en foncier, limitant lartificialisation des sols et favorisant le recyclage urbain. Ainsi, ils interviennent majoritairement en tissu constitu∏: centres anciens, friches, grands ensembles. Ils sont donc confront[sr[guli[rement]] la question patrimoniale, quals intagrent das lanitialisation des projets. Ils conseillent les collectivit[s sur leur strat[gie fonci[re et dam[nagement, permettent d[acc]][rer les projets en s[curisant la ma[trise des biens, d⊡bloquent des situations et ont un effet levier sur la cha[ne des acteurs de lam[nagement.

A la diff[rence des EPF d[]]tat, les EPF locaux ne sont pas cr∏s par le gouvernement mais par une intercommunalit∏ ou une commune comp\(\bar{\pi}\) tente et sont exclusivement g\(\bar{\pi}\) \(\bar{\s}\) par les repr[sentants des collectivit[s. Les EPFL ont pour mission principale dassister les collectivitas locales dans leurs acquisitions fonci□res et immobili□res. Leurs objectifs et leviers strat giques et op rationnels sont similaires aux EPF d∭tat. Cependant, ils interviennent seulement sur le territoire des communes ou des []tablissements publics de coop[]ration intercommunale qui en sont membres, sauf cas exceptionnel.

Objectifs généraux

- 1. Améliorer le cadre de vie, l'accessibilité, diversifier le logement
- 2. Redynamiser des centralités
- 3. Lutter contre l'habitat indigne, l'artificialisation des sols
- 4. Attractivité économique
- 5. Transition écologique
- 6. Cohésion sociale et territoriale

(🖰 Chiffres clés

- Plus de 4 000 conventions signées avec des métropoles, des villes, des bourgs
- 150 000 logements envisagés sur les 6 prochaines
- 95% de l'activité en recyclage urbain

AGIR

Leviers stratégiques

- Nourrir les stratégies territoriales par des outils de diagnostic, de veille foncière et des études en amont
- Accompagner les politiques nationales et locales (Action C ur de Ville ; Territoires d[Industrie ; renouvellement urbain ; sch mas et contrats r gionaux)

Leviers opérationnels

- Accélérer le recyclage urbain par la maîtrise foncière publique: acquisitions, portage (gestion directe ou remise en gestion), proto-am nagement (confortement, d molition, d pollutionÉ), cession (op[rateur ou collectivit])
- Mobiliser les acteurs de l'immobilier et de l'aménagement pour r
 guler ou stimuler les transformations urbaines
- Innover pour la transition écologique par la phytorem[diation, la d[pollution, le r[emploi des terres et la valorisation des mat[riaux, le BIM d[constructionÉ
- Créer des partenariats (filiales sp[cialis[es dans l[habitat indigne, les copropri[t[s d[grad[es, Organismes Fonciers Solidaires, fonci[res de commerce, de d[membrement de propri[t[É])
- Régler des opérations complexes selon des crit res techniques, [conomiques et sociaux sp[cifiques, gr[ce] des soutiens financiers cibl[s ([tudes, travaux, cessionsÉ)

Glossaire

Foncière : structure gérant et exploitant sur le long terme des biens à usages définis : commerce, habitat, industriel. Elles peuvent conforter des usages fragiles : habitat solidaire, redynamisation commerciale...

OFS: Organisme Foncier Solidaire à objectif d'achat et de mise à disposition de biens selon des baux à très long terme

Recyclage urbain: Actions sur des tissus urbains constitués pour limiter l'étalement urbain au profit de la reconstruction de la ville sur elle-même

Figeac

Reconstitution de l'îlot Séguier avec l'EPF d'Occitanie

Une convention tripartite entre la Ville de Figeac, le Grand Figeac et l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie (EPFO) a été signée en janvier 2020 dans le cadre du programme « Action Cœur de Ville ». Le centre ancien de Figeac dispose de nombreuses opportunit[]s fonci[]res permettant le r[]investissement r∏sidentiel ou commercial. La vacance est renforc∏e par l[inadaptation des logements aux conditions contemporaines (taille r[duite, faible luminosit[]) et se concentre sur des [lots entiers. Dans le cadre de la convention, plusieurs [lots op[rationnels ont d[ores et d[j[] [t[] identifi[]s comme relevant d[]ine action fonci[]re [] engager [] court terme. Ces derniers ont fait lobjet doprations de restauration et de renouvellement urbain, afin de revitaliser le centre-ville de la commune.

La ville de Figeac a r[pondu [] l[appel [] projet [] R[inventons nos c□ urs de ville □en f□vrier 2019, initi□ par le Minist□re de la Coh∏sion des territoires et des Relations avec les collectivit∏s territoriales. Le projet concerne la r∏habilitation de la maison m[di[vale du 10 rue S[guier. Localis[] sur un axe traversant Est/Ouest et [] proximit[] de deux places embl[]matiques, la place Carnot (halle) et la place Champollion, ce projet mixte (habitat, espace de bureaux, espace de xposition, etcÉ) permettra dapporter un 🛘 nouveau souffle 🖺 🖨 cette partie de ville. Il sagit de faire de ce chantier un mod∏e de r∏habilitation responsable du b[ti, regroupant toutes les fonctions d[n] centre-ville.

Afin de reconstituer lot, lepro a procd des acquisitions fonci[res sur trois biens entre 2020 et 2021. Un groupement pluridisciplinaire a [t] retenu en juillet 2021 pour proposer un programme de sortie. Lijot Siguier a [t] inscrit Monument Historique en d∏cembre 2021. Cette protection donne une nouvelle ampleur au futur projet.

Les outils op rationnels disposition sont les suivants : lŒPFO pour la ma[trise fonci[re et la mise en place du groupe de travail pour la r[daction du R[glement de Consultation en f[vrier 2020.

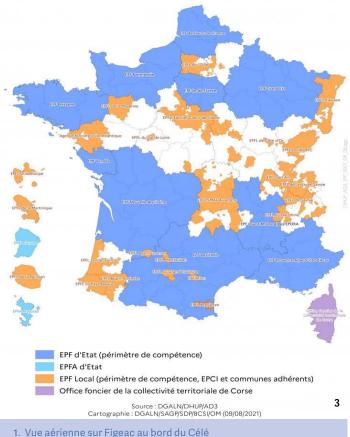
Objectifs principaux de ce projet :

- 1. Un chantier d∏monstrateur et responsable du b∏ti ancien
- 2. La revitalisation de la rue S∏guier
- 3. La valorisation de la protection Monument Historique



MINISTÈRE CHARGÉ DU LOGEMENT

Les établissements publics fonciers (EPF) d'Etat et les EPF locaux Août 2021



- 2. Vue sur la place Carnot de Figeac
- 3. Carte des EPF d'Etat et Locaux

EN BREF

MAÎTRE D'OUVRAGE

Ville de Figeac

PARTENAIRES

Etat, Architecte des Bâtiments de France, EPF d'Occitanie, Grand Figeac, CAUE du Lot

COÛT DU PROJET

- > Coût total d'acquisition des trois biens maîtrisés par l'Etat : 168 000€ hors frais de notaire
- > Coût total du bien maîtrisé par la Ville de Figeac : 22 000€ hors frais de notaire et autres dépenses

DURÉE DU PROJET

De février 2019 à aujourd'hui (projet sur le long terme)

ÉTAT D'AVANCEMENT DU PROJET

> Mars 2022 : études complémentaires pour les peintures > Fin 2022 : premiers rendus des esquisses et des plans

LES PLUS

- > Un projet démonstrateur
- > Un projet qui s'inscrit dans la dynamique urbaine de Figeac

POUR ALLER PLUS LOIN

https://ville-figeac.fr/je-suis-figeacois/action-coeur-de-ville/acv-presentations-actualites

https://www.epf-occitanie.fr/reseau-national-des-epf-detat/

CONTACTS

Chloé ESCAPOULADE, Cheffe de projet ACV, 05 65 50 05 40 chloe.escapoulade@ville-figeac.fr

Benjamin PHILIP, Chef de service - Service du Patrimoine benjamin.philip@ville-figeac.fr

Priscilla MALAGUTTI, Chargée de mission sur le bâti ancien - Service du Patrimoine, 05 65 50 31 09, priscilla.malagutti@ville-figeac.fr

EPF d'Etat, contact@epf-etat.fr, linkedin: Réseau National des EPF d'Etat

PUBLICATION JUILLET 2022

Recto: Joseph Wassili, Urbaniste à l'EPF d'Occitanie Verso: Chloé Escapoulade, Cheffe de projet ACV de la Ville de Figeac

Crédit photos : Ville de Figeac









