



# L'EPF PROVENCE- ALPES-CÔTE D'AZUR

# REDYNAMISER LES CENTRES ANCIENS ET LES CŒURS DE VILLE

Sur ces 551 sites en cours, l'EPF intervient sur 119 sites sous les thématiques « centre ancien » et « cœur de ville »

Sur le territoire régional, ces sites sont répartis de la manière suivante :

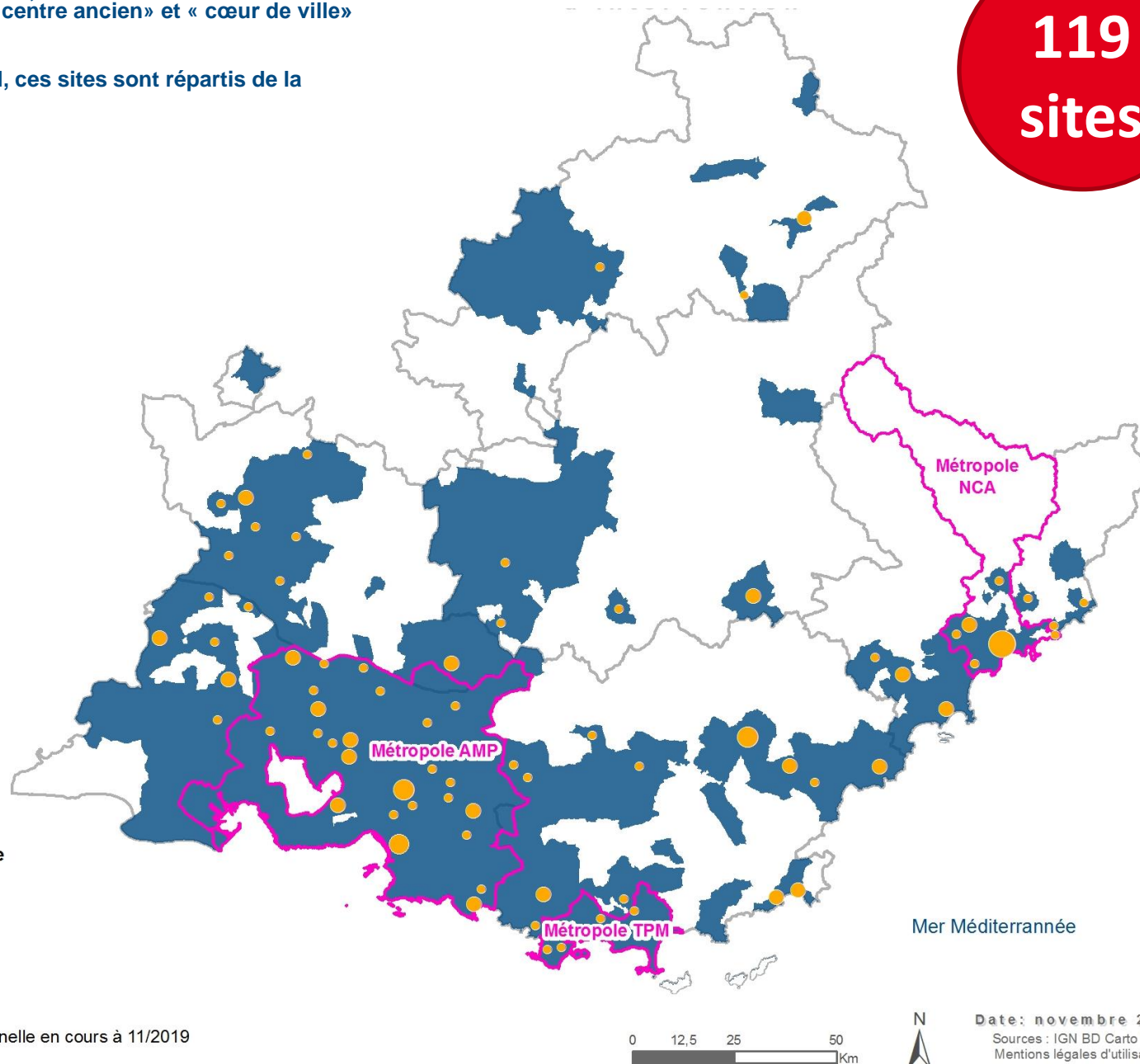
- 5 sites (04)
- 5 sites (05)
- 24 sites (06)
- 47 sites (13)
- 28 sites (83)
- 10 sites (84)

119  
sites

Nombre de site par commune

- 1
- 2 - 3
- 4 - 5
- 6 - 9

Couverture conventionnelle en cours à 11/2019



Date: novembre 2019  
Sources : IGN BD Cartho V3.2  
Mentions légales d'utilisation

## REDYNAMISER LES CENTRES ANCIENS ET LES CŒURS DE VILLE



14 septembre 2018 – Signature de la convention «  
Coeur de Ville » qui fixe les objectifs de la municipalité  
en présence de Jacques MEZARD, Ministre de la  
Cohésion des Territoires (21 juin 2017 – 16 octobre  
2018), Jérôme VIAUD, Maire de la Ville de Grasse,

### Plan National « Cœur de Ville »

- Parmi les 13 communes retenues sur la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, l'EPF est d'ores et déjà conventionné avec 6 d'entre elles, à savoir : Arles, Tarascon, Avignon, Gap, Draguignan, Grasse ainsi que la commune de Vallauris.
- Le développement de ce plan national permet à l'Etablissement d'accompagner les communes en matière d'ingénierie foncière dans le domaine de la requalification des centres anciens et centres villes, mais aussi d'assurer la maîtrise foncière à des coûts maîtrisés.



# REDYNAMISER LES CENTRES ANCIENS ET LES CŒURS DE VILLE



**CENTRE ANCIEN – GRASSE (06)**

**Carré imprimerie – GAP (05)**



**Ilot Théâtre – TARASCON (13)**



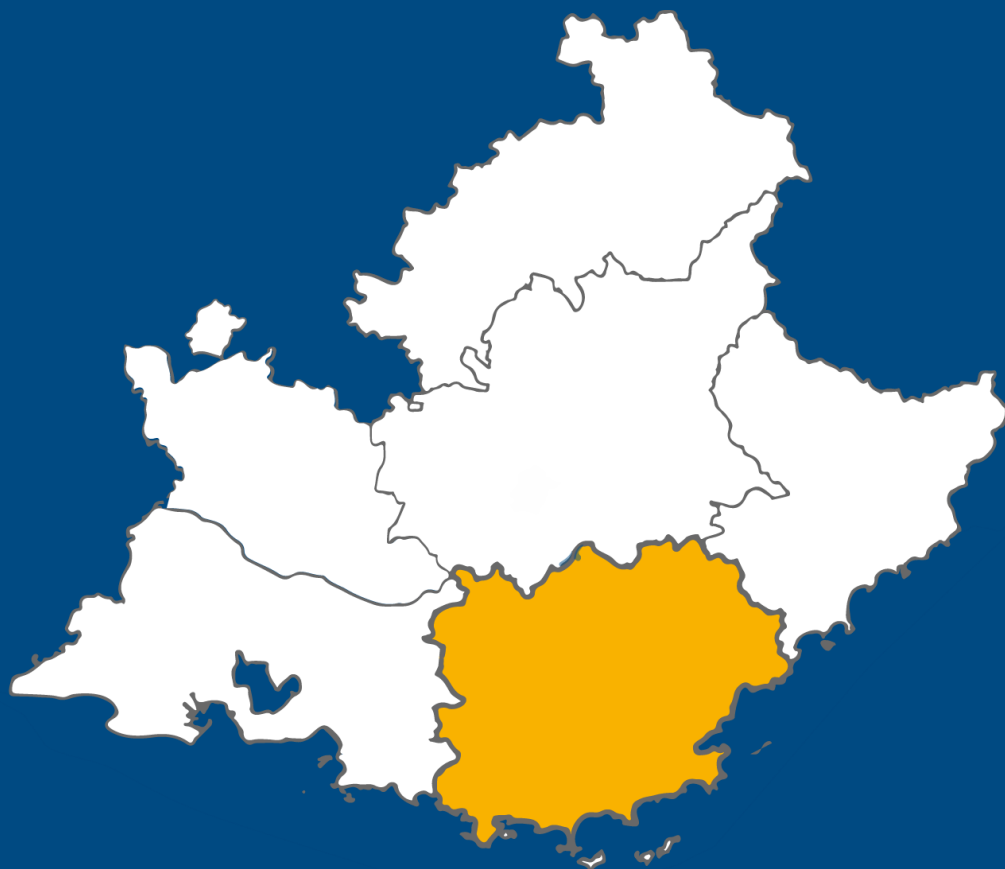
# INTERVENTION EN « CŒUR DE VILLE » À GRASSE (06)



## ZAC MARTELLY – GRASSE (06)

Projet de la ZAC Martelly à Grasse : des logements, des commerces et un cinéma. Situé en plein cœur du centre-ville de Grasse, ce projet de reconquête du centre ancien a pour ambition de mixer l'habitat avec 150 nouveaux logements et de nouveaux commerces dont un cinéma multiplexe. Portée par Bouygues Immobilier, les travaux de cette opération débuteront en 2020.

- 14 ans d'accompagnement auprès de la commune
- Mission d'intervention foncière sur 9 ilots avec un objectif de 70 logements dont environ 30 LLS

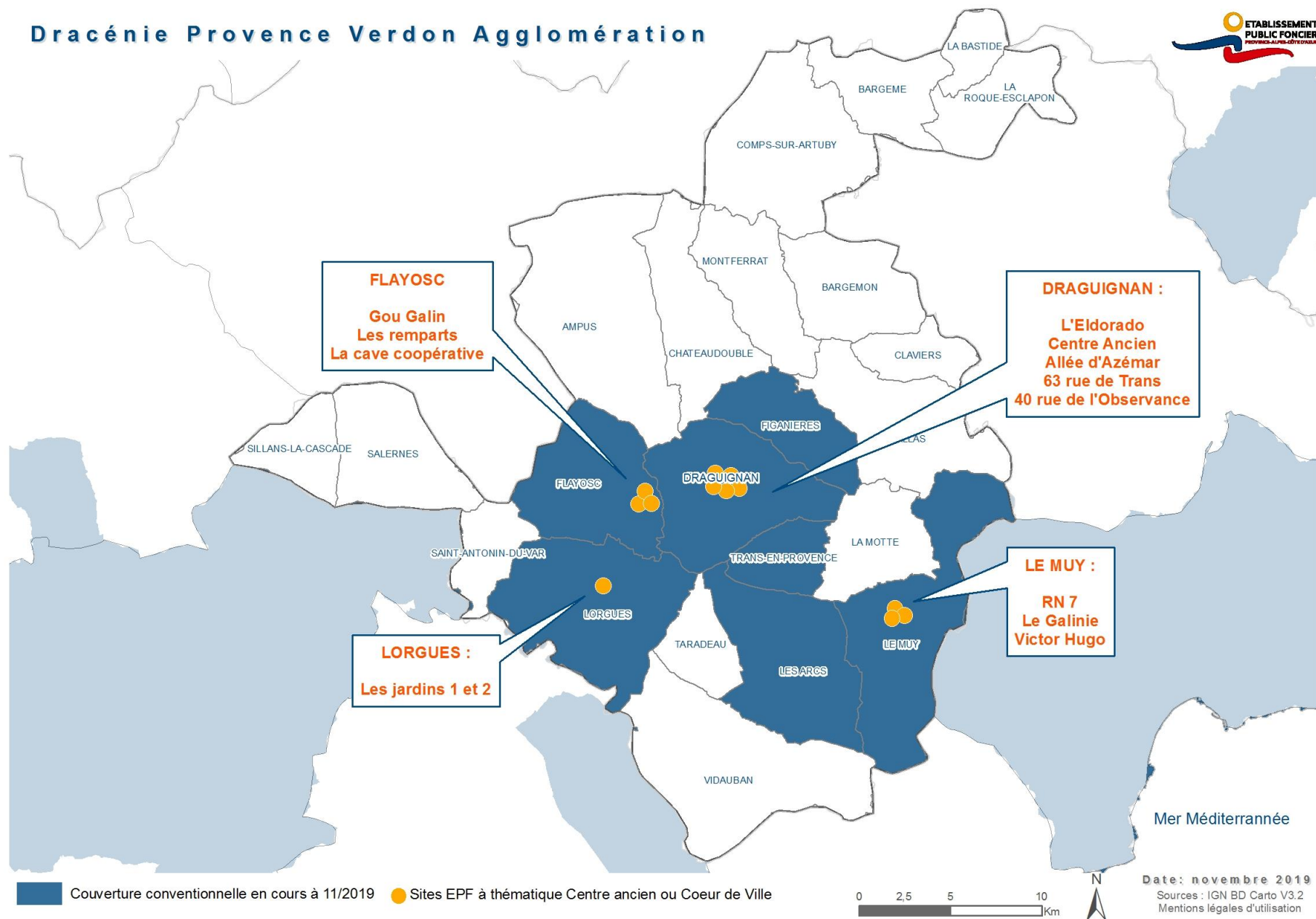


# REDYNAMISER LES CENTRES ANCIENS ET LES CŒURS DE VILLE

ZOOM SUR LE  
DÉPARTEMENT DU VAR



# Dracénie Provence Verdon Agglomération





# INTERVENTION EN «CENTRE ANCIEN » À TOULON (83)



## LE PÔLE DE LA CONNAISSANCE ET DE LA CRÉATIVITÉ EN CENTRE-VILLE

La requalification de l'îlot Baudin relève autant d'un projet colossal, par la durée et l'ampleur des travaux, que d'une pièce de haute couture, avec une proposition singulière et parfaitement ajustée. Il aura fallu une dizaine d'années à l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur pour acquérir progressivement les 27 immeubles dégradés



- Trois commerces, une micro-crèche, une centaine d'étudiants et 42 familles en logement social
- Livraison : 2019
- Grand Prix du Jury du Palmarès Régional Habitat 2019

# EXEMPLE « CAVE COOPÉRATIVE » FLAYOSC (83)



**Site habitat en  
« renouvellement urbain »  
Cession en 2018  
40 logements dont 24 LLS  
et 16 PSLA**



# EXEMPLE « LES JARDINS 1&2 » LORGUES (83)



**Site en « renouvellement urbain »**

**Sites cédés en juillet 2018 à Logis Familial Varois**

**75 logements dont 66 LLS et 9 PLS + 1 pôle médical**



# EXEMPLE « CENTRE VILLE » LA CRAU (83)



**Site en « renouvellement urbain »**

**Objectif principal :  
réalisation de logements**

**80 logements dont 30 LLS**



## EXEMPLE « CŒUR DU VILLAGE ET ENTRÉE NORD » - LA CROIX VALMER



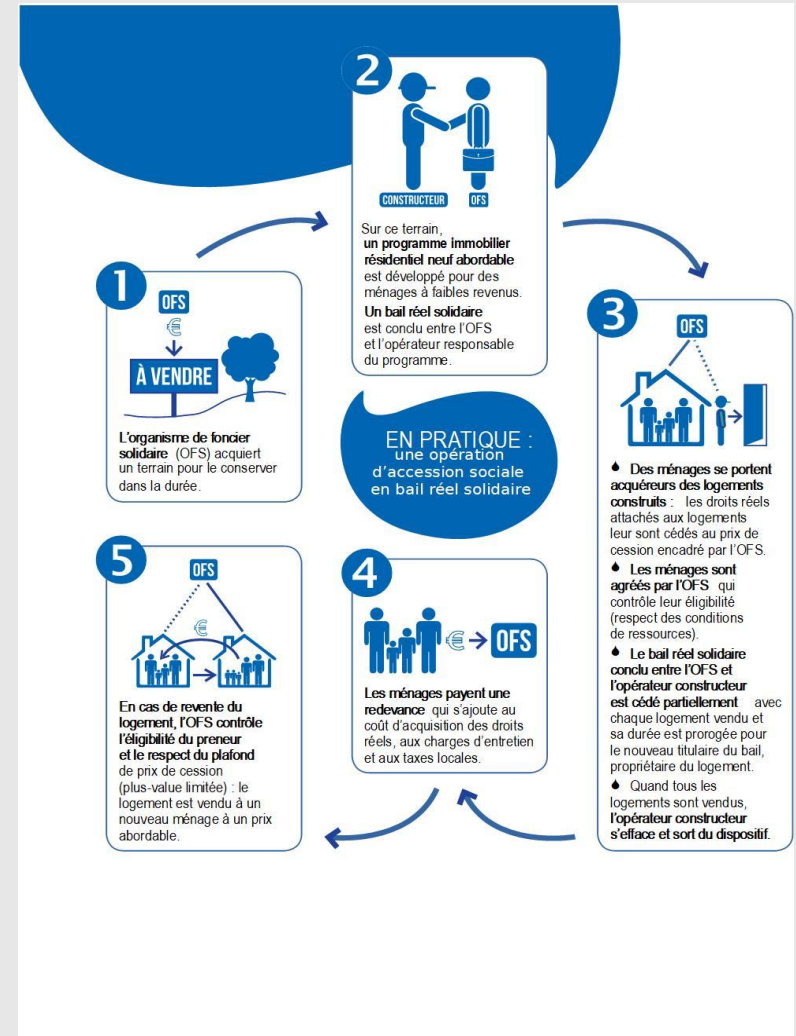
42 logements, une salle communale de 150 m<sup>2</sup>,  
locaux d'activités divisibles de 125 m<sup>2</sup> en RDC, 92  
places de stationnement



# PRÉSENTATION DU DISPOSITIF

une dissociation du foncier  
et du bâti portant sur 3  
principes :

1. L'OFS est l'organisme porteur du foncier dans la très longue durée,
2. Le ménage est « propriétaire des murs » et « locataire du foncier » (plafond de ressources PSLA)
3. Les logements sont durablement maîtrisés. Le prix de vente des logements est encadré sur la très longue durée et le bail lié au foncier est « renouvelé » à chaque mutation liée au bâti.





# PRÉSENTATION DU DISPOSITIF

## Avantages du dispositif OFS/BRS

- 1. Anti-spéculatif** : Alternative à l'appropriation privée des plus-values foncières, source d'inflation des prix de l'immobilier et d'inégalité dans l'accès au logement dans le territoire
- 2. Solidaire** : plusieurs générations de ménages vont bénéficier de l'effort public (1€ d'argent public = x ménages aidés) ; faire supporter par plusieurs accédants successifs le coût du foncier
- 3. Protecteur** : par l'agrément des ventes
- 4. Accès à la propriété** de certains ménages modestes qui n'auraient pas pu le devenir avec les outils existants

# DÉPLOIEMENT DES OFS/BRS SUR LE TERRITOIRE RÉGIONAL

Une région particulièrement adaptée puisque la majorité de son territoire se situe en zone tendue.

## 2 OFS agréés :

- La Coop foncière méditerranée (12 février 2019- La Maison Familiale de Provence, Grand Delta Habitat, Axédia, Arcansud).
- La foncière coopérative de la région PACA (19 juillet 2018 - Coop Gambetta) ;

Plusieurs réflexions OFS en cours : Bouc-Bel-Air , la ville d'Avignon, Pays d'Aix Habitat et SFHE.

## ➤ **Le rôle majeur de l'EPF dans la création des OFS :**

**L'EPF, sur des fonciers, dont il est propriétaire, a exploré plusieurs opérations avec un OFS constitué (*Groupe Gambetta et Maison Familiale Provence*).**