



## 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 Établissements Publics Fonciers d'État interviennent pour des projet d'intérêt public, assurant un portage et une action foncière sur mesure pour toute collectivité compétente en matière d'aménagement, d'urbanisme ou d'habitat. Ils permettent une maîtrise publique du foncier pour l'accès au logement, la mixité sociale, la vitalité économique et la préservation de l'environnement.

Les EPF s'inscrivent dans un aménagement durable, économe en foncier, limitant l'artificialisation des sols et favorisant le recyclage urbain. Ainsi, ils interviennent majoritairement en tissu constitué : centres anciens, friches, grands ensembles. Ils sont donc confrontés régulièrement à la question patrimoniale, qu'ils intègrent dès l'initialisation des projets. Ils conseillent les collectivités sur leur stratégie foncière et d'aménagement, permettent d'accélérer les projets en sécurisant la maîtrise des biens, débloquent des situations et ont un effet levier sur la chaîne des acteurs de l'aménagement.

A la différence des EPF d'État, les EPF locaux ne sont pas créés par le gouvernement mais par une intercommunalité ou une commune compétente et sont exclusivement gérés par les représentants des collectivités. Les EPFL ont pour mission principale d'assister les collectivités locales dans leurs acquisitions foncières et immobilières. Leurs objectifs et leviers stratégiques et opérationnels sont similaires aux EPF d'État. Cependant, ils interviennent seulement sur le territoire des communes ou des établissements publics de coopération 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 années
- **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 Cœur de Ville ; Territoires d'Industrie ; renouvellement urbain ; schémas et contrats régionaux)

### Leviers opérationnels

- *Accélérer le recyclage urbain par la maîtrise foncière publique*: acquisitions, portage (gestion directe ou remise en gestion), proto-aménagement (confortement, démolition, dépollution...), cession (opérateur ou collectivité)
- *Mobiliser les acteurs de l'immobilier et de l'aménagement* pour réguler ou stimuler les transformations urbaines
- *Innover pour la transition écologique* par la phytore-médiation, la dépollution, le réemploi des terres et la valorisation des matériaux, le BIM déconstruction...
- *Créer des partenariats* (filiales spécialisées dans l'habitat indigne, les copropriétés dégradées, Organismes Fonciers Solidaires, foncières de commerce, de démembrement de propriété...)
- *Régler des opérations complexes* selon des critères techniques, économiques et sociaux spécifiques, grâce à des soutiens financiers ciblés (études, travaux, cessions...)

### 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

Une convention tripartite entre la Ville de Figeac, le Grand Figeac et l'Établissement 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 opportunités foncières permettant le réinvestissement résidentiel ou commercial. La vacance est renforcée par l'inadaptation des logements aux conditions contemporaines (taille réduite, faible luminosité) et se concentre sur des îlots entiers. Dans le cadre de la convention, plusieurs îlots opérationnels ont d'ores et déjà été identifiés comme relevant d'une action foncière à engager à court terme. Ces derniers ont fait l'objet d'opérations de restauration et de renouvellement urbain, afin de revitaliser le centre-ville de la commune.

La ville de Figeac a répondu à l'appel à projet « Réinventons nos cœurs de ville » en février 2019, initié par le Ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales. Le projet concerne la réhabilitation de la maison médiévale du 10 rue Séguier. Localisé sur un axe traversant Est/Ouest et à proximité de deux places emblématiques, la place Carnot (halle) et la place Champollion, ce projet mixte (habitat, espace de bureaux, espace d'exposition, etc...) permettra d'apporter un « nouveau souffle » à cette partie de ville. Il s'agit de faire de ce chantier un modèle de réhabilitation responsable du bâti, regroupant toutes les fonctions d'un centre-ville.

Afin de reconstituer l'îlot, l'EPFO a procédé à des acquisitions foncières sur trois biens entre 2020 et 2021. Un groupement pluridisciplinaire a été retenu en juillet 2021 pour proposer un programme de sortie. L'îlot Séguier a été inscrit Monument Historique en décembre 2021. Cette protection donne une nouvelle ampleur au futur projet.

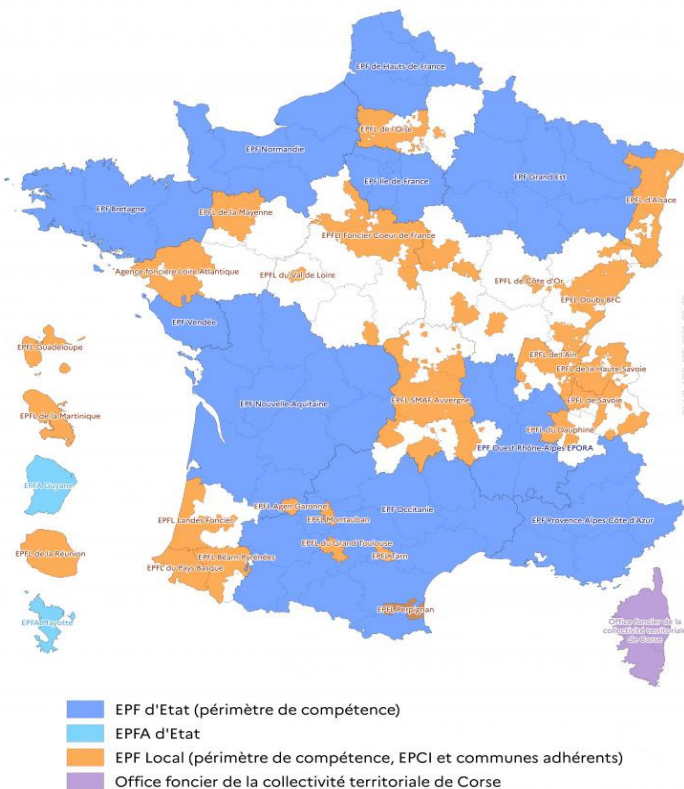
Les outils opérationnels à disposition sont les suivants : l'EPFO pour la maîtrise foncière et la mise en place du groupe de travail pour la rédaction du Règlement de Consultation en février 2020.

### Objectifs principaux de ce projet :

1. Un chantier démonstrateur et responsable du bâti ancien
2. La revitalisation de la rue Séguier
3. La valorisation de la protection Monument Historique



2



- EPF d'Etat (périmètre de compétence)
- EPFA d'Etat
- EPF Local (périmètre de compétence, EPCI et communes adhérents)
- Office foncier de la collectivité territoriale de Corse

3

1. Vue aérienne sur Figeac au bord du Céle
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](mailto:chloe.escapoulade@ville-figeac.fr)

**Benjamin PHILIP**, Chef de service - Service du Patrimoine  
[benjamin.philip@ville-figeac.fr](mailto: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](mailto:priscilla.malagutti@ville-figeac.fr)

**EPF d'Etat**, [contact@epf-etat.fr](mailto:contact@epf-etat.fr), linkedin : Réseau National des EPF d'Etat

### PUBLICATION JUILLET 2022

Auteurs :

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