

**1-6 - Engagement opérationnel de
l'EPF dans les cœurs de ville :
réalisation d'un bilan quantitatif des
engagements de l'EPF depuis 2018 et
illustration par des exemples
d'opérations**



Bilan quantitatif
des engagements
de l'EPFN dans le
programme Action
Cœur de Ville
depuis 2018



CHIFFRES QUI COMPTENT

12 conventions Action
Cœur de Ville signées
sur les 12 conventions
normandes

28 876 415 € d'AE depuis
2018
26 871 558 € de CP depuis
2018

154 outils déployés depuis
2018 sur les 12 territoires

ACTION FONCIERE

10 925 473 € d'AE sur les 12
villes depuis 2018

9 444 448 € de CP sur les 12
villes depuis 2018

77 actions



ETUDES- OBSERVATION

1 896 390 € d'AE sur les 12 villes
depuis 2018

1 576 449 € de CP sur les 12 villes
depuis 2018

28 opérations

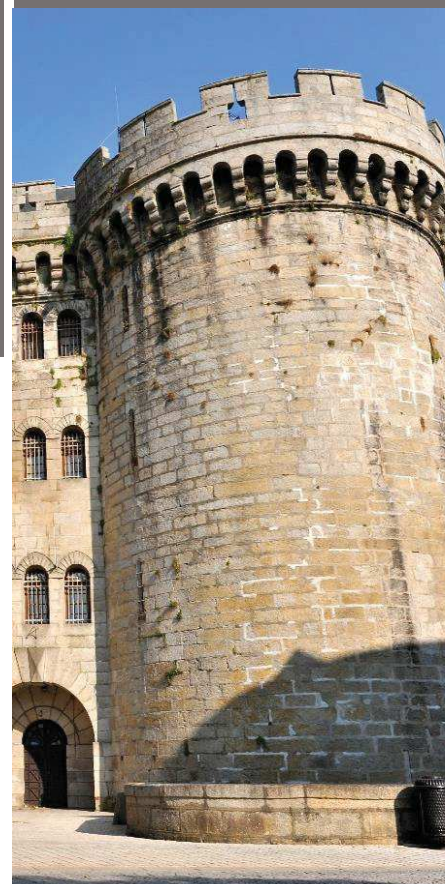


FONDS FRICHES

16 054 552 € d'AE sur les 12
villes depuis 2018

15 850 661 € de CP sur les 12
villes depuis 2018

49 opérations



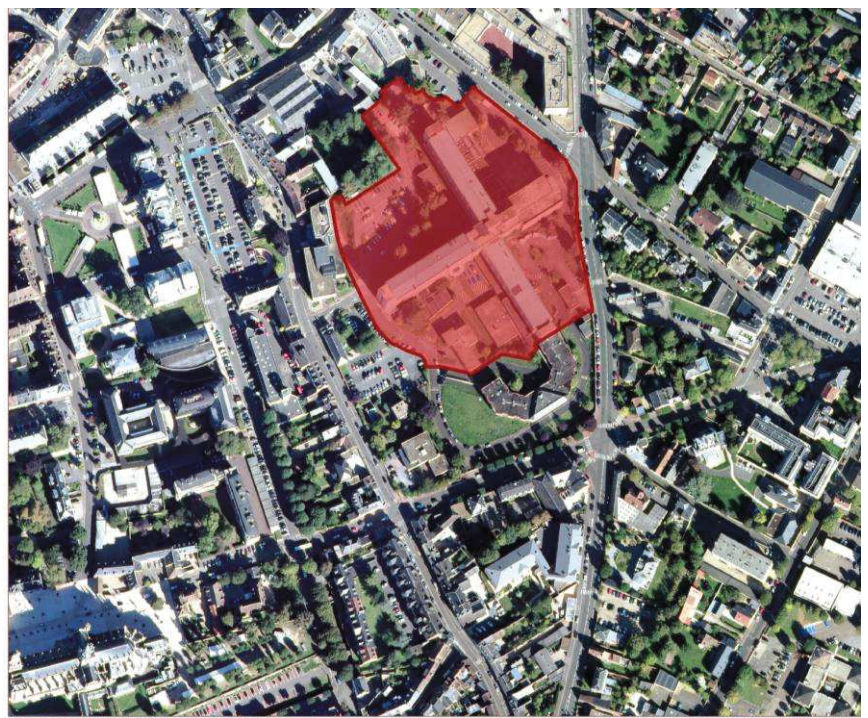


HOPITAL SAINT LOUIS - EVREUX

OUTILS MOBILISÉS PAR L'EPF Normandie

- Une étude pré-opérationnelle
- Une opération foncière (convention de réserve foncière)
- Une intervention Fonds Friche régional (démolition d'un bâtiment amianté)

Le centre hospitalier d'Evreux, construit après guerre, a été transféré dans le quartier de Cambolle, en périphérie de ville. L'ancien hôpital Saint Louis, représentant une opportunité foncière d'environ 4 hectares en centre ville, la collectivité a sollicité l'intervention de l'EPF. Une étude de reconversion du site, sous maîtrise d'ouvrage de l'EPF, a été confiée au bureau d'études Cap Terre et est aujourd'hui achevée. Sur le site de l'ancien hôpital devraient s'installer notamment un institut formation en soins infirmiers et des logements. Parallèlement, l'EPF a été sollicité pour assurer la maîtrise foncière nécessaire à la réalisation de ce nouveau quartier. Prévu dans le Programme d'Action Foncière d'Evreux, les acquisitions foncières ont débuté dès 2012 par le site de l'ancien hôpital Saint Louis, pièce maîtresse de l'opération de renouvellement urbain. Une étude technique et la maîtrise d'ouvrage de l'opération de démolition et de désamiantage sont aujourd'hui en cours sur ce site.



Sources : Orthophotographie régionale normande - 2015/2016

Cartographie : N.D. (EPF Normandie) - le 03/05/2017

■ Emprise concernée par la friche



ENGAGEMENT FINANCIER DE L'EPF (depuis 2018)

AE 2018	2 933 996,33 €	AE 2019	1 373 028,14 €	AE 2020	990 674,01€
CP 2018	799 546,48 €	CP 2019	2 403 171,69 €	CP 2020	1 940 464,39€



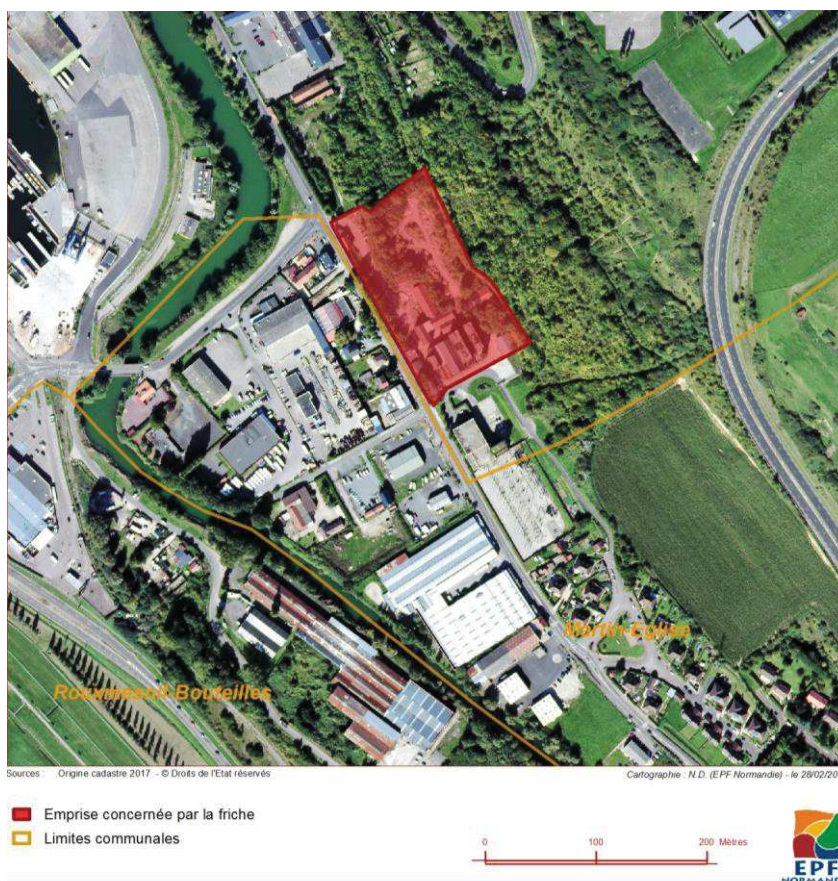
OUTILS MOBILISÉS PAR L'EPF Normandie

- Une opération foncière
- Une étude technique (diagnostic pollution complémentaire et étude de faisabilité technique préalable à la démolition/conservation des bâtiments)
- Une étude de faisabilité technique et financière pour l'implantation d'un parc photovoltaïque et la préparation d'une consultation d'opérateurs en cas de conclusion favorable de l'étude de faisabilité

L'ancien site «Lebon Vinco» était une usine à gaz implantée en 1886 puis exploitée jusqu'à 1955. Le site a ensuite été occupé par l'entreprise Lebon Vinco. La Ville, qui souhaitait développer sur le site réhabilité, un projet mixte d'habitat partagé et d'activités a dû formuler un autre projet au regard de la conclusion des analyses pollution qui ont limité les possibilités de reconversion. Le projet aujourd'hui envisagé serait de déconstruire les bâtiments et d'étudier la faisabilité d'un usage transitoire de type centrale photovoltaïque pour de l'autoconsommation et/ou de la revente.

Ainsi, dans un souci de participation active à la production décentralisée d'énergie renouvelable et dans l'objectif de revalorisation de terrains en friche, l'EPF Normandie effectue la maîtrise d'ouvrage de cette étude de faisabilité.

Cette démarche innovante que l'EPF lance sur plusieurs friches, à pour objectif de valoriser des terrains de friche difficiles à reconverter, valoriser la technologie employée, sa production énergétique et son gain environnemental, ainsi que de rentabiliser son investissement via un mécanisme en cohérence avec l'économie du projet.



ENGAGEMENT FINANCIER DE L'EPF (depuis 2018)

AE 2018	15 199,66 €	AE 2019	12 942,97 €	AE 2020	17 126,04 €
CP 2018	1 584,1 €	CP 2019	17 047,34 €	CP 2020	12 228,12 €

QUAI COLLINS – CHERBOURG-EN-COTENTIN



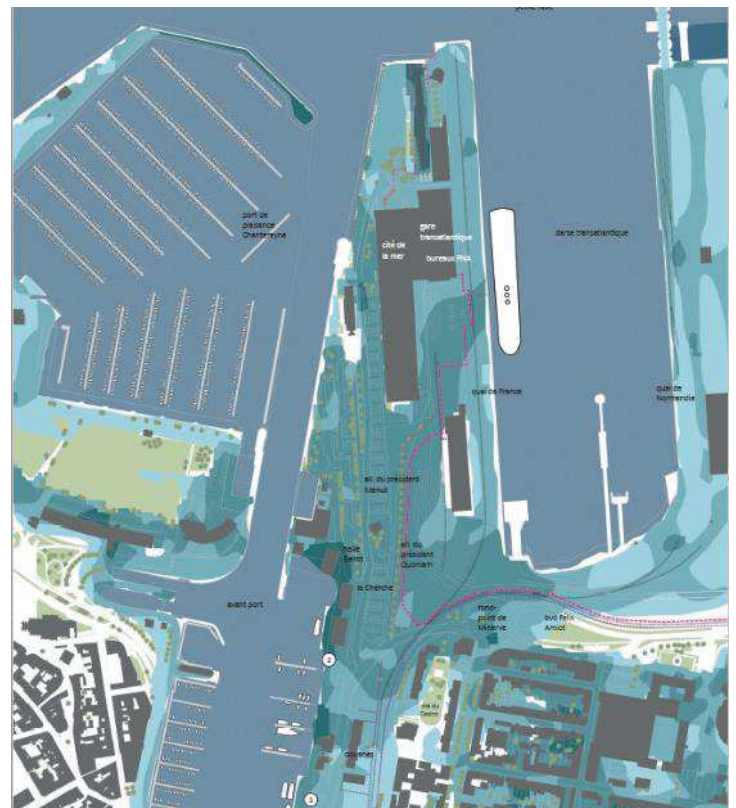
OUTILS MOBILISÉS PAR L'EPF Normandie

- Une étude d'aménagement prenant en compte la résilience aux risques de submersion marine.

Le quai Collins est l'un des sites stratégiques identifiés par le CPIER pour le développement de la Vallée de la Seine. Dans la mesure où certains de ces sites sont exposés aux risques d'inondation et / ou de submersion marine, voire de ruissellement (dont le quai Collins), l'EPF Normandie qui a mobilisé la compétence du CEREMA pour identifier sur ces sites à enjeux des solutions opérationnelles innovantes permettant de redonner des perspectives à des friches industrielles et retrouver des fonctions tenant compte de la présence du risque.

Cette démarche expérimentale conduite par le CEREMA et pilotée par l'EPF Normandie a pour objectif de favoriser la réalisation de projets résilients exemplaires pour la Vallée de la Seine. Le CEREMA accompagne les collectivités porteuses de ces projets sur 5 sites stratégiques du territoire, dont les quais Collins de Cherbourg-en-Cotentin.

L'EPF et le Cerema ont ainsi accompagné la ville de Cherbourg en Cotentin dans la conception d'un projet urbain sur le site du Quai Lawton Collins. Le projet a non seulement l'objectif de proposer des occupations résilientes, mais aussi de contribuer au règlement du PPRL notamment sur les questions de la submersion et de la réévaluation de l'aléa. Le projet propose une approche intégrée concevant des espaces répondant aux enjeux urbains, améliorant le contexte environnemental et augmentant la résilience de l'espace. Une programmation temporelle a aussi été élaborée, adaptée dans le temps aux évolutions croissantes des aléas dans le contexte du changement climatique.



SECTEUR GARE - FLERS

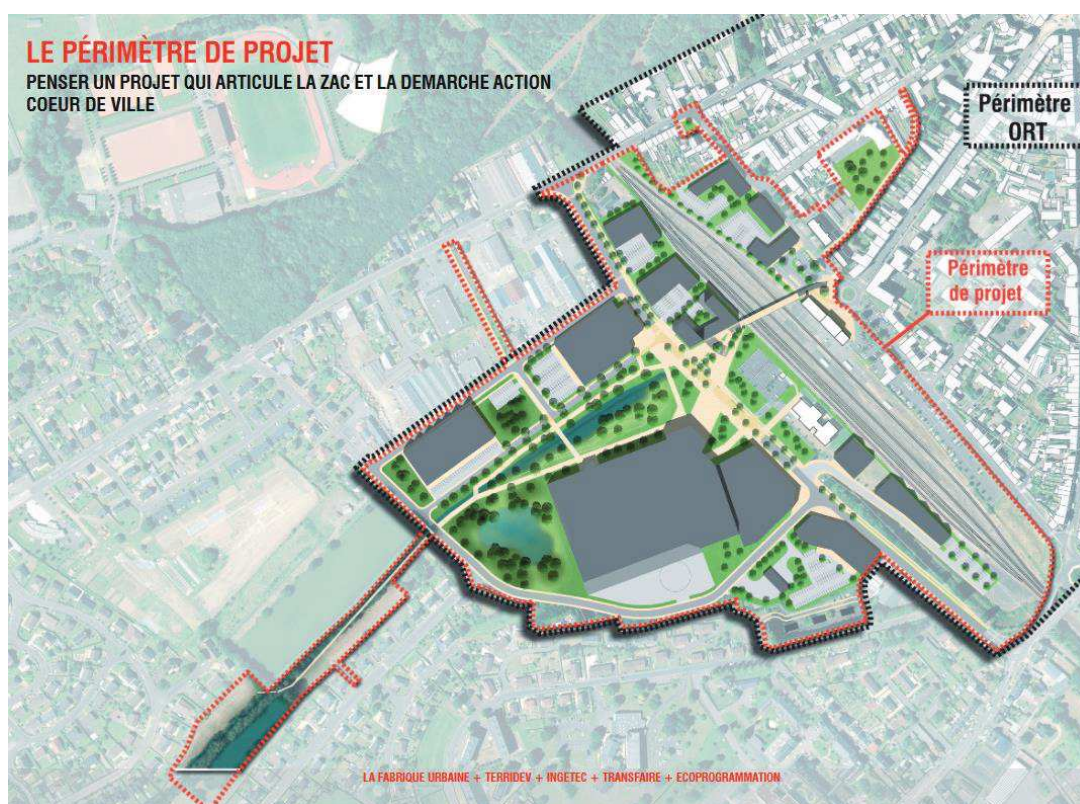
OUTILS MOBILISÉS PAR L'EPF Normandie

- Démarche intégrée secteur gare : convention cadre d'intervention qui propose les outils de l'EPF

L'étude intégrée secteur gare menée à Flers fait partie intégrante des actions matures identifiées par la ville lors de la rédaction de la convention Action Cœur de Ville. Elle a d'ailleurs été intégrée au périmètre de l'ORT défini, notamment grâce au projet de la ZAC du Plancaïon qui fait de la gare le barycentre de Flers.

Dans le cadre de la création de la ZAC du Plancaïon, Flers Agglo a souhaité être accompagné par l'EPF et la Région Normandie pour la définition et la mise en œuvre d'un projet urbain sur le secteur de la gare de Flers. Cette démarche innovante est porteuse de développement pour la ville de Flers et s'inscrit en toute logique dans les projets sur le centre ville de Flers.

L'objectif principal de l'étude pré-opérationnelle qui a été menée était de réfléchir au devenir des multiples friches qui sont présentes sur ce secteur. (sites ex-Faurécia, ex-SONOFOQUE, ex-Nozal, ...). Le second objectif consistait à reconquérir l'environnement en s'appuyant sur le Plancaïon afin de favoriser des corridors écologiques et de valoriser les trames verte et bleue dans la ville. La Collectivité souhaite en effet se projeter sur une vision de son territoire à long terme en apportant un environnement plus qualitatif et ainsi amener la nature au cœur de la ville et réaliser un cheminement doux le long des berges, jusqu'au parc du Château.



ENGAGEMENT FINANCIER DE L'EPF (depuis 2018)

AE 2018	122 535 €	AE 2019	-	AE 2020	11 250 €
CP 2018	810 €	CP 2019	67 375 €	CP 2020	65 600 €

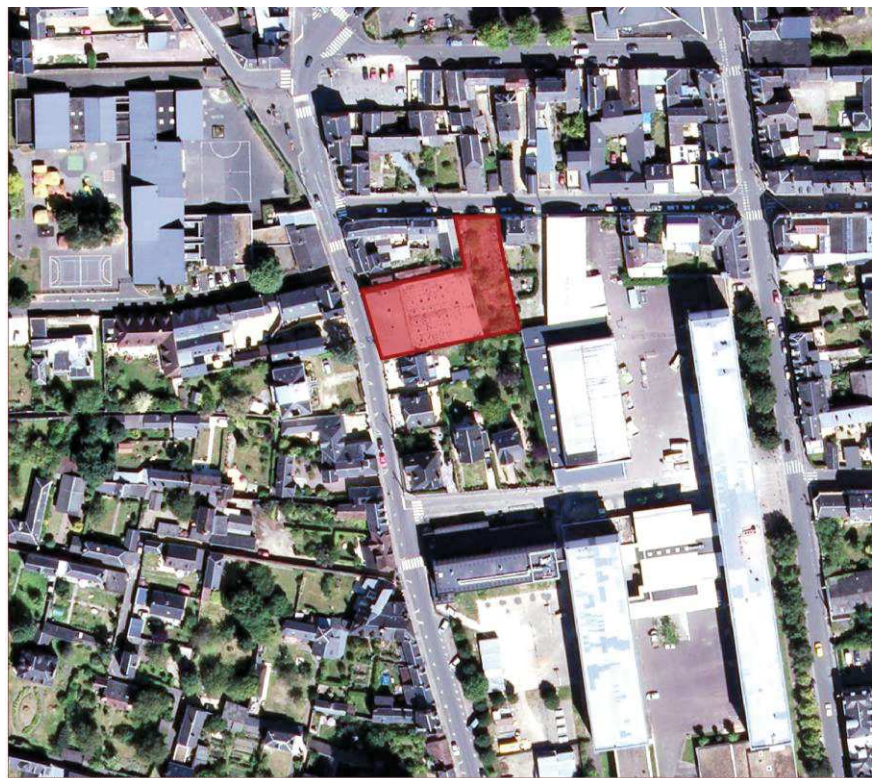
CENTRE TRI POSTAL - LISIEUX

OUTILS MOBILISÉS PAR L'EPF Normandie

- Une opération foncière
- Déploiement du Fonds Friche régional : études préalables à la démolition, les diagnostics techniques et la maîtrise d'ouvrage des travaux de désamiantage et démolition
- Minoration foncière

En vue de la réalisation d'un ensemble de logements sociaux sur le site de l'ancien centre de tri postal qui était vide depuis plusieurs années, la ville de Lisieux a sollicité l'accompagnement de l'EPF sur plusieurs dimensions. L'opération programmée par INOLYA qui prévoyait initialement 14 logements sociaux fait actuellement l'objet d'un requestionnement au profit d'un projet plus ambitieux qui pourra bénéficier d'une minoration foncière et éventuellement de la mobilisation d'un dispositif Action Cœur de Ville d'Action Logement. L'EPF s'est porté acquéreur du bien pour un montant de 160.000 € en mai 2020. Cette acquisition permettra à l'EPF de pouvoir assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux à réaliser.

L'aide de l'EPF permettra ainsi de débloquer ce projet qui vise une parcelle insérée dans un tissu dense, qui a une problématique amiante et de sécurisation et dont le coût de recyclage est important au regard de la programmation.



Sources : Orthophotographie régionale normande 2015-2018

Cartographie : N.D. (EPF Normandie) - le 21/02/2018

■ Emprise concernée par la friche

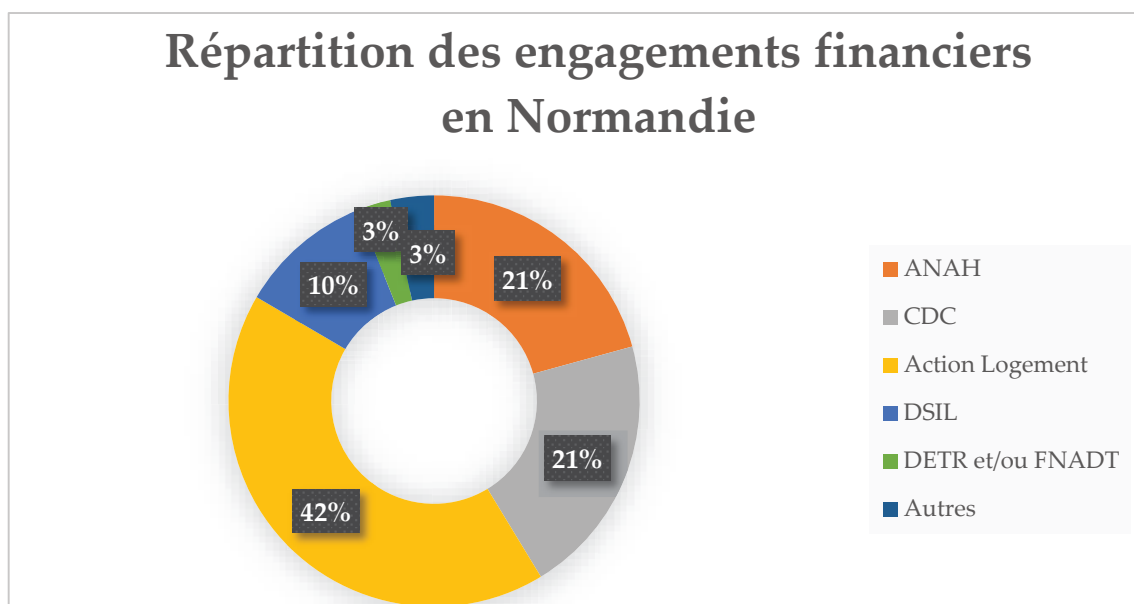
0 50 100 Mètres



ENGAGEMENT FINANCIER DE L'EPF (depuis 2018)

AE 2019	42 997,52 €	AE 2020	160 000 €
CP 2019	22 195,13 €	CP 2020	166 129,39 €

Les autres financeurs du programme en Normandie



Partenaires	Engagements financiers (de 2018 jusqu'au 2 nd trimestre 2020)
ANAH	12 037 738 €
CDC	11 949 000 €
Action Logement	24 463 086 €
Engagements DSIL	6 126 835 €
Engagements DETR et/ou FNADT	1 508 549 €
Autres	1 988 344 €

L'engagement financier de l'EPF Normandie qui s'élève à 28 876 415 € (entre 2018 et novembre 2020) sur les villes Action Cœur de Ville comprend des interventions en fonds propres cofinancées avec la Région et les collectivités concernées, ainsi que des acquisitions foncières. Par ailleurs, une large partie de l'accompagnement effectué par l'EPF Normandie auprès des collectivités Action Cœur de Ville consiste en un apport en ingénierie et conseil.

ANNEXES

En complément de ce rapport quantitatif sont annexées ci-dessous, deux travaux réalisés en interne qui viennent éclairer les enjeux immobiliers des cœurs de ville et ceux des investissements. Ces deux annexes donnent ainsi un aperçu des réflexions menées par l'EPF Normandie en parallèle de ses actions opérationnelles menées sur les territoires.

Le tableau de bord des engagements financiers ayant permis la réalisation de ce rapport est aussi annexé.

- Annexe 1

Etude sur le marché immobilier des appartement sur les secteurs Cœur de Ville en Normandie (Analyse des transactions entre 2005 et 2018)

- Annexe 2

Les investissements dans le programme Action Cœur de Ville : analyse des outils à disposition

- Annexe 3

Tableau de bord détaillé des engagements financiers dans les villes Action Cœur de Ville

Les secteurs Cœur de Ville en Normandie

Le marché immobilier des appartements

Analyse des transactions entre 2005 et 2018

Synthèse

Cette analyse avait initialement été menée sur les secteurs reconstruits des villes moyennes normandes dans la mesure où le bâti de la reconstruction est un sujet sur lequel l'EPF Normandie est en réflexion. Elle a ensuite été élargie à toutes les villes Action Cœur de Ville pour permettre un éclairage supplémentaire.

L'étude, présentée dans sa première version sous forme de monographie communale, s'est attachée à mesurer les tendances de prix, afin d'être en mesure d'alimenter les approches d'équilibre d'opération. Les statistiques présentées ici ne sont pas représentatives du marché sur l'ensemble communal : les transactions ont été sélectionnées dans les centres-villes ou à proximité immédiate, afin de veiller à l'homogénéité des prix relevés.

Le marché de l'ancien

Les volumes

La commande initiale de l'étude incitait à se pencher principalement sur le marché des biens de la reconstruction. Cela a été l'occasion de constater que sur l'ensemble des villes faisant partie du dispositif Action Cœur de Ville, le marché des biens de la reconstruction pour les mutations des appartements n'est pas toujours le marché le plus représentatif.

Sur 12 communes étudiées, 4 seulement ont une majorité de leurs mutations sur des biens construits entre 1945 et 1965 : Flers, Lisieux, Saint-Lô et Vire. Il n'y a cependant pas de règle générale.

Selon les communes, les transactions se font sur des biens anciens, construits avant 1945 (c'est le cas pour Cherbourg et Dieppe), ou sur des biens récents, construits entre 2005 et 2015, (à Argentan, Fécamp ou encore Vernon).

On constate que les biens construits entre 1985 et 2005 font globalement l'objet de moins de mutations. Il est possible que la cause en est à la fois qu'ils n'apparaissent ni en VEFA ni en neuf (cas des biens post 2005), et à la fois qu'ils restent suffisamment récents pour que de nombreux propriétaires occupants, éventuellement en première main, continuent à en jouir.

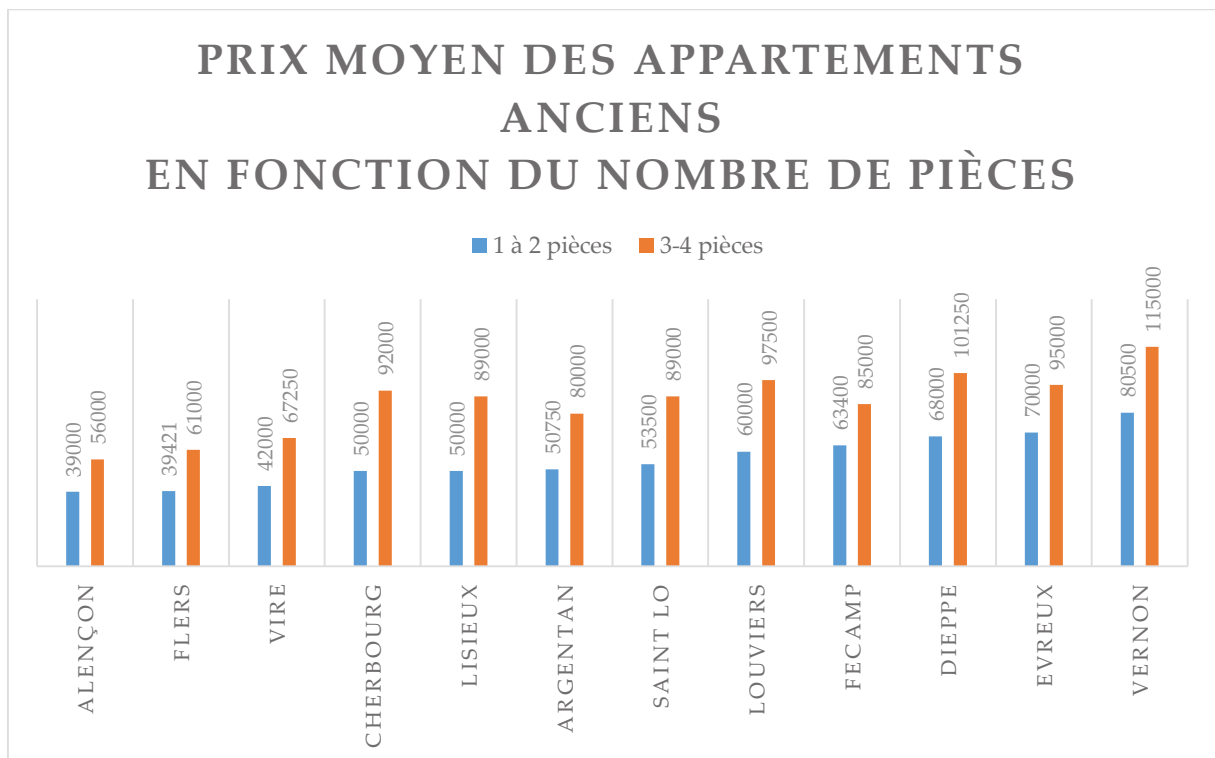
Le nombre de mutations annuelles est très variable selon les communes. Avec entre 1 et 12 mutations par an, Argentan, Fécamp et Louviers n'ont pas un marché très actif. Sur Cherbourg, ville certes plus importante du point de vue démographique, il y a jusqu'à 81 mutations par an.

Les mutations sont majoritairement le fait d'appartements de 3 – 4 pièces, puis de 1 – 2 pièces.

Le marché des appartements de 5 pièces et plus, n'est pas significatif sur les communes étudiées.

Les prix

C'est sur Vernon, Dieppe et Evreux que l'on retrouve les prix moyens des appartements les plus élevés, peu importe le nombre de pièces et c'est sur Alençon, Flers et Vire que les prix sont les moins élevés.



On peut noter que la hiérarchie des prix reste sensiblement la même quel que soit le nombre de pièces. Cependant, un réel écart des prix moyens se creuse entre les deux segments de marché dans les villes de Cherbourg, Lisieux et Louviers, avec entre 37 000 € et 42 000 € en moyenne de différence, lorsque l'on achète un bien de 1-2 pièces ou de 3-4 pièces.

On ne constate pas de corrélation entre volume et prix de marché sur l'ancien.

Le marché des appartements récents, neufs et en « VEFA »

Précision : les transactions concernées sont issues d'une combinaison d'informations entre l'affectation fiscale de la mutation, et l'âge du bien au moment de celle-ci. Par exemple, les biens vendus dans les 5 ans après leur construction sont ajoutés au titre du marché « neuf ». Et les biens vendus entre 6 et 10 ans après leur construction sont qualifiés de « récents ». De ce fait, un même appartement peut être présenté plusieurs fois, s'il a été commercialisé en « VEFA », puis cédé rapidement en bien « neuf », puis une nouvelle fois en tant que bien « récent ».

Les volumes

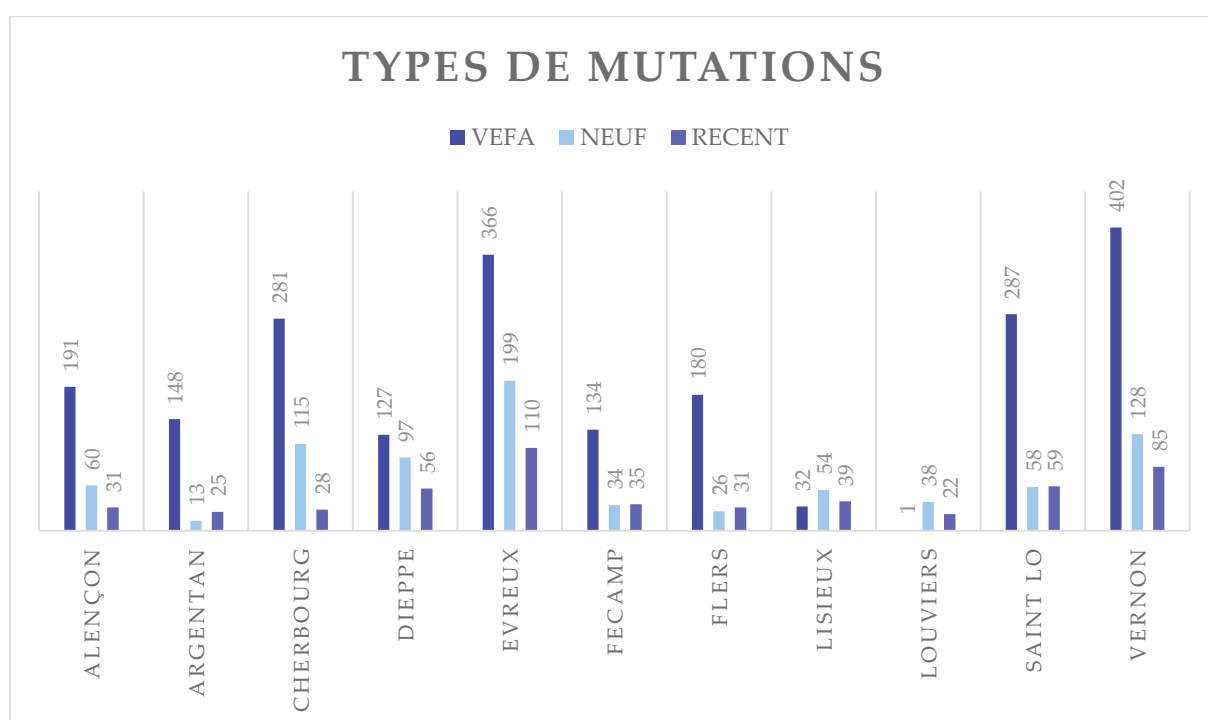
Certaines communes ont un marché peu actif sur les biens récents, neufs et en VEFA, comme les villes de Vire ou Louviers qui ont peu de transactions sur ce type de bien.

A l'inverse, Evreux, Cherbourg et Vernon ont un volume important de transactions. Il est intéressant de noter que deux de ces communes connaissent les prix les plus élevés dans le marché de l'ancien.

Les mutations se font principalement sur des biens de 2 ou 3 pièces.

A noter, que comme pour le marché de l'ancien, les appartements de 5 pièces et plus dans les biens récents, n'est pas un marché développé sur les communes étudiées.

Les mutations se concentrent, pour 83% des communes étudiées, sur les premières années de la période traitée, soit dès 2005. Pour la grande majorité d'entre elles, les mutations se font sur des biens en VEFA, puis en neuf. Les biens récents font l'objet de moins de mutations.



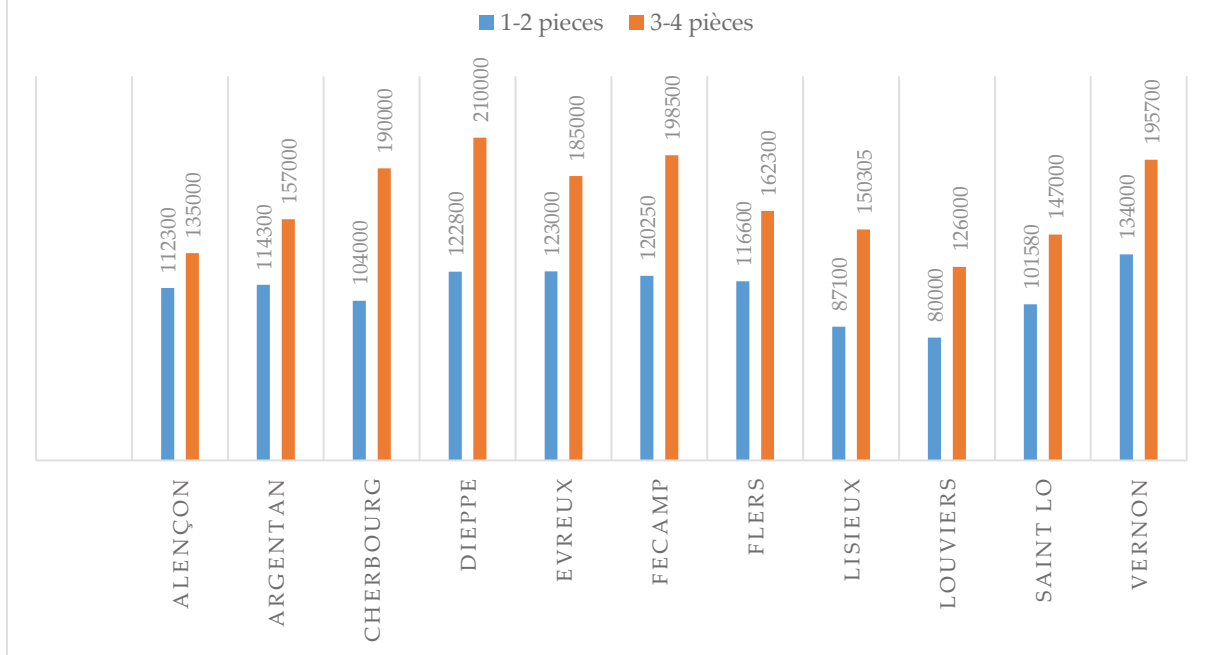
La commune de Vire n'est ici pas restituée : le marché des biens VEFA/Neufs/récents est très faible, avec seulement 19 mutations recensées entre 2006 et 2015.

Les prix

Les prix des appartements de 1 à 2 pièces sont plutôt homogènes, et fréquemment situés entre 110 000 et 135 000 €. Lisieux et Louviers semblent décrochées de ce point de vue, avec des prix moyens de 80 000 à 87 000 €.

Pour le marché des appartements de 3 à 4 pièces, le prix moyen est entre 135 000 € et 160 000 €. Cinq communes (Vernon, Fécamp, Dieppe, Evreux et Cherbourg) se détachent tout de même avec des prix autour de 200 000 €. C'est sur Dieppe, Cherbourg et Fécamp qu'il y a le plus grand écart de prix entre le marché des appartements de 1-2 pièces ou de 3-4 pièces (en moyenne 85 000 € d'écart).

PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS RÉCENTS, NEUFS OU EN VEFA EN FONCTION DU NOMBRE DE PIÈCES



Au final, les communes connaissant un volume de transactions élevé (Vernon, Evreux, Cherbourg) présentent aussi des prix importants. Les communes littorales de Dieppe et de Fécamp s'invitent parmi elles malgré un marché plus modeste, au contraire de Saint-Lô qui présente des prix moins élevés qu'attendu.

Quant à Louviers, au volume de marché assez faible, la ville présente également les prix moyens les plus bas quel que soit le nombre de pièces.

A l'échelle de cet échantillon de communes, il est donc observé une corrélation entre activité du marché et prix pratiqués dans les biens neufs ou récents, bien que certains facteurs locaux (caractère littoral par exemple) amènent un coup de pouce sur les montants de transaction.

Rapport annexe sur l'effet des outils de défiscalisation

dans Action Cœur de ville

Point d'étape

Cette annexe porte sur l'axe réhabilitation-restructuration de programme Action Cœur de Ville et plus précisément sur l'effet des aides fiscales à l'investissement locatif avec travaux en Normandie.

Diverses aides fiscales sont proposées pour soutenir les opérations de travaux et d'investissement des particuliers au cœur des territoires visés par action Cœur de Ville ou même plus largement l'ensemble des communes signataires d'une convention ORT et certains PNRQAD.

Ainsi a été mis en place en décembre 2018 le dispositif dit « DENORMANDIE », aide fiscale accordée dans le cadre d'un investissement locatif. Destiné à encourager la rénovation dans l'ancien pour répondre aux besoins de logement des populations dans la continuité du plan national de lutte contre le logement insalubre, Il est ouvert à tout investisseur privé, fiscalement domicilié en France, souhaitant réhabiliter un logement acquis récemment ou l'achetant à un promoteur ayant fait rénover le bâtiment.

La Loi de finances pour 2020 a sensiblement élargi la liste des travaux éligibles, ainsi le périmètre n'est plus limité aux centres villes, est ouvert à de la création de surface habitable et sa prolongation a été décidée jusqu'au 31 décembre 2022.

Il convient de préciser que cette annexe constitue à point d'étape en novembre 2020 et doit être poursuivie début 2021 à la fois pour bénéficier des retours d'informations des services de l'Etat notamment fiscaux (qui ont été interrogés) et approfondir les constats et orientations qui sont présentés dans le présent rapport.

Quelle place pour l'EPF ?

En accompagnant la politique foncière des collectivités et pour répondre aux enjeux de limitation de la consommation foncière, revitalisation des territoires et attractivité des centres villes, l'EPF peut être amené à suppléer les carences des dynamiques de marchés.

C'est ainsi qu'il a su, au-delà de l'action foncière cœur de métier, concevoir et développer des dispositifs de minoration permettant d'amoindrir la charge foncière des opérations réputées hors marché, qu'il s'agisse de projets d'aménagements d'espaces ou d'équipements publics, d'habitat social ou de projets à finalité économique.

Signataire et opérateur des conventions « action cœur de ville » et des ORT, l'EPF s'interroge sur les moyens supplémentaires qui pourraient être mis en œuvre au bénéfice de ces territoires en identifiant les points de blocages et proposer des réponses adaptées. C'est l'objet de la présente analyse.

Les dispositifs d'aides fiscales à l'investissement locatif avec travaux mis en place pour aider à la revitalisation des cœurs de ville

La boîte à outils financiers « rénovation de l'habitat dégradé » produite en juin 2019 par le Ministère de la cohésion des territoires éclaire sur les aides mobilisables par divers bénéficiaires pour agir sur les cœurs de ville en visant à soutenir les travaux de rénovation de l'habitat.

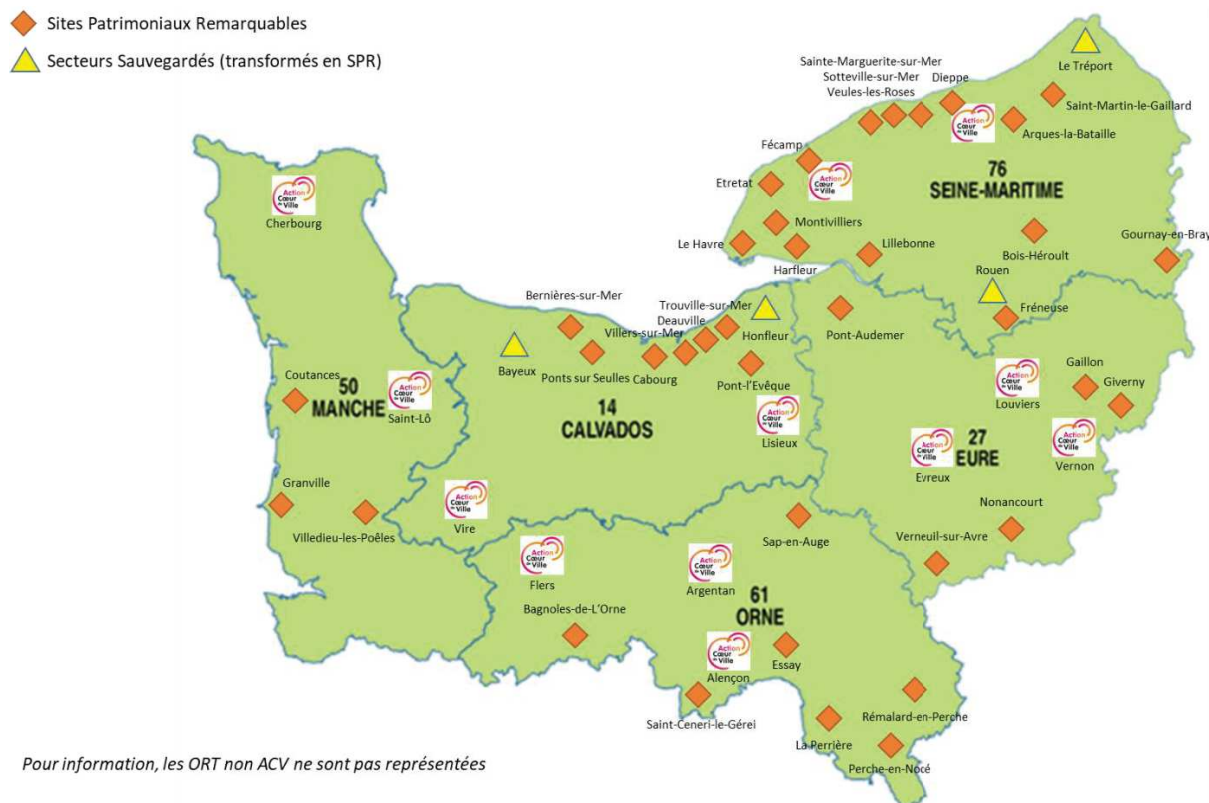
Tout d'abord, figurent les aides de l'ANAH au bénéfice des propriétaires bailleurs et les aides du groupe Action Logement en prêts et subventions qui peuvent s'inscrire dans des montages d'opérations de défiscalisation. Dispositif nouvellement créé pour agir sur ces territoires, le « Denormandie » est conçu comme un outil de redynamisation du marché de l'ancien en finançant des opérations d'acquisition-amélioration. Il vient compléter les principaux outils de défiscalisation :

Les grands dispositifs de défiscalisation	Denormandie			Pinel			Malraux		Monuments Historiques
Assiette	Acquisition avec travaux			Acquisition bien neuf			Travaux de restauration		Travaux de restauration
Localisation	ORT et PNRQAD			zone B1			Site patrimonial remarquable		-
Sous localisation	-	-	-	-	-	-	PVAP (ZPPAUP)	PSVM (Secteur sauvegardé)	Bien classé ou ISMH
Condition	Les travaux doivent représenter 25% minimum des coûts d'acquisition						"suivi ABF"		"suivi ABF"
Plafond assiette	300.000 € et 5.500 €/m ²						400.000 € / 4 ans		-
Cible Taux Marginal d'Imposition	jusqu'à 41% (soit 74.000 € par part de quotient familial)						41%		45%
Taux réduction d'impôt	12%	18%	21%	12%	18%	21%	22%	30%	100% en déduction de revenus
Plafonnement niches fiscales	Soumis à plafonnement						Pas de plafonnement		
engagement location	6 ans	9 ans	12 ans	6 ans	9 ans	12 ans	9 ans		15 ans
plafond loyer et ressources	oui	oui	oui	oui	oui	oui	non		non
Nota	VIR possible								

Ainsi en synthèse, deux familles de produits se distinguent.

D'abord les dispositifs non soumis à plafonnement de niches fiscales (10.000€/an par foyer fiscal), ni de plafonds de ressources à la location, contreparties d'opérations financièrement très couteuses mais dont la finalité est la sauvegarde de patrimoine historique (défiscalisation « Monuments Historiques ») ou situés en site patrimonial remarquable. (cf. cartographie ci-dessous produite par EPF).

Ces programmes sont le fait de quelques opérateurs spécialisés dans ces marchés de niches au profit d'investisseurs fortunés situés dans les deux dernières tranches marginales d'imposition. Le prix de vente de ces biens se situant généralement très au-dessus des valeurs du marché immobilier. Les deux critères de choix étant l'opportunité de défiscalisation à court terme et une valorisation patrimoniale pour la revente à terme ou la transmission. Les échanges avec ces opérateurs, pour les opérations MH, montrent, au regard du critère de valorisation à terme, une certaine tiédeur à s'intéresser à des biens en ACV. Seules des immeubles MH ou vendables en MH à Cherbourg, Dieppe ou Vernon pourraient les motiver et constituer ainsi un moteur de la requalification.



L'autre famille qui comprend le PINEL et le DENORMANDIE ouvre droit à une défiscalisation en contrepartie de plafonnement de loyers et de ressources de locataires.

Les opérations sont ici « géographiquement bornées » par les zones réputées tendues pour faire face à la pénurie de logements (B1 en Normandie) ou à reconquérir (ORT et PNRQAD).

Les opérations « PINEL » sont portées par les opérateurs classiques de la promotion immobilière et notamment les grands groupes tels que ICADE, KAUFMAN & BROAD, NEXITY ou EIFFAGE. Pour une majorité de programmes collectifs mixtes dont les prix de vente sont dans la fourchette haute des valeurs de marchés et bien en dessous du plafonnement de 5500€/m² de SHAB.

Ce dispositif a indéniablement joué un rôle d'accélérateur sur la promotion et la production de logements. Si l'investisseur peut en retirer un avantage immédiat par la réduction d'impôt qu'il génère, le bilan global sera lui beaucoup plus dépendant de l'appréciation du marché à la revente. Ici encore comme pour les MH ou Malraux, la localisation et la qualité du bien jouera un rôle déterminant dans la consistance du résultat financier. Le rapport CGEDD sur l'évaluation du Pinel montre que le dispositif a eu un effet manifeste sur la dynamique des marchés immobiliers où il a été autorisé.

Les opérations « DENORMANDIE »

Transposition du PINEL pour l'investissement locatif dans des biens existants avec travaux, le DENORMANDIE ne bénéficie pas, à ce jour, de la même visibilité.

Si la jeunesse du dispositif est prise en compte, il convient de signaler qu'aucun programme n'est à ce jour identifié en Normandie. Les programmes repérés hors de Normandie à Agen, Chalon sur Saône ou Limoges sont d'importantes unités immobilières portées par les sociétés traditionnellement spécialisées dans les opérations de défiscalisation Malraux ou Pinel.

Les échanges menés avec l'ensemble des directeurs de projets « action cœur de ville » normands ainsi qu'avec des investisseurs privés permettent de relever quelques constats :

Une dynamique qui reste portée par les investisseurs privés pour leur compte

Outre les opérations engagées par les bailleurs sociaux avec l'appui significatif des aides « Action Logement », la dynamique de la réhabilitation est largement portée par des investisseurs privés en capacité d'optimiser le financement de leurs opérations par l'accompagnement de l'ANAH et des aides publiques locales avec comme objectif direct la défiscalisation par le mécanisme du « déficit foncier » voire de particuliers en recherche de petites opérations de quelques logements pour se constituer un patrimoine immobilier. Il s'agit de locaux à l'échelle du département ayant la connaissance du marché et attachés à la proximité de leurs opérations (suivi de travaux et gestion locative).

Le déficit foncier apparaît comme un mécanisme plus fiscalement rentable que la réduction d'impôt apportée par le Denormandie ou Pinel dès la tranche marginale d'imposition à 30%.

Ces opérateurs contribuant directement à la production de logements, au moins pour la durée du conventionnement ANAH, offerts à des familles à faibles ressources et à la requalification des cœurs de ville.

Ces opérateurs ayant d'autant moins de difficultés à s'inscrire dans ce cadre que les loyers de marchés sont assez proches des loyers administrativement plafonnés, c'est le cas dans la plupart des villes ACV à l'exception des plus importantes et bénéficiaires de la proximité de zones attractives (région parisienne, zones littorales).

Le conventionnement de ces logements est également ressenti comme un moyen de sécuriser la gestion de ces logements offerts à des populations « captives ».

La multiplicité des dispositifs

Les divers dispositifs proposés pour encourager la réhabilitation, les diverses aides potentiellement mobilisables, leurs contreparties et le cumul éventuel de ceux-ci rend complexe l'ingénierie de projet.

Ainsi des investisseurs ou promoteurs potentiels d'évoquer l'incertitude sur le cumul possible des aides ANAH avec le Denormandie, leurs effets sur l'assiette de réduction d'impôts, les possibilités de mobiliser des aides Action Logement et la difficulté à trouver des interlocuteurs dotés d'une expertise complète de ces champs croisés.

L'absence ressentie de maîtrise de ces dispositifs par les acteurs relais susceptibles de promouvoir le Denormandie : Les banques et les notaires notamment malgré les démarches entreprises par les acteurs Cœur de Ville.

Une demande réelle mais captée par le Pinel

Le Denormandie subit la concurrence frontale du Pinel alors qu'ils ciblent les mêmes catégories d'investisseurs. Risque potentiellement accru du fait de l'élargissement du Pinel aux communes signataires d'un ORT.

La facilité d'accès au foncier périurbain a permis aux grands groupes de le préempter et de lancer nombre d'opérations Pinel sur Rouen, Le Havre, Caen, Cherbourg, côte Fleurie et franges Franciliennes.

Pour autant, des agents immobiliers constatent que ce marché de l'investissement locatif « de proximité » répondrait à une demande réelle de particuliers qui croient en leur ville et seraient disposés à s'y investir. Ce constat pourrait être conforté par une tendance amorcée au retour vers les centralités de proximité.

Une absence d'offre

Les grands acteurs, promoteurs d'opérations immobilières neuves, portées par le Pinel semblent ne pas vouloir se positionner sur le marché de la réhabilitation.

Ce marché de la réhabilitation en « Cœur de Ville », hors bailleurs sociaux, reste pour l'essentiel le fait d'investisseurs privés menant des opérations pour leur propre compte. (Achat et réhabilitation ANAH d'immeubles de quelques logements)

Le Denormandie se trouverait alors au mieux limité à quelques petites opérations immobilières portées par des acteurs locaux. Promoteurs ayant la connaissance du marché local, en situation d'identifier les opportunités immobilières et capables de porter ces projets à leurs termes.

Pourquoi cette absence d'offre ?

Propos de promoteur «les clients, on les a mais le principal souci est de trouver des immeubles vides pour faire du Denormandie ».

Des secteurs jugés peu attractifs, une méconnaissance des micromarchés, la faible profondeur des marchés locaux (ou la difficulté à les appréhender) et une confiance limitée dans les perspectives d'appréciation immobilière de cœurs de ville sont des arguments qui peuvent être avancés par les promoteurs.

Le travail engagé par action cœur de ville peut, à terme, renverser ces arguments et il convient d'approfondir les démarches auprès d'opérateurs locaux susceptibles de se lancer dans des opérations de promotion.

En outre, des facteurs objectifs sont identifiés :

Rendre plus lisibles les opportunités immobilières pour les développeurs fonciers, lisser l'impact financier d'une mise de départ importante par l'achat immobilier préalable à tout montage d'opération, aider à lever les conditions suspensives d'un compromis pendant la phase de pré commercialisation des opérations, identifier les gisements d'économies d'échelles sur des programmes de taille limitée et enfin limiter le risque de maîtrise d'ouvrage dans l'ancien pourraient servir de points d'appuis afin de renforcer la requalification des immeubles de centres villes.

Collectivité	Site	Action menée par l'EPF	Direction en charge	N° d'Opération	Avancement	AE 2018	CP 2018	AE 2019	CP 2019	AE 2020	CP 2020
EVREUX	Hopital Saint Louis Pasteur	Portage foncier	DAF	903053	Terminée	- €	- €	- €	- €	- €	- €
EVREUX	Hopital Saint Louis Pasteur	Etude technique	DMO	OPE2017022	En cours	2 933 996,33 €	799 546,48 €	1 373 028,14 €	2 403 171,69 €	990 674,01 €	1 940 464,39 €
EVREUX	Hopital Saint Louis Pasteur	MO bâti amianté	DMO	OPE2017022	En cours	2 933 996,33 €	799 546,48 €	1 373 028,14 €	2 403 171,69 €	990 674,01 €	1 940 464,39 €
EVREUX	Tour DGST	Portage foncier	DAF	903060	En cours	3 832,32 €	3 832,32 €	- €	- €	- €	- €
EVREUX	GEA Evreux Cité la Fayette	Portage foncier	DAF	903046	En cours	- €	- €	- €	- €	- €	- €
EVREUX	Cité Lafayette	Etude technique	DMO	OPE2018079	En cours	- €	- €	- €	- €	- €	- €
EVREUX	Quartier Nêreville	Etude stratégie foncière	DHES	OPE2019030	Terminée	- €	- €	15 625,00 €	- €	- €	10 937,50 €
EVREUX	Ancien Collège Pablo Neruda	Etude technique	DMO	OPE2018073	En cours	- €	- €	- €	- €	- €	- €
VERNON	Vernon Voie Verte	Portage foncier	DAF	924522	En cours	- €	- €	- €	- €	- €	- €
VERNON	Entrée de ville Seine Amont	Veille foncière	DAF	923018	En cours	- €	- €	- €	- €	- €	- €
VERNON	G20 Rue Albufera	Veille foncière	DAF	923014	En cours	- €	- €	- €	- €	- €	- €
VERNON	Quartier des tourelles	Portage foncier	DAF	923013	En cours	1 000 000,00 €	1 000 000,00 €	17 562,99 €	17 562,99 €	- €	- €
VERNON	Fonderie Papeterie	Portage foncier	DAF	923008	En cours	- €	- €	- €	- €	- €	- €
VERNON	Fonderie Papeterie Projet Extension	Portage foncier	DAF	923021	En cours	- €	- €	- €	- €	- €	- €
VERNON	Cité Capitaine Marchand	Portage foncier	DAF	923022	En cours	1,00 €	- €	- €	1,00 €	- €	- €
VERNON	Maison Bonnard	Portage foncier	DAF	923023	En cours	- €	- €	515 000,00 €	515 000,00 €	5 195,06 €	5 195,06 €
VERNON	Quartier de la gare	Portage foncier	DAF	923015	En cours	- €	- €	- €	- €	- €	- €
VERNON	Secteur Gare	Etude Secteur gare	DHES	OPE2018095	En cours	3 535,00 €	- €	87 430,00 €	3 535,00 €	- €	70 512,00 €
LOUVIERS	Site Cinram	Portage foncier	DAF	924112	En cours	4 550,29 €	4 550,29 €	- €	- €	- €	- €
LOUVIERS	Cinram 2	Etude technique	DMO	OPE2017018	En cours	95 894,52 €	80 307,52 €	1 126 958,74 €	1 107 148,29 €	264 771,96 €	300 042,41 €
LOUVIERS	Cinram 2	MO démolition	DMO	OPE2017018	En cours	95 894,52 €	80 307,52 €	1 126 958,74 €	1 107 148,29 €	264 771,96 €	300 042,41 €
LOUVIERS	Ferme de la Londe	Portage foncier	DAF	924429	En cours	1 221 285,95 €	1 221 285,95 €	- €	- €	- €	- €
LOUVIERS	Axe structurant Louviers - Val de Reuil	Portage foncier	DAF	924108	En cours	563 537,71 €	500 172,60 €	667 778,44 €	807 778,44 €	2 161,14 €	2 161,14 €
LOUVIERS	Ecoquartier Gare	Portage foncier	DAF	924424	En cours	109 800,00 €	- €	- €	109 800,00 €	- €	- €
LOUVIERS	Eco-quartier	Etude technique	DMO	OPE2018055	En cours	8 421,28 €	8 421,28 €	65 262,02 €	54 592,80 €	18 158,88 €	28 828,10 €
LOUVIERS	Thorel	Portage foncier	DAF	924117	En stock	- €	- €	- €	- €	- €	- €
LOUVIERS	Ilot Thorel	MO réhabilitation	DMO	OPE2016032	En cours	1 108 986,61 €	1 087 376,06 €	8 930,14 €	49 662,47 €	57 915,00 €	57 915,00 €
LOUVIERS	Ilot Thorel	Mo démolition	DMO	OPE2016032	Terminée	1 108 986,61 €	1 087 376,06 €	8 930,14 €	49 662,47 €	57 915,00 €	57 915,00 €
LOUVIERS	Jules Ferry	Portage foncier	DAF	924110	En stock	- €	- €	256 480,00 €	256 480,00 €	- €	- €
LOUVIERS	Ilot Jules Ferry étude de programmation	Etude technique	DMO	OPE2018044	En cours	- €	- €	- €	- €	1 977,00 €	- €
LOUVIERS	Ilot Jules Ferry MOE démolition	Etude technique	DMO	OPE2018043	En cours	8 038,00 €	7 948,00 €	245 305,35 €	57 678,26 €	111 332,55 €	251 831,30 €
LOUVIERS	Ilot Jules Ferry démolition	MO démolition	DMO	OPE2018043	En cours	8 038,00 €	7 948,00 €	245 305,35 €	57 678,26 €	111 332,55 €	251 831,30 €
LOUVIERS	Rue aux Huilers / Rue Tatin	Portage foncier	DAF	924115	En cours	- €	- €	- €	- €	- €	- €
LOUVIERS	Les Oiseaux	Portage foncier	DAF	924113	En cours	- €	- €	- €	- €	- €	- €
LOUVIERS	LLS Seine-Oise "Les Oiseaux"	Portage foncier	DAF	924121	Terminé	- €	- €	1,00 €	1,00 €	188,28 €	188,28 €
LOUVIERS	LS Seine Oise les Oiseaux	MO bâti amianté	DMO	OPE2018105	En cours	- €	- €	992 066,24 €	94 863,33 €	211 874,88 €	849 441,66 €
LOUVIERS	Quartier des Acacias Rue Abbé Caresme	Portage foncier	DAF	924122	En cours	- €	- €	- €	- €	19 500,00 €	- €
LOUVIERS	Garages rue Abbé Caresme	Etude technique	DMO	OPE2019025	En cours	- €	- €	- €	- €	- €	- €
LOUVIERS	25 avenue Winston Churchill	Portage foncier	DAF	924124	En cours	- €	- €	- €	- €	- €	- €
LOUVIERS	Pharmacie rue du Général de Gaulle	Portage foncier	DAF	924120	En cours	- €	- €	200 072,78 €	200 072,78 €	- €	- €
LOUVIERS	Audresset -CPIER		DMO	OPE2018113	En cours	- €	- €	- €	- €	- €	- €
LISIEUX	Secteur Gare	Etude secteur gare	DHES	OPE2018088	Terminée	90 670,00 €	720,00 €	23 250,00 €	89 540,00 €	- €	23 660,00 €
LISIEUX	Multisites	Etude pré-opérationnelle									
LISIEUX	Multisites	Multisites	DHES	OPE2020004	En cours	- €	- €	- €	- €	- €	- €
LISIEUX	Orbec Ancien EPMS	Portage foncier	DAF	940088	En cours	- €	- €	- €	- €	- €	- €
LISIEUX	EPMS - Orbec	Etude multisites	DHES	OPE2018036	Terminée	52 650,00 €	- €	16 700,00 €	69 350,00 €	24 272,50 €	- €
LISIEUX	Ancien centre de tri postal	Portage foncier	DAF	914368	En cours	- €	- €	- €	- €	160 000,00 €	160 000,00 €
LISIEUX	Centre de Tri	Etude Technique	DMO	OPE2018024	En cours	- €	- €	42 997,52 €	22 195,13 €	- €	6 129,39 €

Collectivité	Site	Action menée par l'EPF	Direction en charge	N° d'Opération	Avancement	AE 2018	CP 2018	AE 2019	CP 2019	AE 2020	CP 2020
LISIEUX	Centre de Tri	MO démolition	DMO	OPE2018024	En cours	- €	- €	42 997,52 €	22 195,13 €	- €	6 129,39 €
LISIEUX	Centre de Tri-Rue Paul Banaston	Minoration foncière	DHES	914368	En cours	- €	- €	- €	- €	160 000,00 €	160 000,00 €
LISIEUX	Citroën Route de Paris	Portage foncier	DAF	914367	En cours	- €	- €	- €	- €	929 000,00 €	- €
LISIEUX	Garage Citroën	Etude Technique	DMO	OPE2018056	En cours	7 723,70 €	5 322,00 €	68 232,16 €	57 264,42 €	32 892,36 €	32 066,18 €
LISIEUX	Garage Citroën	MO démolition	DMO	OPE2018056	En cours	7 723,70 €	5 322,00 €	68 232,16 €	57 264,42 €	32 892,36 €	32 066,18 €
LISIEUX	Site Lehain	Portage foncier	DAF	914366	En cours	1,00 €	1,00 €	2 094,47 €	2 094,47 €	- €	- €
LISIEUX	Imprimerie Lehain	MO démolition	DMO	OPE2014010	En cours	234 006,27 €	148 062,15 €	84 016,89 €	77 748,63 €	4 636,70 €	82 690,73 €
LISIEUX	Site Sanchez	Portage foncier	DAF	940087	En cours	- €	- €	- €	- €	1,00 €	- €
LISIEUX	Sanchez	MO réhabilitation	DMO	OPE2016049	En cours	406 740,84 €	442 718,43 €	2 520,00 €	40 981,09 €	8 210,60 €	6 960,60 €
LISIEUX	Ilot Régina	Veille foncière	DAF	940086	En cours	207 183,92 €	2 375,59 €	49,73 €	49,73 €	196 599,67 €	196 599,67 €
VIRE	Friche incendie atelier Gohin	Portage foncier	DAF	950303	En cours	- €	- €	- €	- €	- €	- €
VIRE	Gohin - SGE	Etude Technique	DMO	OPE2019058	En cours	- €	- €	9 551,25 €	- €	15 343,38 €	18 076,89 €
VIRE	Eco-quartier ancienne société hippique	Etude pré-opérationnelle	DHES	OPE2016057	En cours	68 801,00 €	30 680,00 €	3 074,00 €	40 888,00 €	25 048,80 €	- €
VIRE	Eco-quartier ancienne société hippique	Etude pré-opérationnelle	DHES	OPE2019048	En cours	- €	- €	- €	- €	- €	- €
VIRE	Commune de Vire Normandie	Etude de stratégie foncière	DHES	OPE2019046	En cours	- €	- €	18 562,00 €	- €	- €	15 953,00 €
SAINT LO	Cuisine Centrale - 23 Rue de Grimouville	Portage foncier	DAF	980125	En cours	- €	- €	- €	- €	202 150,00 €	- €
SAINT LO	Cuisine Centrale - 23 Rue de Grimouville	Etudes techniques	DMO	OPE2018107	En cours	- €	- €	15 847,72 €	8 053,22 €	18 315,28 €	16 044,82 €
SAINT LO	Cuisine Centrale - 23 Rue de Grimouville		DMO	OPE2018107	En cours	- €	- €	15 847,72 €	8 053,22 €	18 315,28 €	16 044,82 €
SAINT LO	Friche DAKOTA	FPRH	DHES	35050201	En cours	3 500,00 €	- €	- €	3 500,00 €	808,80 €	808,80 €
SAINT LO	SAINT LO	Recensements de friches au titre CPIER	DHES		En cours	- €	- €	- €	- €	- €	- €
SAINT LO	Secteur Gare	Secteur Gare	DHES	OPE2019069	En cours	- €	- €	- €	- €	- €	- €
SAINT LO	Ecole Schweitzer	Portage foncier	DAF	980122	Terminée	1,00 €	1,00 €	139,06 €	139,06 €	- €	- €
SAINT LO	Ecole Schweitzer	Etudes techniques	DMO	OPE2017067	Terminée	394 005,77 €	391 533,10 €	83 342,10 €	85 872,77 €	- €	- €
SAINT LO	Ecole Schweitzer	MO bâti amianté	DMO	OPE2017067	Terminée	394 005,77 €	391 533,10 €	83 342,10 €	85 872,77 €	- €	- €
SAINT LO	Ilot entre rue Maréchal Leclerc, rue de la Barque, la rue Neufbourg, rue du Docteur Leturc	Réalisation d'une étude juridique portant sur la mise en place d'un organe de gestion sur une cour commune dans l'Ilot Leturc en centre ville de SAINT LO	DAF		Terminée	- €	- €	4 160,00 €	4 160,00 €	- €	- €
CHERBOURG	Quai Lawton Collins		DHES			- €	- €	- €	- €	- €	- €
CHERBOURG	CHERBOURG	Recensements des friches	DHES	OPE2019031	Terminée	- €	- €	90 710,00 €	40 810,00 €	40 000,00 €	40 000,00 €
CHERBOURG-OCTEVILLE	Rue de la Paix (inclut site ancien cinéma Omnia)	Etude Flash	DHES		En cours	- €	- €	- €	- €	- €	- €
LOUVIERS	Audresset -CPIER		DMO	OPE2018113		- €	- €	- €	- €	- €	- €
LOUVIERS	CA Seine et Eure	Observation Foncière	DHES		En cours	- €	- €	- €	- €	- €	- €
DIEPPE	Ex siège CCI	Etude flash	DHES		En cours	- €	- €	- €	- €	- €	- €
DIEPPE	Dieppe	Recensement des friches- CPIER	DHES		En cours	- €	- €	- €	- €	- €	- €
CHERBOURG-OCTEVILLE	Ilot de la Revolution	Etude Flash	DHES	OPE2019086	Terminée	- €	- €	- €	- €	11 650,00 €	9 250,00 €
CHERBOURG-OCTEVILLE	Cherbourg -Monturbert-Grimesnil	Portage foncier	DAF	980402	En cours	1 200,00 €	1 200,00 €	- €	- €	- €	- €
CHERBOURG-OCTEVILLE	Cherbourg Octeville Lande Praiterie	Portage foncier	DAF	980409	En cours	- €	- €	- €	- €	- €	- €
CHERBOURG-OCTEVILLE	Cherbourg Octeville Loup Pendu	Portage foncier	DAF	980410	En cours	- €	- €	- €	- €	- €	- €
CHERBOURG-OCTEVILLE	C.H Public du Cotentin "Pavillon Tiroir"	Portage foncier	DAF	980432	En cours	- €	- €	- €	- €	26 000,00 €	- €
CHERBOURG-OCTEVILLE	C.H Public du Cotentin "Pavillon Tiroir"	MO bâti amianté	DMO	OPE2018106	En cours	- €	- €	28 866,46 €	15 604,76 €	5 491,15 €	15 382,88 €
CHERBOURG-OCTEVILLE	C.H Public du Cotentin "Pavillon Tiroir"	Etude technique	DMO	OPE2018106	En cours	- €	- €	28 866,46 €	15 604,76 €	5 491,15 €	15 382,88 €
CHERBOURG-OCTEVILLE	Site Simon	Portage foncier	DAF	980431	En cours	9 184,47 €	9 184,47 €	- €	- €	- €	- €
CHERBOURG-OCTEVILLE	Site Simon	Complément MO démolition	DMO	OPE2014020	En cours	444 080,77 €	245 389,16 €	168 025,20 €	358 094,25 €	- €	2 882,56 €

Collectivité	Site	Action menée par l'EPF	Direction en charge	N° d'Opération	Avancement	AE 2018	CP 2018	AE 2019	CP 2019	AE 2020	CP 2020
CHERBOURG EN COTENTIN	50129 : OPAH RU	Portage foncier	DAF	1991161	En cours	- €	- €	- €	- €	- €	- €
EVREUX	Tour DGST	Etudes techniques	DMO	OPE2017021	Terminée	451 861,90 €	379 052,60 €	137 160,10 €	225 743,40 €	- €	- €
EVREUX	Tour DGST	MO bâti amianté	DMO	OPE2017021	Terminée	451 861,90 €	379 052,60 €	137 160,10 €	225 743,40 €	- €	- €
EVREUX	Navarre	Etude technique	DMO	OPE2016041		- €	- €	- €	- €	- €	- €
EVREUX	Navarre	Etude technique	DMO	OPE2018074		- €	- €	- €	- €	- €	- €
EVREUX	GEA : EVREUX POLE MULTIMODAL	Portage foncier	DAF	903050	En cours	- €	- €	- €	- €	- €	- €
EVREUX	AB 2 / GEA : Evreux pôle multimodal	Intervention Fonds de Friche Bâtiment AB²	DMO	OPE2016055	Terminée	4 935,15 €	4 935,15 €	- €	- €	- €	- €
EVREUX	CAE : EVREUX LA MADELEINE ILOT DE LA FORET	Portage foncier	DAF	903047	Terminée	- €	- €	- €	- €	- €	- €
VERNON	Recherche et Développement Sysnav		DEI	29909801	Terminée	- €	- €	- €	- €	- €	- €
VERNON	Fonderie Papeterie Smurfit Kappa	Etude technique	DMO	OPE2014004	Terminée	159 885,80 €	36 389,63 €	10 617,30 €	136 387,97 €	- €	1 450,50 €
VERNON	Fonderie Papeterie Smurfit Kappa	Travaux	DMO	OPE2014004	Terminée	159 885,80 €	36 389,63 €	10 617,30 €	136 387,97 €	- €	1 450,50 €
VERNON	Soufflerie	Etudes techniques	DMO	OPE2017005	Terminée	- €	- €	- €	- €	- €	- €
LOUVIERS	CA Seine et Eure	Etude de stratégie foncière	DHES	OPE2020009	En cours	- €	- €	- €	- €	120 280,00 €	720,00 €
LOUVIERS	Allée du Coucou	FPRH	DHES	327375 01	En cours	- €	- €	- €	- €	- €	- €
LISIEUX	Sanchez	Etude de programmation	DMO	OPE2014019	Terminée	- €	- €	- €	- €	- €	- €
LISIEUX	Ancien garage Jonquard	Fonds friche	DMO	OPE2016021	Terminée	2 804,00 €	2 804,00 €	14 946,75 €	14 946,75 €	- €	- €
VIRE	Société hippique	Portage foncier	DAF	950304	En cours	- €	- €	- €	- €	170 000,00 €	170 000,00 €
VIRE	Quartier de la gare	Etude urbanisme pré-opérationnel	DHES	OPE2011008	Terminée	5 472,37 €	35 822,37 €	- €	- €	- €	- €
VIRE	Maison de la reconstruction Ruelle du Bois Chasson	Etude Flash Maison des Artistes	DHES	OPE2019035	Terminée	- €	- €	6 000,00 €	6 000,00 €	- €	- €
FECAMP	Boulevard de la République	Portage foncier	DAF	960412	En cours	- €	- €	- €	- €	98 000,00 €	98 000,00 €
FECAMP	DPU Fecamp dès demain	Opération foncière	DAF	960405	En cours	- €	- €	- €	- €	- €	- €
FECAMP	Bassin de Berigny et Nord du Boulevard de la République	Opération foncière : DPU Fécamp dès demain	DAF	960403	En cours (périmètre d	70 000,00 €	70 000,00 €	561 571,96 €	561 571,96 €	79 829,72 €	5 979,72 €
FECAMP	53 Rue Paul Vasselin	Opération foncière	DAF	960410	En cours	94 000,00 €	- €	- €	94 000,00 €	1 879,30 €	1 879,30 €
FECAMP	5 Rue d'Estouteville	Opération foncière DPU	DAF	950281	En cours	74 000,00 €	- €	- €	- €	- €	- €
FECAMP	La cavée blanche	Opération foncière	DAF	960409	En cours	- €	- €	- €	- €	- €	- €
FECAMP	Ilot Berigny	Opération foncière OPAH-RU (veille foncière)	DAF	960405	En cours	- €	- €	- €	- €	- €	- €
FECAMP	Bâtiment des Douanes	Opération foncière (projet de nouveau casino)	DAF	960518	En stock	- €	- €	- €	- €	- €	- €
FECAMP	Secteur gare	Etude Secteur gare : étude d'urbanisme pré-opérationnelle	DHES	OPE2018086	En cours	- €	- €	77 800,00 €	23 875,00 €	- €	- €
FECAMP	Site ancien IME	Opération foncière	DAF	960411	En cours	- €	- €	- €	- €	113 500,00 €	- €
FECAMP	Site ancien IME	Etude technique	DMO	OPE2018116	En cours	- €	- €	1 644,10 €	11,55 €	31 376,83 €	26 833,73 €
FECAMP	Site Maupassant	Portage foncier	DAF	960403	Terminée	70 000,00 €	70 000,00 €	561 571,96 €	561 571,96 €	79 829,72 €	5 979,72 €
FECAMP	Site Maupassant	Etude technique	DMO	OPE2018112	En cours	- €	- €	- €	- €	- €	- €
FECAMP	38 Quai Guy de Maupassant	Opération foncière	DAF	960399	En cours	- €	- €	- €	- €	188 565,00 €	188 565,00 €
FECAMP	CA Fécamp Caux Littoral	Etude de stratégie foncière	DHES	OPE2019024	en cours	- €	- €	66 087,50 €	47 262,50 €	- €	4 880,00 €
FECAMP	12 rue Saint-Nicolas (Atelier Bus)	Minoration foncière	DHES	960403	Terminée	70 000,00 €	70 000,00 €	561 571,96 €	561 571,96 €	79 829,72 €	5 979,72 €
FECAMP	12 rue Saint-Nicolas (Atelier Bus)	Etude technique	DMO	OPE2016073	Terminé	67 844,42 €	51 879,80 €	893 512,89 €	653 409,71 €	383 812,93 €	644 961,22 €
FECAMP	12 rue Saint-Nicolas (Atelier Bus)	MO démolition Opération foncière : Neuville les Dieppe Implanter des logements au Pollet - Création de logements avec Habitat 76	DMO	OPE2016073	Terminé	67 844,42 €	51 879,80 €	893 512,89 €	653 409,71 €	383 812,93 €	644 961,22 €
DIEPPE	2 Avenue de la République		DAF	960016	En cours	- €	- €	- €	- €	- €	- €
DIEPPE	Cour des Sœurs Rue Guerrier	Opération foncière : OPAH RU Cour des Sœurs Rue Guerrier	DAF	960538	En stock	10 000,00 €	- €	3 184,74 €	3 184,74 €	- €	- €
DIEPPE	3 et 5 Rue Beaugard	Opération foncière : OPAH RU 3 et 5 Rue Beaugard Réhabilitation de 4 logements	DAF	960543	En stock	25 600,00 €	- €	282,34 €	25 882,34 €	- €	- €

Collectivité	Site	Action menée par l'EPF	Direction en charge	N° d'Opération	Avancement	AE 2018	CP 2018	AE 2019	CP 2019	AE 2020	CP 2020
DIEPPE	Rue Tête de Bœuf	Opération foncière : OPAH RU Rue Tête de Bœuf Implanter des logements au Pollet -« Dent Creuse » rue Tête de Bœuf : valorisation du terrain	DAF	960541	En cours	19 800,00 €	- €	218,37 €	20 018,37 €	- €	- €
DIEPPE	Rue Jean Antoine Belle Teste	Opération foncière : OPAH RU Rue Jean Antoine Belle Teste : réhabilitation d'1 logement	DAF	960542	En cours	21 600,00 €	- €	238,22 €	21 838,22 €	- €	- €
DIEPPE	5 Bis Rue du Mortier d'or	Opération foncière : OPAH RU 5 Bis Rue du Mortier d'or	DAF	960540	En stock	69 750,00 €	- €	769,26 €	70 519,26 €	- €	- €
DIEPPE	15 et 17 rue du Mortier d'Or	Opération foncière : OPAH RU Réhabiliter des immeubles en centre-ville Réhabilitation de 3 logements et d'1 commerce	DAF	960539	En stock	127 500,00 €	- €	1 406,17 €	128 906,16 €	- €	- €
DIEPPE	6 et 6 bis rue Pecquet	Opération foncière : OPAH RU 6 et 6 BIS Rue Pecquet Réhabiliter des immeubles en centre-ville : réhabilitation de 8 logements	DAF	960544	En stock	160 800,00 €	- €	1 773,43 €	162 573,43 €	- €	- €
DIEPPE	16 et 18 rue Saint-Rémy	Opération foncière : OPAH RU Rue Saint Remy Réhabilitation de 5 logements	DAF	960525	En cours	- €	- €	- €	- €	- €	- €
DIEPPE	CPAM	Opération foncière : CPAM	DAF	900020	En stock	- €	- €	- €	- €	- €	- €
DIEPPE	Dieppe Sud - Hangar et 3 Maisons	Démolition	DMO	OPE2018064	Terminée	214 154,03 €	17 054,49 €	33 634,40 €	225 427,41 €	69 638,06 €	74 722,03 €
DIEPPE	Dieppe Sud	Intervention Fonds de Friches Requalification urbaine : études, travaux de démolition, dépollution, études diagnostic et de programmation	DMO	OPE2013006	Terminée	23 952,18 €	23 952,18 €	25,18 €	25,18 €	- €	- €
DIEPPE	Dieppe Sud	Opération foncière ZAC Dieppe Sud Tête nord PHASE 1	DAF	960000	En cours	395 118,13 €	81 665,63 €	1 372 758,65 €	1 669 091,15 €	446 402,07 €	540 522,07 €
DIEPPE	Dieppe Sud	Opération foncière ZAC Dieppe Sud Tête nord PHASE 2	DAF	960000	En cours	395 118,13 €	81 665,63 €	1 372 758,65 €	1 669 091,15 €	446 402,07 €	540 522,07 €
DIEPPE	Dieppe Sud	Opération foncière ZAC Dieppe Sud SNCF	DAF	960000	En cours	395 118,13 €	81 665,63 €	1 372 758,65 €	1 669 091,15 €	446 402,07 €	540 522,07 €
DIEPPE	Dieppe Sud	Opération foncière ZAC Dieppe Sud Relocalisation Tête Nord phase 1	DAF	960000	En cours	395 118,13 €	81 665,63 €	1 372 758,65 €	1 669 091,15 €	446 402,07 €	540 522,07 €
DIEPPE	Dieppe Sud	Opération foncière ZAC Dieppe Sud Centre technique municipal	DAF	960000	En cours	395 118,13 €	81 665,63 €	1 372 758,65 €	1 669 091,15 €	446 402,07 €	540 522,07 €
DIEPPE	Dieppe Sud	Opération foncière ZAC Dieppe Sud Futur CTM (Casse auto Abraham)	DAF	960000	En cours	395 118,13 €	81 665,63 €	1 372 758,65 €	1 669 091,15 €	446 402,07 €	540 522,07 €
DIEPPE	Dieppe Sud	Gestion des terres excavées	DMO	OPE2020019	En cours	- €	- €	- €	- €	- €	- €
DIEPPE	Propriété Renault Occasion	Intervention Fonds de Friches	DMO	OPE2016070	Terminée	101 585,71 €	111 140,51 €	- €	837,00 €	- €	- €
DIEPPE	Site Lebon Vinco	Etude faisabilité photovoltaïque	DMO	OPE2019057	En cours	- €	- €	- €	- €	6 550,00 €	- €
DIEPPE	Site Lebon Vinco	Etude technique	DMO	OPE2018011	En cours	15 199,66 €	1 584,10 €	12 942,97 €	17 047,34 €	10 576,04 €	12 228,12 €
DIEPPE	Site Lebon Vinco	Opération foncière	DAF	960534	En cours	- €	- €	- €	- €	- €	- €
DIEPPE	Route de Bonne Nouvelle	Opération foncière : Route de Bonne Nouvelle (voisin du site Vinco)	DAF	960514	En cours	- €	- €	- €	- €	- €	- €
DIEPPE	Site Biomarine	Etudes de programmation et de faisabilité pour la réhabilitation de la grande halle	DMO	OPE2016072	Terminée	76 575,28 €	44 835,09 €	180 626,25 €	189 753,75 €	8 294,04 €	20 919,04 €

Collectivité	Site	Action menée par l'EPF	Direction en charge	N° d'Opération	Avancement	AE 2018	CP 2018	AE 2019	CP 2019	AE 2020	CP 2020
DIEPPE	Site Biomarine	MO démolition	DMO	OPE2016072	En cours	76 575,28 €	44 835,09 €	180 626,25 €	189 753,75 €	8 294,04 €	20 919,04 €
DIEPPE	Site Biomarine	Opération foncière : Travaux de démolitions bâtiments annexes pour construction programme locatif social	DAF	960513	En stock	- €	- €	- €	- €	- €	- €
DIEPPE	Bâtiment SNCF - Aquarium	Etude technique	DMO	OPE2018065	Terminée	- €	- €	240 243,93 €	148 225,68 €	127 875,33 €	218 514,67 €
DIEPPE	Bâtiment SNCF - Aquarium	MO démolition	DMO	OPE2018065	Terminée	- €	- €	240 243,93 €	148 225,68 €	127 875,33 €	218 514,67 €
DIEPPE	Ex siège CCI	Opération foncière : Ex siège CCI	DAF	960536	En stock	- €	- €	- €	- €	- €	- €
DIEPPE	Ancienne Laiterie	Etude technique	DMO	OPE2017019	Terminée	- €	- €	- €	- €	- €	- €
ARGENTAN	Friche France Télécom	Veille foncière	DAF	970306	En cours	- €	- €	- €	- €	- €	- €
ARGENTAN	Café Théâtre, Ancienne préfecture, Friche France Télécom, ancien centre de tri postal, Site FJT, ancienne clinique	Etude multisites	DHES	OPE2016018 OPE2016019 OPE2018030 ?	Terminée	- €	- €	- €	- €	- €	- €
ARGENTAN	Rue du point du jour	Action foncière	DAF	970305	En cours	- €	- €	- €	- €	394 350,74 €	391 000,00 €
ARGENTAN	Ancien Mutant		DMO	OPE2016018	Terminée	- €	- €	- €	- €	- €	- €
FLERS	Rue du Commandant Charcot	Action foncière	DAF	970202	En stock	- €	- €	63 750,00 €	63 750,00 €	1 544,32 €	1 544,32 €
FLERS	Buiatti	Travaux	DMO	OPE2016051	Terminé	- €	- €	32 148,90 €	32 148,90 €	- €	- €
FLERS	Secteur Gare	Etude secteur gare	DHES	OPE2018090	Terminé	122 535,00 €	810,00 €	- €	67 375,00 €	11 250,00 €	65 600,00 €
FLERS	Charcot	MO démolition	DMO	OPE2016052	En cours	16 880,00 €	- €	476 840,19 €	96 461,28 €	15 742,05 €	404 633,36 €
ALENCON	40 rue de Lancrel	Opération foncière	DAF	961006	En cours	- €	- €	- €	- €	- €	- €
ALENCON	Château des ducs	Opération foncière	DAF	970418	En stock	1 415,65 €	45 415,65 €	- €	- €	- €	- €
ALENCON	Château des ducs	MO démolition	DMO	OPE2017007	En cours	299 888,82 €	190 129,22 €	8 442,84 €	122 132,56 €	43,60 €	43,60 €
ALENCON	Ancien cinéma	Opération foncière	DAF	961002	En stock	4 281,54 €	4 281,54 €	- €	- €	- €	- €
ALENCON	Ancien cinéma	Etude technique	DMO	OPE2017015	En cours	- €	- €	11,55 €	11,55 €	59 021,17 €	28 484,00 €
ALENCON	Réservoir Rue des Chatelets	Action foncière	DAF	961007	En cours	- €	- €	- €	- €	22 500,00 €	- €
ALENCON	Réservoir Rue des Chatelets	Intervention du Fonds de Friches	DMO	OPE2018014	En cours	- €	- €	8 486,55 €	3 686,55 €	10 189,59 €	4 800,00 €
ALENCON	Multisites	Etude Multisites	DHES	OPE2016007	Terminée	12 533,08 €	55 708,08 €	- €	20 700,00 €	26 742,83 €	- €
ALENCON	Noviciat	Intervention du Fonds de Friches	DMO	OPE2017016	Terminée	- €	- €	- €	- €	- €	- €
ALENCON	Ilot Tabur / Flash Moto	MO démolition	DMO	OPE2016010	Terminée	87 540,24 €	364 133,20 €	56,20 €	2 064,66 €	58 547,10 €	58 547,10 €
ALENCON	Ilot Tabur / Flash Moto	Opération foncière : Acquisition de la parcelle de l'ilot Tabur pour la création d'un parking provisoire en lien avec la gare SNCF puis une réflexion urbaine sur l'axe centre-ville / gare d'Alençon.	DAF	961003	En stock	4 372,57 €	4 372,57 €	- €	- €	- €	- €

TOTAL AE 28 876 414,82 €
TOTAL CP 26 871 557,98 €

TOTAL AE 2018 11 793 513,28 €
TOTAL AE 2019 11 002 392,10 €
TOTAL AE 2020 6 080 509,44 €
28 876 414,82 €