

1.2 Les éléments clés de l'année écoulée

Les éléments-clés de l'année écoulée et de celle qui vient

DES CHANGEMENTS QU'ON N'ATTENDAIT PAS... SI VITE !

La crise, survenue dès le début de l'année 2020 et sa poursuite en 2021, joue comme un accélérateur de changements. Elle n'a pas eu de conséquences majeures sur l'activité de l'EPF qui s'est très vite reconfiguré autour du télétravail mais elle implique des évolutions stratégiques pour les années qui viennent, notamment dans son futur PPI.

1. La nécessité d'un renouveau du développement économique et industriel

Cette nécessité est apparue dès le début de la crise sanitaire, au mois de mars 2020, en raison de la « casse » économique et sociale à laquelle il fallait s'attendre. Elle s'est accompagnée de réflexion sur la relocalisation de certaines activités. Les plans de relance mis en place par l'Etat, par l'Europe et par la région Normandie apportent des éléments de réponse à cette problématique majeure pour les années à venir. Dans ce contexte, l'EPF de Normandie s'est demandé très rapidement quelles contributions il pouvait apporter. Les réflexions et les actions engagées autour de la relance économique, l'ont d'abord incité à « muscler » ses connaissances dans le domaine économique et industriel.

Pressentant que ce domaine allait devenir encore plus stratégique dans le cadre du futur PPI (2022-2026) de l'établissement – et cela dès 2021 ! -, l'EPF a commandé à l'automne 2020 une étude du tissu productif normand et de ses potentialités de développement.

« Etude d'opportunités pour un redéploiement productif en région Normandie », sa grande originalité s'appuie sur une analyse du patrimoine et des savoir-faire existants et sur les opportunités qu'ils offrent. Cette étude reconsidère le marché local en examinant la demande qui émane des entreprises, des ménages, des administrations et des autres activités.

Or, une partie de cette demande locale ne trouve pas de réponse localement : c'est ce qui est qualifié de « fuites économiques » vers l'extérieur du territoire. Bien entendu, ces fuites constituent une réserve de croissance importante ! L'étude ne se contente pas d'identifier la diversité productive du territoire normand : elle permet aussi de repérer des proximités entre produits qui permettraient d'imaginer de nouvelles offres correspondant à un « métabolisme local » avec le moins de fuites possibles... Aussi, elle déjoue les risques de voir « plaquer » des « secteurs d'avenirs » généraux mais peu adaptés à la réalité des savoir-faire existants sur le territoire.

Cette approche débouche sur la création de véritables éco-systèmes économiques et industriels, plus larges et plus complets que de simples filières. Cette analyse va se révéler particulièrement précieuse pour l'EPF, et notamment dans ses partenariats actuels et à construire (SEM, CCI, Comité de filières, Agences de développement...)- pour la définition d'outils et de produits fonciers adaptés à ces activités, en centre-ville, en péri-urbanisation ou en zones dédiés. Un premier débat a lieu mi-février, avec les élus normands, lors d'un webinaire organisé par l'EPF, sur le thème « Quelles ressources foncières pour assurer la relance économique et industrielle ? » Il initie un premier partage de ces réflexions et un débat entre tous les partenaires pour avancer des réponses à court et moyen termes...

2. La consolidation et le renforcement des actions en faveur des friches et de l'environnement

La consolidation des actions de l'EPF en matière de friches est spectaculaire : malgré la crise, les investissements de l'EPF atteignent dans ce domaine près de 21 millions €, soit 5,2 millions € de plus qu'en 2019 ! Entre 2016 et 2019, les investissements de l'EPF avaient déjà presque doublés, passant de 8,6 millions € en 2016 à 15,6 millions € en 2019.

L'action et l'expertise de l'EPF en matière de dépollution et de traitement du bâti amianté se sont encore renforcées en 2020, avec plus de 400 logements démolis en 2020. Dans le domaine des énergies renouvelables, après les études en 2019 et 2020, en attendant le Programme pluriannuel de l'énergie du gouvernement, l'année 2021 sera donc celle du passage à l'acte, notamment dans le domaine photovoltaïque.

Il existe un lien fort avec les enjeux de développement économique car il s'agira aussi, pour l'EPF, de promouvoir une croissance la plus vertueuse possible. L'EPF doit continuer à faire évoluer sa façon de travailler afin d'aider les collectivités à concevoir un recyclage urbain vertueux et sobre. Les éléments tirés des observatoires fonciers doivent y aider, en relation avec les services de l'Etat et de la Région, au regard de leurs compétences en matière d'urbanisme et de suivi du SRADDET (schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires).

Enfin, les préoccupations liées à la renaturation se renforcent, à travers par exemple les opérations à Condé-sur-Vire ou à Beuzeville. Ce sera un sujet important du futur PPI.

3. Les actions de revitalisation en faveur des centralités

Plus que jamais en 2020, l'EPF est demeuré un établissement dédié à « toutes les échelles de territoire »... Aux actions « Cœur de ville », l'EPF a ajouté celles en faveur des centres-bourgs et des secteurs de gare. L'Etat a complété, en 2020, certains dispositifs en faveur des communes non-éligibles aux actions « Cœur de ville », autour des « Petites villes de demain ». Plus d'une centaine d'opérations ont été engagées sur le territoire normand. En 2020, l'EPF a engagé une expérimentation avec une quinzaine d'études confiée à un cabinet extérieur pour examiner comment une contribution à la qualité des centralités pouvait être apportée aux petits bourgs de 1 500 habitants...

L'ensemble de ces actions a montré en outre qu'il existe une tendance de fonds de la part des élus de penser autrement l'urbanisme et l'urbanisation, non seulement dans une logique de développement durable mais aussi afin de renforcer l'attractivité des centralités, qu'il s'agisse du logement, des espaces publics, des commerces et des activités économiques.

4. La prise de conscience des enjeux sanitaires et d'un renforcement de l'offre de soins

La crise pandémique a accéléré la prise de conscience des enjeux sanitaire même si les élus normands avaient déjà anticipé le nécessaire renforcement de l'offre de soins. C'est ainsi que début 2021 la ville de Clères va ouvrir cette année sa maison médicale pluridisciplinaire dans les locaux de l'ancienne gare de voyageurs. Aux Andelys, la construction d'un équipement important est engagé, cofinancé en partenariat avec le département de l'Eure, avec un EHPAD représentant un investissement de plus de 24 millions €. En tout, ce sont près de six sites – majoritairement des PSLA (pôle de santé libéral et ambulatoire) - qui ouvriront entre 2020 et 2021.

5. Le contrat de plan interrégional Etat-Région et la résilience des territoires

Ce contrat est arrivé à échéance en 2020. L'EPF a assuré le quart des études lancées dans le cadre de ce CPIER qui regroupe les régions Normandie et Ile-de-France, l'ADEME, l'Agence de l'eau Seine-Normandie et la Délégation interministérielle pour le développement de la vallée de la Seine. Outre les huit études réalisées, l'EPF a poursuivi le recensement des friches, élargi à Caen et à Cherbourg. C'est dans ce cadre qu'ont été conçu le projet urbain résilient du quai Collins à Cherbourg (anticipant la montée du niveau de la mer) ou des dispositifs d'économie circulaire pour le site Costil, à Pont-Audemer (réutilisation des bétons).

6. Dans l'activité logement, une stabilité sous contrôle...

L'activité de l'EPF en faveur du logement a été faiblement impactée par la crise. Comme en 2019, L'EPF a maintenu au même niveau sa part de production des logements locatifs sociaux, soit 15 % de la production régionale. Le niveau des acquisitions dédiées au logement s'est tassé à 14,8 millions € contre 21 millions € en 2019. Les cessions dédiées au logement progressent très sensiblement par rapport à 2019, avec un montant de 27,6 millions € contre 18,3 millions € en 2019.

Est-ce à dire que la crise est passée sur le secteur sans faire d'importants dégâts ? Personne ne se risquerait à un tel pronostic, notamment en raison des forts décalages dans le temps (souvent deux à trois ans), entre les acquisitions et les cessions. Les « conséquences » de la crise n'apparaîtront donc que plus tard, s'ils apparaissent ! Cela signifie en tout cas que le secteur doit rester sous une étroite surveillance, même si la Normandie, toujours en secteur détendu (et malheureusement toujours en phase de décroissance démographique), souffrira sans doute moins de la baisse du nombre de logements autorisés en 2020.

Plusieurs phénomènes nouveaux sont apparus, à l'occasion de la crise, et notamment un regain d'attractivité résidentielle qui concerne l'ensemble de la Normandie, particulièrement l'Eure, la Seine-Maritime, le Calvados jusqu'à Caen et l'Orne, provenant d'un afflux de ménages qui ont quitté la région parisienne, à la fois pour des raisons liées au développement du télétravail, mais aussi aux conditions d'habitat et de qualité de vie.

Des pistes nouvelles s'ouvrent également dans la réflexion sur les liens entre logements et bassin d'emploi, sur la mixité fonctionnelle ou encore avec la création de l'Office foncier solidaire de Caen-la-Mer - et le lancement prochain d'une première opération.

Concernant l'expérimentation sur les copropriétés dégradées, l'année 2020 a connu le règlement rapide des acquisitions concernant l'immeuble Sorano, au sein de la copropriété Robespierre, à Saint-Etienne-du-Rouvray. La démolition de l'immeuble aura lieu dès cette année.

7. Un EPF en télétravail... très efficace

Très vite, dès le début du premier confinement, l'EPF a pris la mesure de l'intérêt de développer le télétravail pour maintenir son activité, tenir ses engagements... et protéger ses salariés. Résultat : l'établissement a fonctionné très vite en mode virtuel, en interne, comme en externe. L'an dernier, dans le rapport d'activités 2019-2020, l'EPF avait publié un chiffre prémonitoire en annonçant que les visioconférences qu'il avait organisées en 2019 avait permis « d'économiser » 17 000 km de déplacements pour ses équipes et ses administrateurs. Personne ne se doutait alors que la visioconférence allait s'imposer si vite comme la méthode de travail de l'année 2020 et de 2021... Non pas pour économiser des déplacements mais pour économiser des vies. Quant au record de 17 000 km, il a été largement battu, au point que personne ne se risquerait aujourd'hui à en donner la moindre estimation...