

1.3 L'élaboration du PPI 2022-2026

L'élaboration du PPI 2022-2026

UNE PROPOSITION DE METHODE POUR UN PPI AMBITIEUX AU SERVICE DU TERRITOIRE...

La crise, et les interrogations qu'elle suscite, va faire du futur PPI, un véritable PPI de « relance »... Mais quelle relance ? La crise a non seulement cristallisé des tendances mais elle joue également un rôle d'accélérateur de changement. C'est la raison pour laquelle le futur PPI a besoin, s'il veut être à la hauteur des enjeux, d'une méthode d'élaboration itérative, modeste, systématique... mais ambitieuse.

L'élaboration du PPI 2022-2026 – et son approche méthodologique - va puiser à plusieurs sources, qui sont définies ci-dessous :

Source N°1 — L'évaluation du PPI 2017-2021

Source N°2 — Les objectifs de l'Etat

Source n°3 — Un échange avec les élus du Conseil d'administration (CA de mars et juillet 2021)

Source N°4 — Un séminaire en comité de direction élargi sur la relecture du PPI 2017-2021 et sur trois sujets principaux :

- la traduction de l'esprit de relance qui anime l'EPF en matière de développement économique,
- l'accompagnement de la transition environnementale, l'habitat et la maîtrise de l'urbanisation,
- la communication-valorisation de ses actions.

Source N°6 — La mobilisation des équipes de l'EPF en utilisant les techniques de créativité

Source N°7 — L'exploitation des thématiques et des échanges avec les élus des EPCI à l'occasion de webinaires qui seront organisés par l'EPF tout au long de l'élaboration du PPI.

Source N°8 — L'analyse des ressources mobilisables sur la période 2022-2026.

L'élaboration du PPI va s'appuyer sur :

1. L'évaluation du PPI 2017-2021

Il serait étrange de ne pas commencer par ce commencement-là, tout simplement parce que la stratégie d'évaluation décidée par l'EPF Normandie vise précisément à analyser « ce qui a marché » et « ce qui a moins bien marché » dans le PPI précédent. Presque tout a plutôt bien marché et donc il importe de marquer une continuité dans le futur PPI. Pour ne prendre que l'exemple des études flash, personne ne comprendrait qu'elles ne fassent pas l'objet d'un sujet dans le prochain PPI. Leur succès, qui ne s'est pas démenti bien au contraire en 2020, en fait un élément-clé non seulement de la stratégie de l'EPF mais aussi de sa communication. Elles sont devenues un symbole de réactivité de l'EPF et de ses capacités opérationnelles dans le domaine de l'ingénierie (tout comme d'ailleurs les études d'urbanisme pré-opérationnelles). Le webinaire organisé en février montre déjà que l'EPF est attendu sur les questions du foncier économique et industriel avec des études plus ciblées sur le développement.

Cette source qui consiste à tirer les enseignements du précédent PPI et sa « dernière année de vie » revêt une importance essentielle car elle constitue « le pont » d'un PPI à l'autre, en valorisant à la fois des continuités et/ou des approfondissements-perfectionnements mais aussi des ruptures.

2. Les objectifs de l'Etat

L'EPF va inscrire son action dans les attentes de sa tutelle pour les années qui viennent telles qu'elles sont exprimées dans les Orientations stratégiques de l'Etat (les OSE). Ce travail se fera d'autant plus facilement que ces OSE sont le plus souvent en cohérence avec celles des grandes collectivités, Conseil régional en tête.

Les OSE nationales communiquées en 2020 comportent 11 objectifs auxquels, pour l'essentiel, l'EPF Normandie répond déjà dans le cadre des orientations du PPI 2017/2021 et des inflexions qui ont été apportées pour tenir compte de l'évolution du contexte et de l'émergence de priorités nouvelles (ZAN, plan de relance, réindustrialisation...).

On peut relever trois points particuliers nouveaux sur lesquels la réponse de l'EPF devra être approfondie:

- Répondre à la crise sanitaire et ses conséquences
- Valoriser le patrimoine acquis pendant la durée de portage
- Maîtriser la trésorerie qui ne doit pas excéder l'équivalent de 6 mois d'activité

Ce sujet est d'autant plus « sensible » que l'esprit de relance qui doit traverser le futur PPI doit être compris comme un « esprit » capable de faire la synthèse entre les enjeux économiques, les enjeux sociaux (logement et emploi) et les enjeux de la transition écologique.

3. Un échange avec les élus du Conseil d'administration

Avec les contributions des élus du CA et celles de l'équipe de l'EPF (*lire ci-après*), on entre dans la dimension de l'implication des forces vives de l'établissement et de sa gouvernance dans l'exécution du futur PPI.

4. Un séminaire de direction élargi sur la validation de l'évaluation et sur trois sujets principaux :

- **la traduction de l'esprit de relance qui anime l'EPF en matière de développement économique,**
- **l'accompagnement de la transition environnementale, l'habitat et la maîtrise de l'urbanisation,**
- **la communication-valorisation de ses actions.**

D'abord, il s'agira de traduire dans les faits ce que nous entendons par « esprit de relance ». Aujourd'hui, cette idée est complémentaire de celle de plan de relance tout en introduisant l'idée qu'un plan sans esprit (c'est-à-dire sans volonté) perdrait de son efficacité. En outre, l'esprit de relance, induit l'idée que le futur PPI, dans sa durée, sera un programme de relance puisque tous les spécialistes s'accordent sur le fait qu'il faudra plusieurs années pour absorber le choc de la crise pandémique.

Ensuite, il s'agit aussi de se poser la question du faire savoir, une fois celle du savoir-faire acquise... Le développement d'une communication institutionnelle dynamique et efficace devra viser à se faire mieux connaître et reconnaître comme un partenaire majeur de l'aménagement du territoire normand. Enfin, troisième sujet, le logement ...

Il ne s'agit pas de produire davantage dans ce secteur mais d'aider à porter des projets innovants, notamment en lien avec la transition écologique et avec les suites de la crise sanitaire. L'EPF doit donc poursuivre dans la voie de l'accession sociale à la propriété, mais aussi dans celle de la réflexion sur le bâti de la reconstruction ou encore dans celle de l'accompagnement des collectivités, comme celle de Caen-la-Mer qui met en place cette année le premier office foncier solidaire de Normandie. Il semble

donc important d'être davantage présent qualitativement dans ce domaine, d'autant plus que la Normandie échappe largement à la pression qui est celle des zones tendues.

5. Des échanges internes en mobilisant les techniques de créativité

Cette approche vise à impliquer les acteurs internes dans le futur de l'établissement. En mobilisant des techniques de créativité, la direction consolidera au passage la démarche de formation déjà engagée. Le fait de partager les futures orientations de l'EPF sera un élément essentiel de motivation des équipes.

6. L'exploitation des thématiques et des échanges à l'occasion des webinaires

Les webinaires doivent jouer un rôle important dans l'identification des thèmes porteurs du futur PPI. Ces webinaires sont conçus comme des outils à usage multiples :

- ils peuvent permettre de faire sortir des thèmes nouveaux ou permettre de les éclairer sous des angles nouveaux
- ils peuvent servir de ballons d'essais pour vérifier une intuition de l'EPF
- enfin, ils tiennent lieu – avec une valeur qualitative renforcée – de concertation avec le monde des collectivités.

Les thèmes des webinaires pour les six prochains mois doivent donc servir à tester la réceptivité des élus aux questions que se pose l'établissement sur son futur PPI. Un premier webinaire a été programmé dès février et ses enseignements seront présentés lors du présent CA

7. L'anticipation des expérimentations thématiques au service d'un PPI opérationnel

Les expériences doivent pouvoir contribuer à alimenter le PPI pour répondre à la déclinaison normande d'habiter une France de demain sobre, résiliente, inclusive et productive

- Sur le champ du développement économique et de la réindustrialisation (étude UTOPIES et les suites)
- Sur le champ du recul du trait de côte (étude sur un territoire pilote sur le développement d'une stratégie foncière et d'usages transitoires sur les espaces impactés)
- Sur le champ de la revalorisation du bâti de la reconstruction (étude/action « récoquartier » envisagée avec le CEREMA)
- Sur le champ de la sobriété foncière, la mise en place d'une méthodologie d'analyse des nouvelles prises en charge de l'EPF Normandie
- ...

Ces expérimentations vont s'inscrire dans l'enveloppe d'ores et déjà votée par le Conseil d'Administration lors de la séance du 19 juin 2020 au cours de laquelle il autorisait le Directeur Général à signer les conventions de partenariats et opérationnelles permettant à l'établissement de s'inscrire dans une dynamique de relance dans la limite d'une contribution de 500 000€.

Sur l'enveloppe de 500 000€, 250 000 € vont être dédiés au champ de la revalorisation du bâti de la reconstruction. L'étude UTOPIES a par ailleurs déjà mobilisé une partie de l'enveloppe.

Le programme d'élaboration

Mars-avril

Les éléments d'évaluation et de relecture du PPI 2017-2021 (source 1), les objectifs de l'Etat (source 2), une première étape d'échange avec les élus du CA (source 3) et une relecture du PPI 2017-2021 (3) peuvent déjà donner lieu à une première étape de rédaction du futur PPI fin mars-début avril

Avril

La suite des entretiens avec les élus du CA (source 3), le séminaire de direction (5), les premiers enseignements des premiers webinaires (6) et l'anticipation des expérimentations thématiques (7) viendront compléter cette première version et donneront lieu à un document d'introduction au séminaire de direction, puis à une nouvelle version rédactionnelle du PPI dans le courant du mois d'avril.

Mai

Les séances de créativité en interne, les nouveaux webinaires et les expérimentations permettront de proposer une première rédaction du PPI.

Juin

Le mois de juin sera consacré à des échanges sur une première version élaborée du PPI, voire à des échanges avec des partenaires de l'EPF, afin d'aboutir à une version qui sera présentée au CA de juillet, complétée avec des éléments sur les ressources connues (source N°8).

Il restera ensuite deux mois pour consolider les orientations du PPI et les observations du CA et pour prendre acte des résultats des élections régionales et départementales.

La version définitive du PPI sera donc présentée au CA à la rentrée pour une approbation en fin d'année et une entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2022.