

NOTE D'INFORMATION

Objet	Information sur la politique de gestion patrimoniale et de prévention des risques de l'EPF d'Occitanie
Date	06/03/2024
Service rédacteur	Direction administrative, financière et système d'information

Présentation institutionnelle de l'établissement :

L'Établissement public foncier d'Occitanie (EPF) est un établissement public de l'Etat à Caractère Industriel et Commercial doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière. Il est habilité à intervenir sur l'ensemble de la région Occitanie (à l'exception des périmètres des trois EPF locaux du Tarn, de Montauban et de Toulouse). Il dispose de ressources propres liées à son activité (taxe spéciale d'équipement, cession des biens acquis), du produit des emprunts et de subventions. Il exerce ses activités dans le cadre d'un programme pluriannuel d'Intervention (PPI) afin de :

- Procéder à toutes opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du Code de l'Urbanisme et spécialement le renouvellement urbain, le logement, notamment social, le développement d'activités économiques, et à contribuer à la protection des espaces agricoles, à la préservation des espaces naturels remarquables et à l'aménagement du territoire,
- Procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ses missions, le cas échéant, à participer à leur financement. Les missions qui lui sont confiées peuvent être réalisées par l'Etablissement Public d'Occitanie soit pour son compte ou celui de l'Etat et de ses Etablissements Publics, soit pour le compte des collectivités territoriales et de leurs groupements, conformément à des conventions passées avec eux.

L'EPF est au service de la mise en œuvre des politiques publiques en matière d'aménagement, de logement, de développement économique, de préservation de l'environnement et de protection des biens et des personnes.

L'EPF intervient donc auprès des collectivités sur des projets d'aménagement sans critère de taille, dans le cadre de programmes variés (habitat, activités économiques, protection d'espaces naturels), avec des temporalités de portage adaptées (court, moyen, long terme), dans des situations urbaines contrastées (centre ancien à forte valeur patrimoniale, bourg à redynamiser, friches industrielles, dents creuses en secteur tendu, secteurs touristiques, ...).

Contexte d'intervention

La croissance de l'activité de l'EPF d'Occitanie, conjuguée à l'étendue de son territoire de compétence, l'a amené logiquement à accroître le volume de biens bâtis constituant son parc immobilier, ce dernier étant aujourd'hui constitué de 732 biens bâtis représentant 271 573 m² de superficie.

Le taux moyen de portage des biens acquis est actuellement de 2,8 ans. Ce taux de rotation du stock relativement bas pour un organisme foncier tel qu'un EPF s'explique notamment par une analyse poussée des biens avant achat par un travail très amont avec les acheteurs potentiels (collectivités ou bailleurs) afin d'identifier rapidement la vocation du bien, ses modalités de cession et si le bien doit être démoli ou consolidé/sécurisé en vue d'une réhabilitation.

Conséquemment à l'augmentation de son territoire d'intervention en 2017 (suite à la fusion des régions Midi-Pyrénées et Languedoc-Roussillon), la sinistralité du parc immobilier de l'EPF, quasi nulle jusqu'en 2016, a connu une augmentation très limitée et conjoncturelle sur seulement 4 biens sur l'ensemble du parc immobilier lors des exercices 2017 et 2018, ces sinistres étant exclusivement liés au mouvement des gilets jaunes.

Après une nouvelle période de sinistralité quasi nulle entre 2019 et 2022, l'EPF a connu en 2023 deux sinistres importants :

- Un incendie en date du 3 juillet 2023 à Carcassonne (indemnisation évaluée à 500 000 € - expertise en cours) ;
- Un incendie en date du 23 janvier 2023, d'origine humaine sur la commune de Nailloux (indemnisation évaluée à 750 000 €).

Dans ce contexte, et face aux enjeux assurantiels découlant de l'évolution de son activité, l'établissement a engagé progressivement une politique de **gestion et de sécurisation patrimoniale afin de minimiser la sinistralité** et a développé le **plan d'actions** suivant :

1. Le renforcement de ses équipes par des moyens humains exclusivement dédiés aux problématiques de gestion patrimoniale ;
2. Un renforcement de la politique de remise en gestion des biens aux partenaires publics et le développement d'outils contractuels de gestion ;
3. La mise en place de mesures de prévention et de mise en sécurité spécifiques pour les biens les plus sensibles ;
4. Le traitement spécifique des biens bâtis voués à la démolition.

1. Renforcement des moyens humains en charge de la gestion du patrimoine

L'EPF a recruté des profils dédiés à la gestion technique et immobilière du patrimoine, soit au total 4 personnes réparties sur l'ensemble du territoire de compétence de l'EPF, dont le rôle est :

- D'assurer la visite des biens et leur mise en sécurité, cette dernière consistant notamment à :
 - o désencombrer systématiquement les biens ;
 - o couper la distribution des fluides (eau, gaz...) ;
 - o purger les installations contenant des produits inflammables ;
 - o procéder à leur mise en sécurité des bâtiments afin de préserver les tiers et d'éviter tout risque d'intrusion (soudure, porte antieffraction, maçonnerie ; mesure de surveillance...);
- De procéder au transfert de gestion des biens vers la collectivité ou l'établissement partenaire en définissant notamment avec ce ou cette dernier(e) les modes d'occupation autorisés ainsi que les travaux d'entretien et obligations qui lui incomberont, comme défini ci-après.

En complément à ces postes opérationnels, d'autres fonctions supports sont mobilisés :

- 2 ETP (0,5 ETPT) de la direction administrative et financière appuient en termes de suivi contractuel et de suivi financier ;
- 4 responsables de travaux de la direction travaux appuient en matière de conduite de chantiers de conservation/sécurisation

2. Renforcement de la politique de gestion

▪ Par le biais d'un transfert de gestion aux partenaires publics

Dans le cadre des conventions foncières signées entre l'EPF d'Occitanie et ses partenaires publics, un transfert de gestion de biens est opéré au profit de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunale partenaire et se matérialise par la signature d'un procès-verbal de gestion. Ce transfert répond principalement à un double objectif :

- Offrir au(x) biens(s) en cause, une surveillance étroite et de proximité assurée par les services techniques ou de sécurité du partenaire public ;
- Conférer au partenaire public les prérogatives nécessaires pour assurer la garde de la chose, et notamment la mise en place de mesures de sauvegarde pour les biens qui l'exigent.

Il résulte de ce transfert, plusieurs obligations pour le gestionnaire :

Bien libre de toute occupation	Bien occupé (bail, COP...)
Surveillance et gardiennage du site : éviter toute tentative d'intrusion ou dégradation par une visite régulière du site confié en gestion (ex. ronde police municipale, visite service technique, pose de barrières, ...)	Entretien du bien loué : les locaux doivent être entretenus de façon à être utilisables conformément à la destination en vue de laquelle ils ont été loués.
Entretien du site (ex. : débroussaillage du site et abords) autant que nécessaire	Réalisation des réparations nécessaires au maintien en état du bien et réparations urgentes.
Entretien des éventuels moyens de sécurisation mis en place par l'EPF (clôture, système de fermeture, ...)	Garantir une jouissance paisible du logement au locataire.

Malgré les obligations pesant sur le gestionnaire, un contrôle régulier est opéré par la direction travaux et expertise bâimentaire de l'EPF afin de s'assurer de la réalisation effective des mesures précitées.

Parallèlement, une réflexion est menée au cas par cas avec ces mêmes partenaires afin de développer une gestion dynamique du patrimoine et limiter la part des biens inoccupés dans le parc immobilier.

▪ Par le bais de marchés publics de mandat de gestion

Afin d'assurer la gestion des biens acquis dans le périmètre de projets de renouvellement urbain, ou d'opération de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD), pendant la durée de leur portage, l'EPF a recours au mandat de gestion immobilière soumis à la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970.

Le recours à un mandataire permet ainsi d'optimiser et de sécuriser la gestion locative, en la confiant à des professionnels rompus aux règles et bonnes pratiques de l'administration et de la gestion de biens. Cette administration de proximité par des prestataires spécialisés garantit notamment à l'EPF la surveillance de son parc, le suivi et contrôle de la bonne exécution des travaux d'entretien du patrimoine.

A ce jour, trois mandats ont été conclus, dont deux sur des périmètres très importants : Quartier Mosson à Montpellier et Quartier Pissevin à Nîmes. Deux autres mandats sont en cours de préparation sur le Portal à Nîmes et l'Orée de Montpellier à Saint-Georges-d'Orques.

▪ Par l'acquisition d'outil de gestion

L'EPF finalise actuellement l'achat d'une suite logicielle de gestion patrimoniale qui lui permettra d'accroître le pilotage de son parc

3. Mise en place de mesures de prévention et de mise en sécurité

L'EPF recense, par périodicité annuelle, tous ses besoins en matière de travaux et de mise en sécurité nécessaires à la sauvegarde de son parc immobilier pour les 2 à 3 ans de portage.

Dans ce cadre et afin d'assurer la mise en œuvre des mesures nécessaires, l'établissement a étendu sa couverture contractuelle et dispose à ce jour de plusieurs accords-cadres déployés sur l'ensemble de son territoire d'intervention, en matière :

- De désencombrement ;
- De diagnostics techniques avant travaux ;
- De travaux de mise en sécurité ;
- D'entretien des espaces-verts (élagage, débroussaillage...) ;
- De dératissage, désinsectisation, désinfection, dépigeonnisation (4D) ;
- De gardiennage et vidéo-surveillance.

Par le biais de ces marchés, l'EPF est ainsi en capacité, dans des délais très courts, et en 24h00 en cas d'urgence :

- D'assurer l'enlèvement de tous les encombrants, produits à risques, etc. de sorte à purger les biens de toute installation ou produits à risques ;
- D'entraver, l'accès à tous biens bâtis non occupés (obstruction des ouvertures, pose de clôtures et portail...) et de limiter de façon de très significative les risques d'intrusion ;
- De mettre en place un système de vidéosurveillance, voire de gardiennage avec assistance canine, sur les sites sensibles.

4. Traitement spécifique des biens bâtis ayant vocation à être démolis

Suite aux inondations qui ont frappé le département de l'Aude les 15 et 16 octobre 2018, un grand nombre de communes ont fait l'objet d'un arrêté de reconnaissance de « catastrophe naturelle ».

Pour faire face à l'ampleur des sinistres (habitations, équipements publics, locaux d'activités détruits ou endommagés...) l'EPF d'Occitanie a été missionné par l'Etat et les communes sinistrées afin de procéder aux acquisitions foncières et mener à bien les opérations de démolitions des biens éligibles au Fonds de prévention des risques naturels majeurs (Fonds Barnier) les terrains étant classés inconstructibles.

Ces biens sinistrés, peuvent effectivement, par leur état, être qualifiés de biens à risques. C'est pourquoi l'EPF a décidé de leur accorder un traitement spécifique.

En cas de sinistre sur lesdits biens, l'EPF d'Occitanie a édicté une doctrine optimisée de couverture assurantielle des risques, telle que suit :

- Pratiquer une politique d'auto-assurance pour les dommages subis par le bien lui-même, de sorte à ne solliciter aucune indemnisation de son assureur DAB à ce titre.
- Pour les dommages aux tiers, plusieurs options sont étudiées par l'EPF au cas par cas, en fonction de la nature et de l'étendue des dommages :
 - L'EPF procède à la réparation des dommages sur ses propres deniers sans solliciter d'indemnisation de son assureur dommage aux biens (auto-assurance) ⇒ l'assureur DAB n'est pas mobilisé

- Déclaration du sinistre et demande d'indemnisation au titre de l'assurance responsabilité civile « générale » et non au titre de l'assurance dommage aux biens ⇒ l'assureur DAB n'est pas mobilisé
- Le sinistre est déclaré à l'assureur DAB, mais seule l'indemnisation des dommages causés aux tiers sera requise ⇒ l'assureur DAB n'est mobilisé qu'au titre de la RC- DAB « dommages aux tiers ».

Cette politique initiée sur les biens relevant du « Fonds Barnier » est aujourd'hui généralisée pour tous les biens ayant vocation à être démolis.

5. Optimisation et valorisation des biens spécifiques

De manière très ciblée, l'EPF peut être amené à acquérir et porter provisoirement des biens spécifiques. A ce jour, l'EPF possède notamment en son stock les quelques sites industriels en voie de requalification suivants :

- L'ancien site Toupnot à Lourdes ;
- Une ancienne installation classée à Rochefort du Gard ;
- L'ancien tri postal à Nîmes-Porte Ouest ;
- D'anciens hangars logistiques à Nîmes ;
- Une ancienne usine (Dyrup) à Albi ;

Afin de diminuer les risques inhérents à la nature de ces biens, l'EPF optimise leur gestion patrimoniale en maximisant leur potentiel de valorisation. Ainsi, il est systématiquement recherché une valorisation économique et/ou sociale du site, par l'implantation provisoire par exemple de :

- Tournages d'œuvres cinématographiques ;
- Activité de production ou commerciale (micro-brasserie, tiers-lieux etc.)
- Relocalisation temporaire de services ou équipements publics (SDIS etc.)

En outre, l'EPF, bénéficiaire de subventions d'Etat au titre du Fonds Friches ou Fonds Vert, est en mesure de requalifier rapidement ces emprises/biens en exécutant des travaux de sécurisation, dépollution, démolition etc.

Ces occupations provisoires diminuent donc très fortement l'exposition au risque et à la sinistralité de ces biens

Conclusion

L'EPF est disposé à étudier des modulations des modalités de garantie de ses risques (franchises, niveaux de garanties, élargissement de l'auto-assurance sur des biens ciblés etc.).

Le Directeur administratif, financier
et des systèmes d'information
de l'EPF d'Occitanie
Arnaud DEVLETIAN

