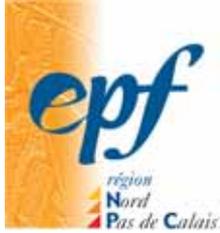


Histoire d'une contribution



10 ANS D'INTERVENTION FONCIÈRE DANS LA RÉGION NORD-PAS DE CALAIS

Le bilan
foncier
de l'EPF
1996 • 2006



Histoire d'une contribution

Le bilan
de l'EPF
1996 • 2006



10 ANS D'INTERVENTION FONCIÈRE DANS LA RÉGION
NORD-PAS DE CALAIS



s o m m a i r e

Introduction : Petit historique

L'intervention foncière de l'EPF

LES PRINCIPES D'INTERVENTION

La contractualisation

La recomposition des territoires bâtis

7

LA GÉOGRAPHIE DE L'INTERVENTION

La territorialité

La typologie des EPCI

14

LA NATURE DE L'INTERVENTION

Le portage foncier "simple"

Les opérations intégrées

L'assistance à négociation

19

Les opérations

QUEL TYPE DE BIENS...

La nature des biens à acquérir

La localisation

L'usage antérieur des biens

Le cas particulier des friches

23

...POUR QUEL TYPE DE PROJET

Recyclage foncier et consommation de terres agricoles

La destination affichée

Les objectifs poursuivis par les collectivités

25

QUELQUES OPÉRATIONS

Les opérations emblématiques

Les opérations thématiques

Les opérations au patrimoine particulier

Les opérations expérimentales en matière de traitement de la pollution

Les opérations "à recours"

Les opérations "classiques" de requalification de grandes friches industrielles

28





Le déroulement de l'intervention foncière de l'EPF

L'ASSISTANCE ET LE CONSEIL AUX PARTENAIRES

39

L'aide à la définition de stratégies foncières,

Le pilotage et l'animation de réflexions stratégiques :

le groupe de travail sur le périurbain, le foncier du logement social

L'atelier des méthodologies du foncier

LA NÉGOCIATION ET L'ACQUISITION

42

Les modalités d'acquisition

Des négociations de plus en plus complexes

LE PORTAGE FONCIER

45

La gestion

La requalification

LA SORTIE DE PORTAGE

46

Les acquéreurs

La formation du prix de revient

La durée de portage foncier

Les projets réalisés

Conclusion





Introduction : Petit historique

Dans le cadre du décret portant création de l'Etablissement Public Foncier Nord-Pas de Calais en **décembre 1990**, le Parlement instaure une taxe spéciale d'équipement (TSE) au profit de l'EPF Nord-Pas de Calais dont la loi de finances fixe le plafond à 30 millions de francs (soit 4,57 millions d'euros). Cependant, ce n'est qu'après cinq années d'activités portant presque exclusivement sur la requalification des grandes friches industrielles, que constatant le besoin de renforcer l'action foncière des collectivités publiques, le conseil d'administration décide de lever pour la première fois cet impôt à hauteur du plafond fixé par le Parlement. Nous sommes en décembre 1995, ainsi débute l'aventure foncière de l'E.P.F. ...

Décembre 1996, adoption du premier programme pluriannuel d'intervention foncière après une année de travaux de la commission foncière mise en place à cet effet et rassemblant autour des administrateurs de l'EPF, élus locaux et techniciens, experts et praticiens de l'action foncière.

Premières **contractualisations** en 1997 et premières **acquisitions** en 1998. Cette même année, l'EPF est désigné comme l'opérateur foncier de la zone de l'Union dans le cadre du Grand Projet Urbain de Roubaix-Tourcoing. Il réalise en préalable à son intervention son premier référentiel foncier.

1999 : l'EPF se voit confier la maîtrise foncière des 340 hectares concernés par le projet de la plate-forme multimodale de Dourges. Il est également le maître d'ouvrage de la requalification des terrains industriels repris dans le périmètre de l'opération, à savoir l'ancienne fosse 10 de Oignies et l'usine à boulets d'Agglonord.

La contractualisation se poursuit et en novembre de cette même année, sur demande du conseil d'administration, la loi de finances acte le doublement de la TSE pour en porter le montant à 60 millions de francs (soit 9,15 millions d'euros).

En **juillet 2000** s'engage la préparation du second Programme Pluriannuel d'Intervention Foncière (PPIF). La commission foncière est à nouveau réunie, dans une configuration élargie par rapport à 1996. Approuvé en décembre 2000, le programme est établi sur la même période que le contrat de plan Etat-Région, 2000-2006, les interventions de l'Etablissement s'appuyant pour beaucoup sur des démarches contractuelles conduites par les collectivités locales avec l'Etat et la Région et s'articulant de plus en plus aux dispositions du contrat de plan, non seulement en matière de requalification d'espaces dégradés mais aussi d'aménagement urbain voire plus récemment de définition de stratégies foncières.

Les années 2001 et 2002 ont vu se mettre en place la contractualisation au titre de ce deuxième programme dans un contexte riche en événements pour les collectivités locales (élections municipales, création de nouveaux Etablissements publics de coopération intercommunale, élaboration des contrats d'agglomération et mise en place des Pays). L'EPF développe sa mission de conseil aux partenaires et pilote pour le compte de l'ORHA le groupe de travail sur le périurbain.

En 2003, l'Etablissement est mobilisé pour l'acquisition du patrimoine foncier de **Terrils SA**, société filiale de Charbonnages de France, ce qui représente au total 129 terrils et plus de 2 000 hectares. 2003 voit aussi la préparation du volet "**foncier du logement social**" adopté par avenant au PPIF le 16 décembre. Par ailleurs, l'EPF est sollicité de manière croissante sur la problématique des **sols pollués**. Des crédits du contrat de plan sont mobilisés pour la première fois sur cette thématique sur la plate-forme multimodale Delta 3 (traitement des sédiments pollués aux HAP) en 2003 et sur le site Knox-Vroone à Escaudain en 2004.

En 2004, Lille métropole communauté urbaine confirme sa volonté d'engager la requalification du site PCUK à Wattrelos dans la perspective de son intégration dans l'Espace naturel métropolitain. La communauté urbaine missionne alors l'EPF pour qu'il en assure le pilotage, le portage foncier et la réalisation des travaux de dépollution.

Parallèlement la contractualisation s'amplifie avec un rythme moyen d'une trentaine d'opérations par année.

2005 voit l'Atelier des méthodologies du foncier se mettre en place autour de la question du bon usage du foncier.

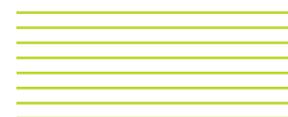
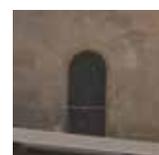
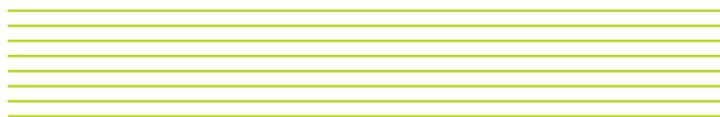
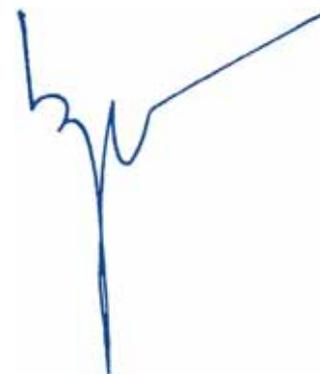
En juillet 2005, le conseil d'administration demande une modification des statuts de l'Etablissement dans le sens prévu par la loi de cohésion sociale de janvier 2005 et pour accueillir en son sein les EPCI du Nord-Pas de Calais.

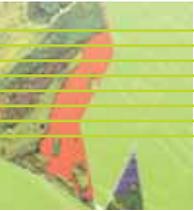
Puis en décembre, il décide d'engager la préparation du Programme Pluriannuel d'Intervention 2007-2013, avec la volonté d'être opérationnel dès janvier 2007. La commission foncière est à nouveau réunie ; les trois séances tenues de mars à mai 2006 mobilisent plus de 300 personnes.

C'est à l'occasion de la troisième réunion que des premiers éléments de bilan de l'intervention foncière de l'Etablissement sur la période 2000-2006 sont présentés.

Complété depuis pour couvrir la période 1996-2000, ce bilan fait l'objet du présent document. Il s'organise en trois parties :

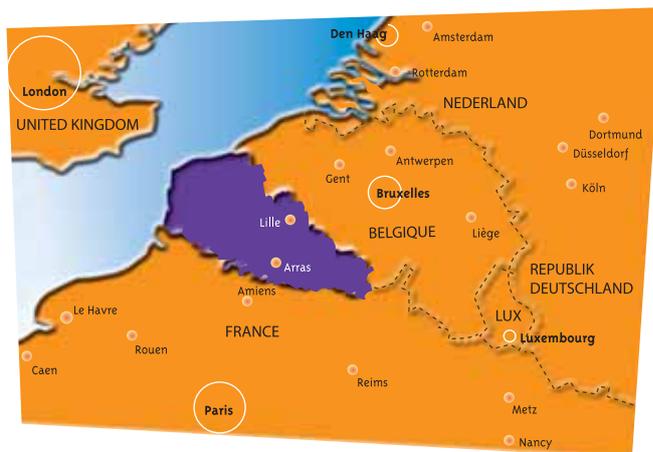
- ☉ la première fait état de **l'intervention de l'EPF** au regard de ses grands principes que sont la contractualisation et la recomposition des territoires bâtis ;
- ☉ la seconde partie dresse le portrait des **opérations réalisées par l'EPF** au cours des 10 années d'intervention foncière ;
- ☉ enfin la troisième partie retrace le **déroulement et l'évolution de l'intervention foncière**, des réflexions amont aux sorties de portage.





L'intervention foncière de l'EPF

1^{ère} partie



LES PRINCIPES D'INTERVENTION

Parmi les 14 principes adoptés en avril 1996 par le conseil d'administration de l'EPF, deux ont principalement guidé son intervention : la contractualisation et la recomposition des territoires bâtis.

La contractualisation

Principe 5 : *l'EPF a vocation à exercer un rôle d'intermédiaire foncier impliquant le recours systématique à la contractualisation.*

Principe 10 : *l'EPF définit un programme d'actions pluriannuel. Ce programme est constitué d'opérations individualisées qui chacune font l'objet d'une convention spécifique avec la collectivité pour le compte de laquelle l'Etablissement Public Foncier intervient.*

Principe 11 : *les opérations sont rassemblées au niveau de l'agglomération ou du pays et choisies à l'issue d'un processus de concertation dégagant les thèmes et les secteurs d'intervention prioritaires.*

La contractualisation s'effectue à deux niveaux :

☀ à l'échelle des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI), les **conventions cadres** fixent les grands principes d'intervention de l'EPF en référence aux démarches de projet de territoire et listent les opérations identifiées. Depuis 2001 et le souhait du conseil d'administration d'organiser la répartition de la ressource financière sur le territoire régional, elles sont assorties d'un engagement financier de l'EPF ;

☀ à l'échelle des opérations, les **conventions opérationnelles** décrivent le projet de la collectivité (commune ou communauté) ainsi que les modalités d'acquisition, de gestion et de cession des biens acquis par l'EPF pour son compte.

Au cours de ces dix années d'intervention foncière, l'Etablissement Public Foncier Nord-Pas de Calais a été amené à contractualiser avec 209 collectivités (45 EPCI, 163 communes, 1 syndicat mixte), conventions cadres et opérationnelles confondues.

Les conventions cadres

La contractualisation s'est mise en place progressivement.

A l'issue du PPIF 1996-2000, 20 conventions cadres sont mises en œuvre avec 24 structures intercommunales, soit le quart des EPCI du Nord-Pas de Calais. La contractualisation couvre alors toutes les agglomérations de la région, à l'exception de celle de Calais, ainsi que six territoires ruraux.

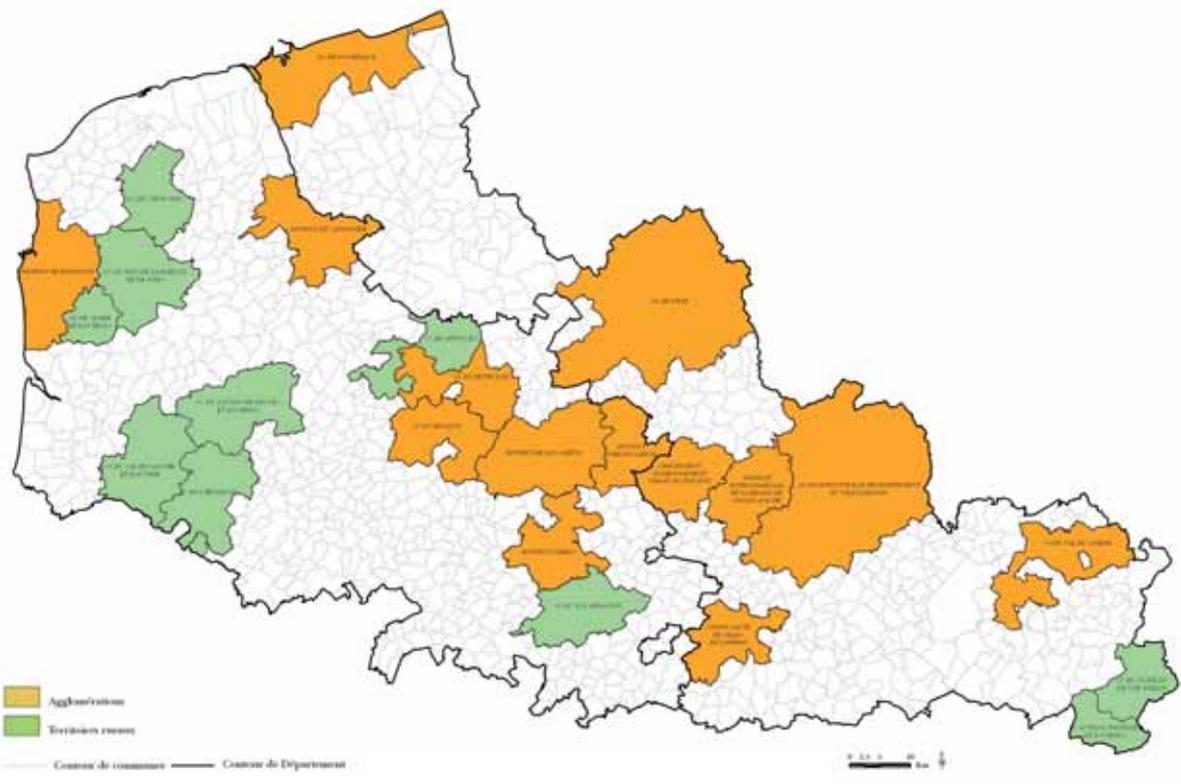
Le renouvellement de ces conventions cadres au titre du second programme pluriannuel s'échelonne sur trois années (2001 à 2003) du fait d'un contexte riche en événements pour les collectivités : élections municipales, disparition des districts, des communautés de villes, création des communautés d'agglomération et développement des communautés de communes, signature tardive des contrats d'agglomération dans le cadre du contrat de plan Etat-Région 2000-2006...

En parallèle du développement de l'intercommunalité dans la région (en 2006, il ne reste que 14 communes isolées), la contractualisation progresse nettement au cours du second programme pluriannuel, doté il est vrai de moyens plus conséquents, puisque 20 nouveaux territoires contractualisent avec l'EPF. Les dernières conventions cadres datent de mi-2005 (Communauté de communes Opale sud et Communauté de communes Monts de Flandres Plaine de la Lys).

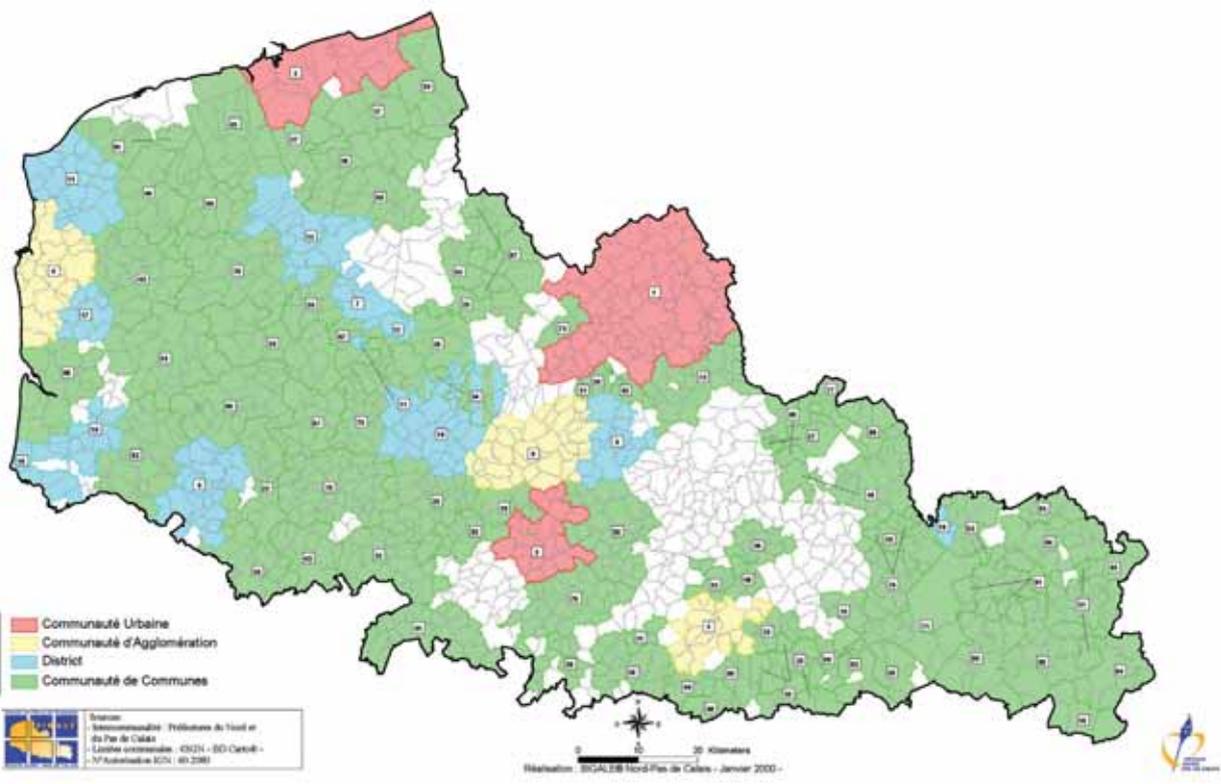
Aujourd'hui, outre les 15 agglomérations de la région, la contractualisation du PPIF 2000-2006 couvre 24 territoires ruraux soit au total 39 conventions cadres avec 43 EPCI ce qui représente 45% des EPCI de la région. Seul le territoire de Desvres Samer n'a pas renouvelé la convention cadre pour la période 2000-2006.

Les EPCI avec lesquels l'EPF a contractualisé ces dix dernières années totalisent 86% de la population régionale.

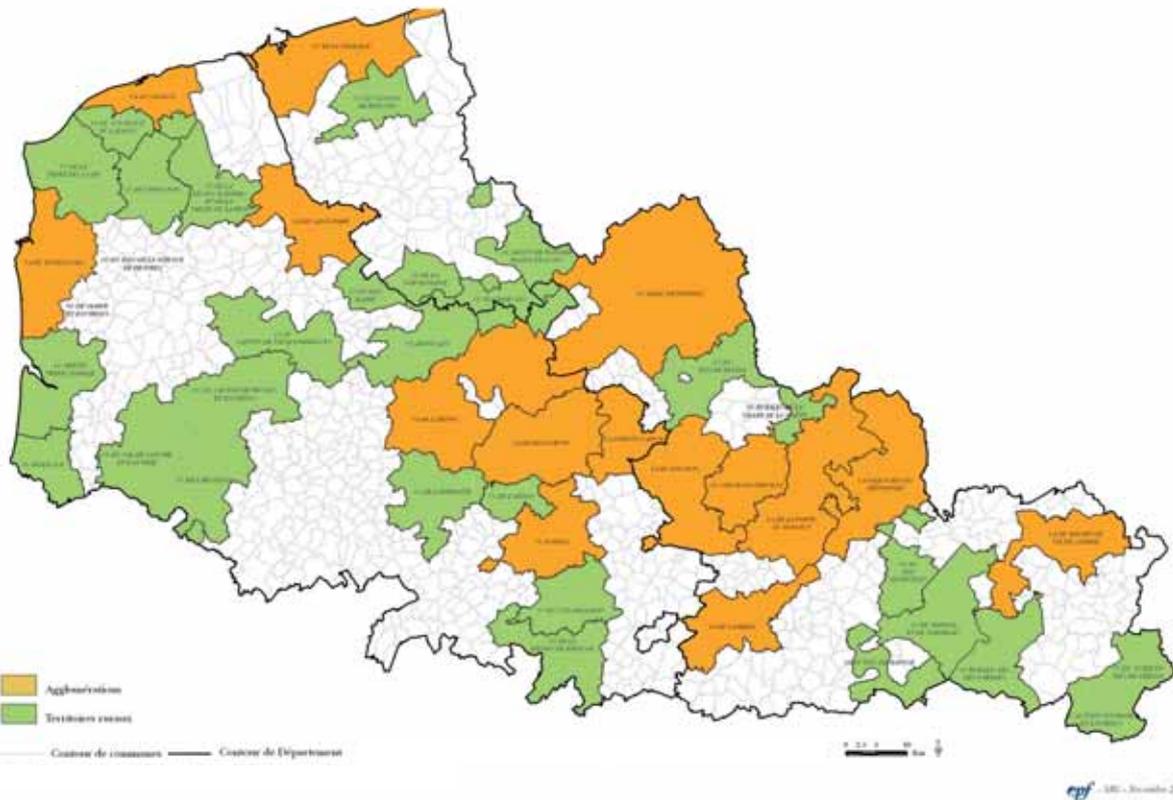




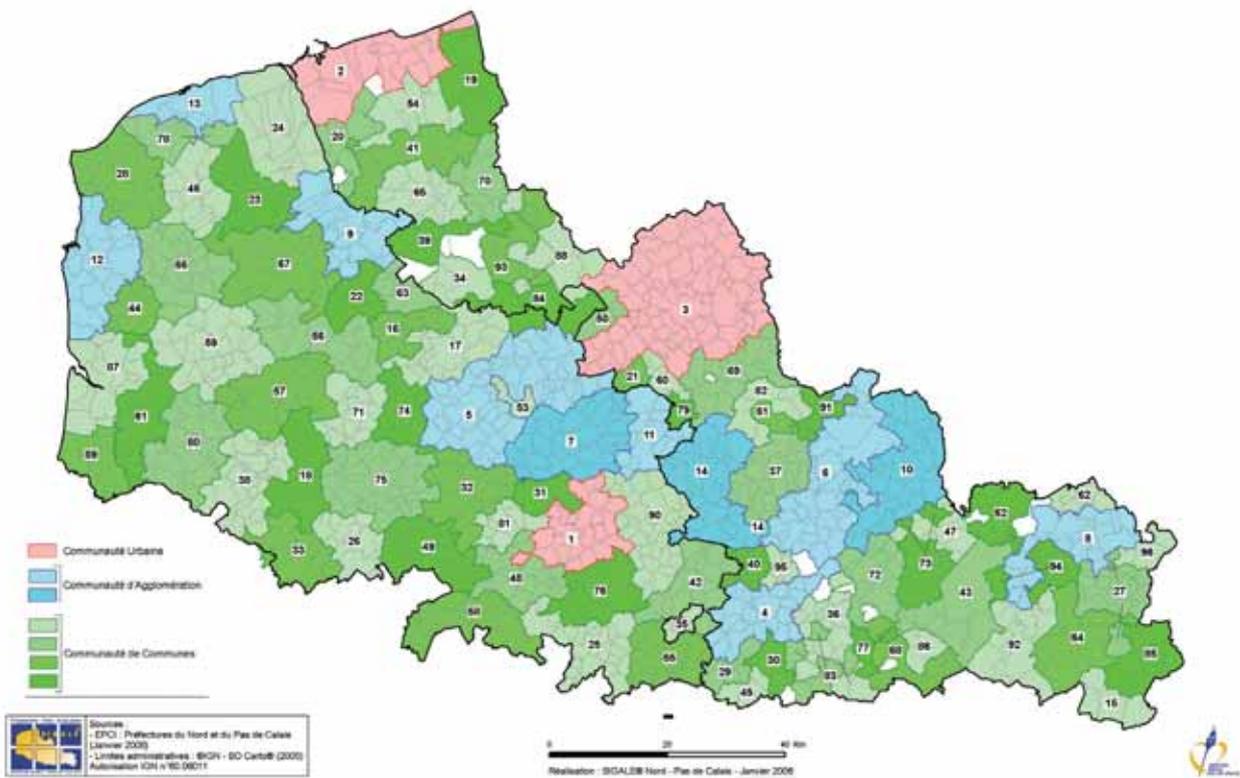
CONTRACTUALISATION AU TITRE DU PPIF 1996-2000



L'INTERCOMMUNALITÉ À FISCALITÉ PROPRE AU 1^{ER} JANVIER 2000



CONTRACTUALISATION AU TITRE DU PPIF 2000-2006



L'INTERCOMMUNALITÉ À FISCALITÉ PROPRE AU 1^{ER} JANVIER 2006

En termes de contenu, les conventions cadres font référence aux stratégies affichées dans les documents d'orientation des territoires : contrats d'agglomération et contrats de développement ruraux, puis plus récemment démarches de pays ou de schémas de cohérence territoriale parfois menées à l'échelle intercommunautaire.

Les **principaux axes** sur lesquels l'intervention de l'EPF est sollicitée ont trait :

- ☀ à l'**aménagement** de l'espace : maîtrise du développement urbain, lutte contre le mitage, renouvellement urbain, densification des centres villes, renforcement des bourgs en milieu rural, traitement des espaces dégradés, amélioration du cadre de vie, diversification de l'offre résidentielle ;

- ☀ au **développement économique** : dynamisation du commerce, développement de l'artisanat, développement de l'offre touristique ;

- ☀ à l'**environnement** : lutte contre les inondations, préservation de la ressource en eau, développement de la trame verte et bleue.

Bien souvent, l'assistance de l'Etablissement est également souhaitée pour la déclinaison spatiale de ces objectifs et l'élaboration d'une stratégie foncière adaptée.

Les conventions opérationnelles

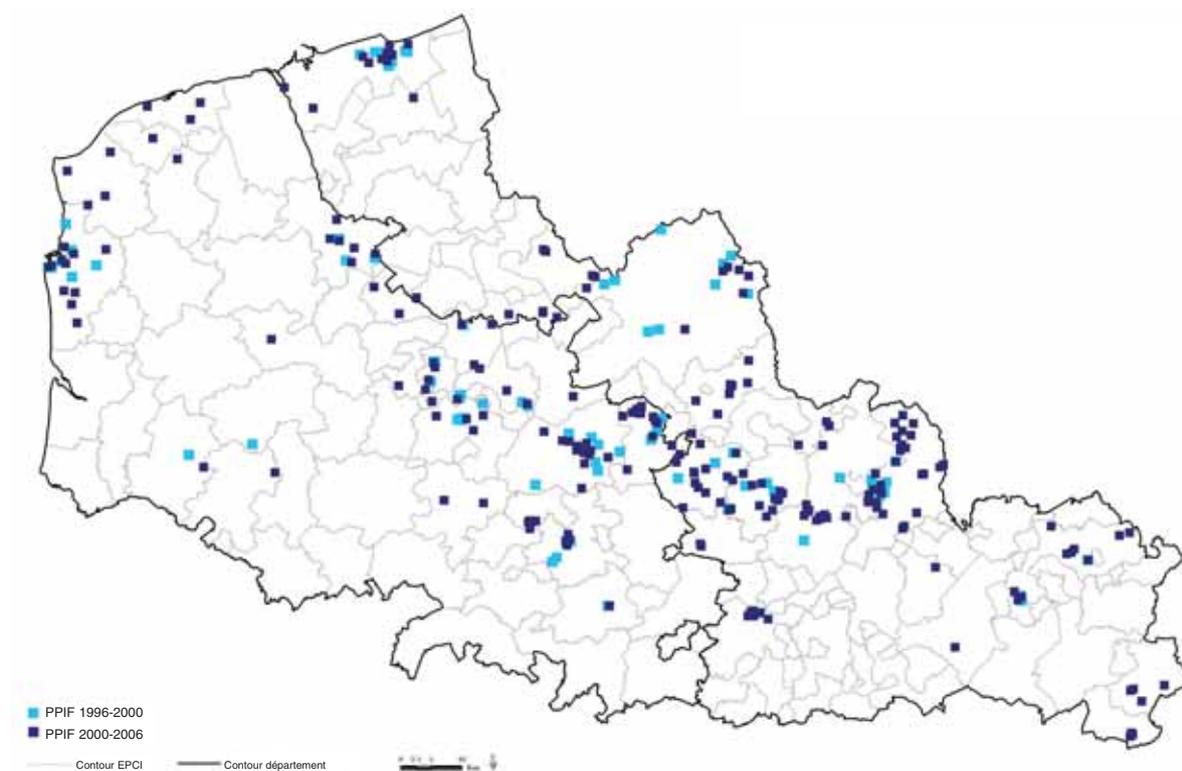
Depuis 1997, ces conventions cadres ont généré plus de 300 conventions opérationnelles : 91 au titre du premier programme pluriannuel, 215 au titre du second.

On observe une montée en puissance significative de la contractualisation au cours du deuxième PPIF qui, après le "creux" de 2001 lié à la mise en place du programme, a vu doubler le nombre moyen d'opérations présentées au conseil d'administration chaque année : de 18 opérations par pour la période 1996-2000 à 36 pour 2000-2006.

Les signataires

Les conventions opérationnelles sont majoritairement signées avec les communes.

Toutefois la contractualisation opérationnelle avec les structures intercommunales est en progression. Ainsi, à ce jour, elle représente la moitié des engagements financiers et des superficies correspondantes. Si, parmi ces EPCI, le poids des communautés urbaines était prépondérant au cours du premier programme, la tendance s'inverse au cours du second au profit des communautés d'agglomération et des communautés de communes périurbaines et rurales.



L'état d'avancement des opérations

Les opérations engagées au titre du PPIF 1996-2000 sont aujourd'hui exécutées. Il est à noter que près d'un quart des opérations de ce premier programme a été transféré dans le second pour un tiers des engagements financiers de 1996-2000. Ceci afin de permettre le bon aboutissement du projet de la collectivité (parachèvement des négociations, élargissement du périmètre d'intervention, finalisation du projet...).

Aujourd'hui, plus de 70% des opérations inscrites au PPIF 2000-2006 sont en cours de négociation. Pour la moitié d'entre elles, au moins une acquisition a été réalisée.

Les acquisitions foncières sont totalement achevées pour 112 opérations sur les 306 mises en œuvre.

LES RÉSULTATS

Au total, les acquisitions réalisées et en cours représentent à ce jour :

- ☀ un engagement financier de 116 millions d'euros,
- ☀ pour une superficie de 2 996 hectares,
- ☀ et 1 202 biens,
- ☀ soit un coût moyen de 24,22 €/m² si l'on exclut les opérations Delta 3 (340 hectares pour 6,8 millions d'euros) et Terrils SA (2 192 hectares pour 1,8 million d'euros).

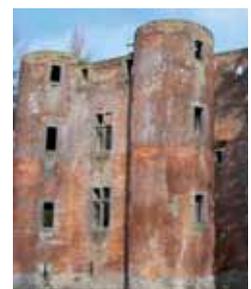
LES OPÉRATIONS ABANDONNÉES

Parmi les opérations présentées au conseil d'administration de l'Etablissement, 62 opérations ont finalement été abandonnées (16%) dont 40 après contractualisation.

Les abandons d'opérations ont beaucoup plus marqué le premier programme (31% des opérations) que le second (8%). Il s'agit essentiellement d'opérations de portage foncier contractualisées avec des communes de l'aire métropolitaine. Un quart des opérations abandonnées avaient pour objectif le développement de l'offre résidentielle et un autre quart le développement de l'offre et l'amélioration du fonctionnement des équipements.

Ces abandons sont expliqués :

- soit par la reprise du projet en régie par la commune ou par l'intercommunalité,
- soit par la reprise de l'opération par un opérateur en direct,
- soit par l'abandon pur et simple du projet pour des raisons politiques ou pour des raisons techniques de faisabilité.





La recomposition des territoires bâtis

Principe 6 : l'action de portage foncier de l'EPF (financée par la taxe) est cantonnée à la recomposition des territoires bâtis.

Le principe de recomposition des territoires bâtis a guidé toute l'intervention foncière dans le cadre du PPIF 1996-2000. Ce principe, repris alors sous l'appellation "**le renouvellement urbain et la mixité sociale**", est de nouveau inscrit comme axe prioritaire lors de l'élaboration du PPIF 2000-2006 et 65,55 millions d'euros lui sont attribués.

Dans les faits, cet axe totalise, hors Terrils SA et Delta 3, sur la période des dix ans :

- ☀ **96%** du nombre des opérations mises en œuvre,
- ☀ **98%** des engagements financiers,
- ☀ et **87%** des superficies correspondantes.

L'intervention au titre du renouvellement urbain et de la mixité sociale a été précisée et complétée en faveur du **logement social** par la mise en place d'un volet spécifique adopté par le conseil d'administration fin 2003 (Cf. encart sur le foncier du logement social p 13).

Afin de répondre aux demandes des collectivités locales et à la suite des travaux de la commission foncière de 2000, l'intervention foncière de l'Etablissement est élargie à deux autres axes : trame verte et environnement d'une part et grands projets de développement d'intérêt régional d'autre part.

L'axe "**trame verte et environnement**" se situe dans le prolongement de l'intervention technique de l'Etablissement en matière de requalification de friches industrielles. Il s'agit pour l'EPF d'assurer le portage foncier de sites pouvant être requalifiés, boisés ou simplement aménagés pour contribuer à la constitution d'une trame verte, tant à l'échelle locale que régionale. 6,10 millions d'euros sont alors affectés à cette thématique.

Cet axe a été mobilisé essentiellement pour l'acquisition des terrils du Nord-Pas de Calais au titre de la trame verte régionale : 129 terrils soit, si l'on intègre les franges de terrain acquises avec les terrils, 2 192 hectares pour un coût de 1,8 million d'euros (Cf. encart sur Terrils SA p30).

En dehors de cette opération particulière, 12 autres opérations ont été mises en œuvre dans le cadre de trames vertes territoriales pour un engagement financier de 1,9 million d'euros et un peu moins de 60 hectares.

Au titre de l'axe "**grands projets de développement d'intérêt régional**", l'EPF se propose d'être le partenaire et l'opérateur de la préparation foncière de quelques grands sites (150 à 250 hectares) dans la région en liaison avec les organismes et acteurs économiques concernés. Une étude a été menée en 2002 sur ce thème par Nord France eXperts à la demande de l'Etat et de la Région sans toutefois déboucher sur un choix de sites.

De fait, cet axe, pour lequel 6,10 millions d'euros sont réservés lors de l'élaboration du PPIF 2000-2006, n'a été mobilisé que pour la plate-forme multimodale de Dourges pour laquelle l'EPF est désigné opérateur de la maîtrise foncière dès 1999 (Cf. encart sur Delta 3 p32).

L'INTERVENTION DE L'EPF PAR AXE THÉMATIQUE DE 1996 À 2006

	NOMBRE D'OPÉRATIONS	ENGAGEMENTS FINANCIERS (M€)	SURFACES EN HECTARES
Renouvellement urbain et mixité sociale	292	105,5	405
Trame verte et environnement	13	3,7	2 251
Grands projets de développement d'intérêt régional	1	6,8	340
TOTAL	306	116	2 996

au 31 août 2006

LE FONCIER DU LOGEMENT SOCIAL

Le contexte

Au travers des démarches contractuelles mises en œuvre par les collectivités locales, la nécessité d'accroître l'offre de logements et notamment de logements sociaux en locatifs et en accession s'est confirmée. Ainsi dans le Nord-Pas de Calais, les besoins en logements sociaux par an d'ici à 2010 sont de l'ordre de 3 900 logements alors que la production annuelle n'a été que de 2 800 au cours des dix dernières années. Cette production dépend pour partie de la capacité des collectivités et des organismes HLM à mobiliser du foncier constructible. Cela s'est plus particulièrement traduit pour l'EPF par une demande croissante d'un portage foncier de terrains de la part des collectivités, tant en zones urbaines que rurales, souvent en périphérie du tissu bâti.

C'est dans ce contexte que, fin 2002, l'EPF propose à l'association régionale HLM et à la direction régionale de la CDC un protocole de partenariat pour la préparation d'une stratégie foncière pour le logement social et la mixité dans le Nord-Pas de Calais. L'objectif est de répondre d'une part aux enjeux de renouvellement du parc social existant par la constitution d'un gisement foncier de sites associés permettant la construction de logements en compensation des démolitions et d'autre part, aux enjeux de développement d'une offre nouvelle de logement social visant notamment à réinsérer de l'accession sociale dans les communes urbaines centrales des agglomérations, à satisfaire les besoins locatifs sociaux dans les espaces périurbains et à rééquilibrer les parcs dans une perspective de mixité.

La démarche

La méthode élaborée pour définir le gisement foncier nécessaire à la satisfaction des besoins de logements locatifs comprend trois grandes phases : la territorialisation des besoins de logements sociaux (ventilation par typologie urbaine et par type de produits), la déclinaison en nombre d'hectares à mobiliser et enfin la valorisation financière du gisement foncier identifié. Deux scénarios sont envisagés : la poursuite des tendances passées avec un objectif de renouvellement urbain fort, le déploiement d'une offre foncière plus périphérique avec un objectif de renouvellement urbain plus modeste.

Les résultats font apparaître des besoins importants en termes fonciers (de 100 à 115 hectares par an) et financiers (entre 54 et 64 millions d'euros par an).

La contribution de l'EPF

Au vu de ces résultats il est proposé que l'EPF contribue au rattrapage des besoins non satisfaits (un quart des besoins) et comble le déficit de gisement foncier constaté sur la base d'une enveloppe financière de l'ordre de 12 à 15 millions d'euros par an. C'est pourquoi le conseil d'administration adopte le 16 décembre 2003 un avenant au PPIF 2000-2006 permettant l'intervention de l'EPF au titre de la stratégie foncière pour le logement social et la mixité dans le Nord-Pas de Calais. Il décide alors d'engager une phase expérimentale sur 2004-2006 et de lui affecter une enveloppe financière de 15 millions d'euros par recours à l'emprunt. L'accompagnement de l'Etat et de la Région (prise en charge d'une partie des frais financiers, garantie de l'emprunt) se formalise par la signature d'une convention tripartite en juin 2005 avec effet au 1^{er} janvier 2005.

Le bilan de l'intervention

L'adoption de l'avenant au PPIF en 2003 et l'engagement du programme expérimental ont permis de préciser et d'élargir l'intervention de l'Etablissement : préciser en fixant les conditions d'éligibilité à ce programme (engagement d'une démarche de PLH, seuil de 25% de logements locatifs sociaux), élargir en rendant possible l'acquisition de foncier agricole à des fins de production de logements locatifs sociaux.

A ce jour, 51 opérations sont comptabilisées au titre de la phase expérimentale financée par l'emprunt. Elles recouvraient, en juillet 2006, un engagement financier de 13,8 millions d'euros.

Rappelons que l'action foncière de l'Etablissement en faveur du logement social est antérieure à 2003 et que, au titre du PPIF 2000-2006, ce sont 83 opérations qui répondent à cet objectif (soit 44% des opérations mises en œuvre au titre de l'axe "renouvellement urbain et mixité sociale") pour un engagement financier de 24,8 millions d'euros (soit un tiers des engagements financiers pris sur cet axe "renouvellement urbain et mixité sociale").



LA GÉOGRAPHIE DE L'INTERVENTION

Principe 3 : *l'intervention ne peut exclure a priori aucun territoire.*

Principe 9 : *dans un souci d'équité territoriale et de réalisme économique, l'EPF doit veiller à ce que son action ne soit pas polarisée par les seuls territoires dynamiques ou par la seule maîtrise foncière des terrains en déshérence sans débouchés aujourd'hui identifiés.*

La territorialité

Une majorité (59%) des opérations mises en œuvre depuis 10 ans se situe dans le département du Nord : elle représente 66% des engagements financiers et 70% des surfaces correspondantes.

D'un programme pluriannuel à l'autre, on constate cependant une augmentation légère des engagements financiers dans le Pas de Calais, liée notamment à une intervention sur des villes centres telles Boulogne-sur-Mer ou Lens.

La carte ci-dessous fait état d'un **découpage territorial différent** :



☀ **L'aire métropolitaine**, prise dans un sens très large, s'étend du nord au sud, de l'agglomération lilloise à celle d'Arras, et d'ouest en est, de l'Artois au Valenciennois. Elle couvre les deux tiers de la population régionale.

☀ **Le littoral** recouvre les zones côtières du Dunkerquois à la Côte d'Opale ainsi que l'Audomarois.

☀ Entre ces deux entités, se situent **les territoires dits interstitiels** autour de Cassel, Hazebrouck, Aire-sur-la-Lys.

☀ **Les territoires ruraux du Pas de Calais** s'étendent en bordure sud, du Montreuillois à la région de Bapaume en passant par le Saint Polois.

☀ Enfin, **le sud du département du Nord** couvre le Cambrésis, le Quercitain, la Sambre et l'Avesnois.

En référence à ce découpage, on constate que les deux tiers des opérations ont été mis en œuvre sur le territoire de l'aire métropolitaine et représentent plus des trois quarts des engagements financiers et plus de 80% de la surface correspondante. La prépondérance de l'aire métropolitaine se renforce d'un programme à l'autre tant en nombre d'opérations qu'en engagements financiers.

Viennent ensuite le Littoral puis le sud du département du Nord. Les opérations sur les territoires interstitiels et les territoires ruraux du Pas de Calais ne sont pas significatives à l'échelle régionale car trop récentes ou trop ponctuelles.

La typologie des EPCI

Près de la moitié des opérations a été mise en œuvre sur le territoire des communautés d'agglomération des bassins industriels pour un montant engagé de 41,6 millions d'euros (39% du total régional) et une superficie correspondante de 275 hectares (59% du total régional), soit un coût moyen de 15 €/m².

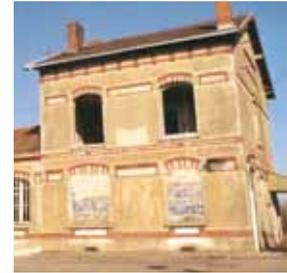
Cependant, les **communautés urbaines** sont les territoires où les montants engagés sont les plus importants : 47 millions d'euros (44% du total régional) pour 49 opérations (16%), une superficie correspondante de 91,3 hectares (20%) et un coût moyen de 51,53 €/m².

Avec le développement de la contractualisation et la montée en puissance des autres territoires (**ruraux** et **agglomérations** en cours de structuration), la part relative des communautés urbaines a diminué tant en nombre d'opérations qu'en montants engagés au profit des **communautés de communes périurbaines** (qui passent de 6 à 19% du nombre d'opérations et de 2 à 10% du montant engagé de chaque PPIF) et des **communautés d'agglomération des bassins industriels** (qui passent de 30 à 41% du montant engagé de chaque PPIF).

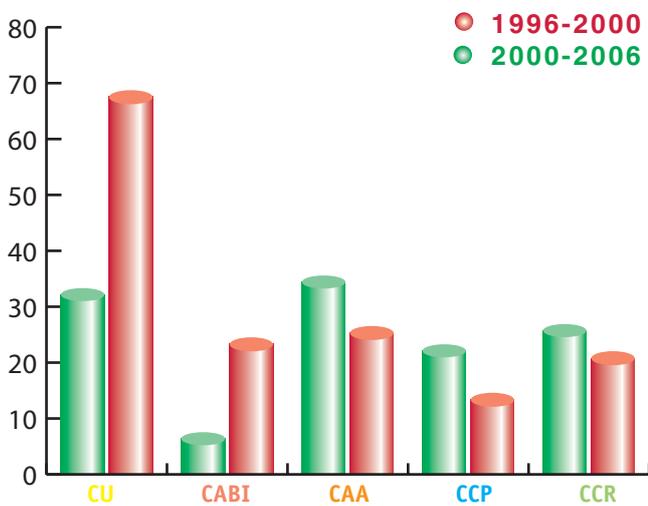




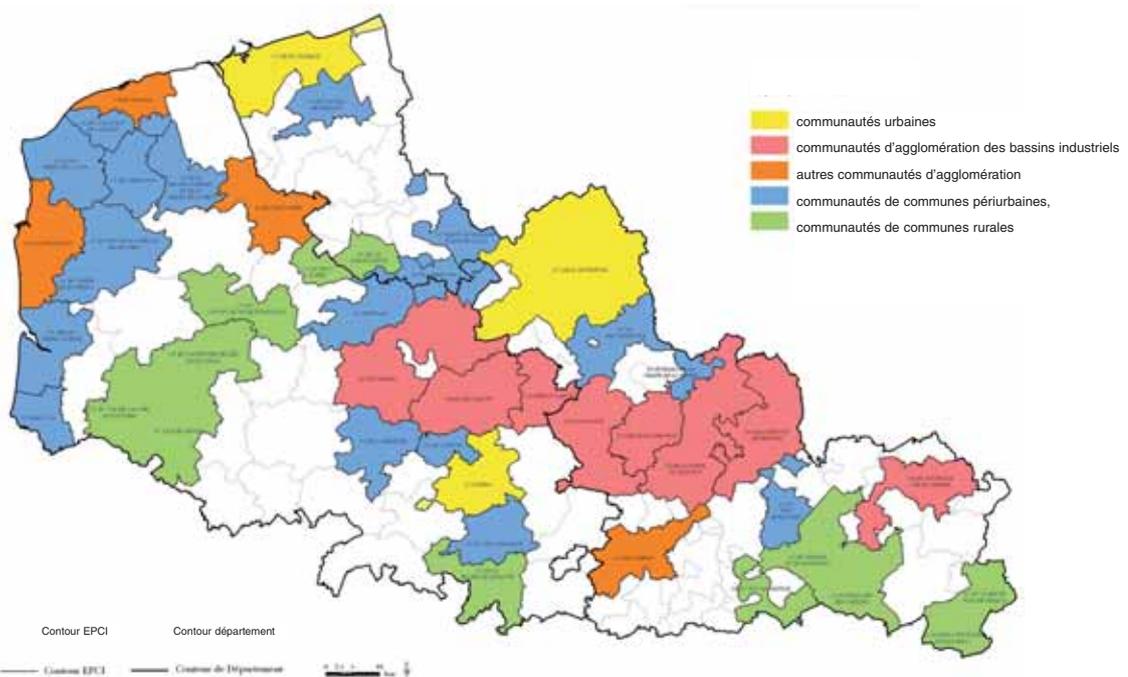
CU : communautés urbaines,
CABI : communautés d'agglomération des bassins industriels
 (bassin minier et Sambre),
CAA : autres communautés d'agglomération,
CCP : communautés de communes périurbaines,
CCR : communautés de communes rurales



Evolution du prix d'acquisition au m2 entre les deux PPIF par typologie d'EPCI



1996/2006	ENGAGEMENTS FINANCIERS (M€)	PRIX AU M ²
CU	47	51,53
CABI	41	15,36
CAA	8,6	27,88
CCP	9,1	13,71
CCR	1,2	21,85



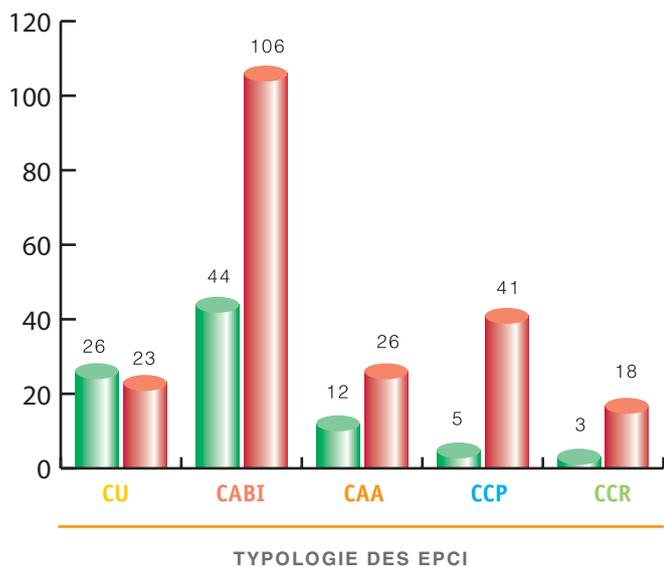
TYPLOGIE DES EPCI



	Nombre de biens	Surface en hectares	Montant en euros
Terrils SA	129	2 192	1 800 000
Delta 3	220	340	4 300 000

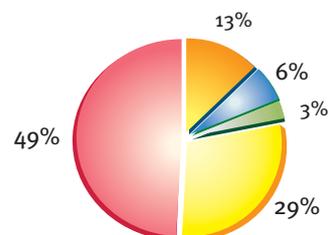
Compte tenu de leur spécificité, les opérations Terrils SA et Delta 3, n'ont pas été intégrées dans les statistiques qui suivent.

Nombre d'opérations engagées

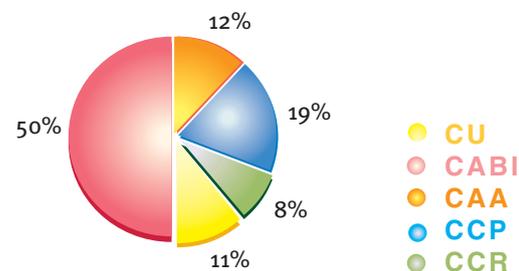


Répartition des opérations par typologie d'EPCI

PPIF 1996-2006

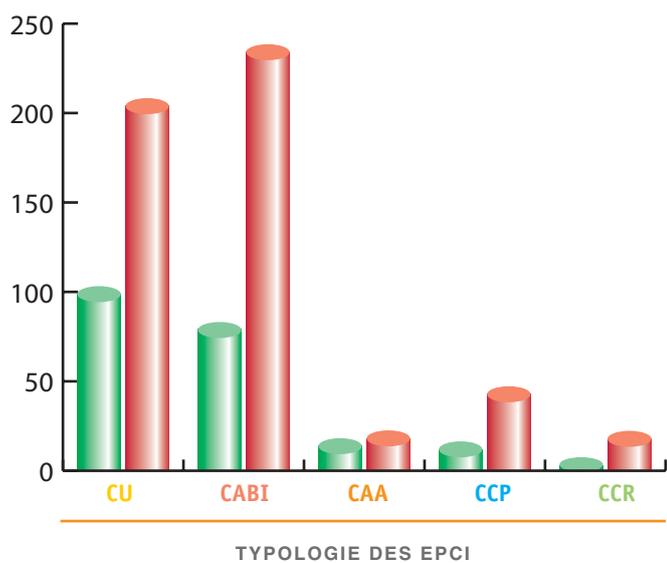


PPIF 2000-2006



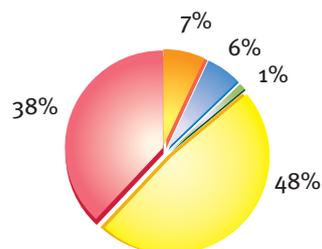
- CU
- CABI
- CAA
- CCP
- CCR

Nombre de biens

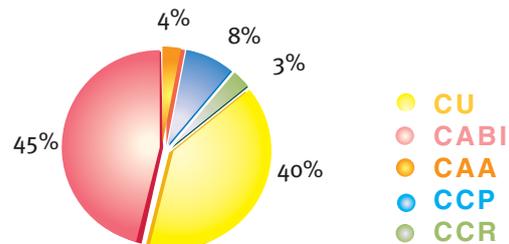


Répartition des biens par typologie d'EPCI

PPIF 1996-2006

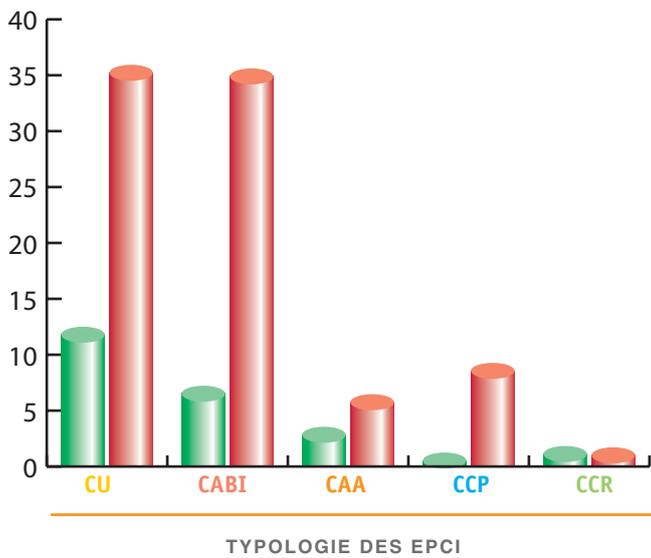


PPIF 2000-2006



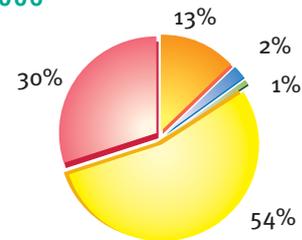
- CU
- CABI
- CAA
- CCP
- CCR

Montants engagés en millions d'euros

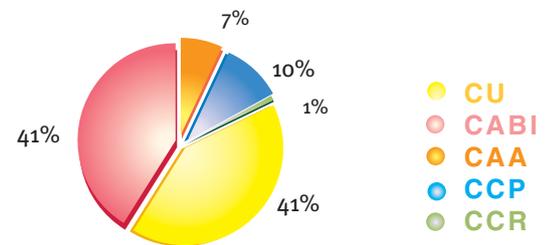


Répartition des engagements financiers par typologie d'EPCI

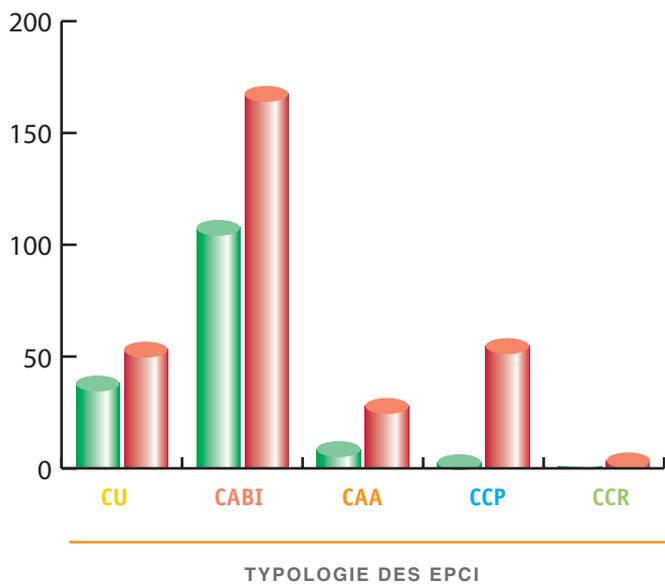
PPIF 1996-2006



PPIF 2000-2006

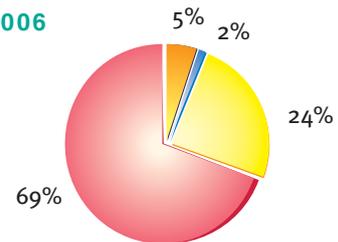


Surfaces engagées en hectares

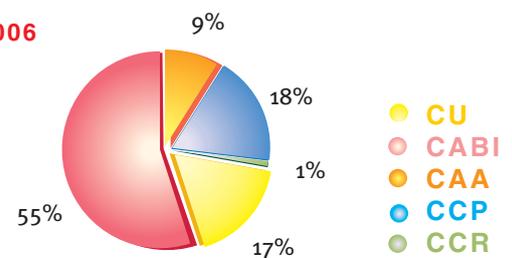


Répartition des surfaces par typologie d'EPCI

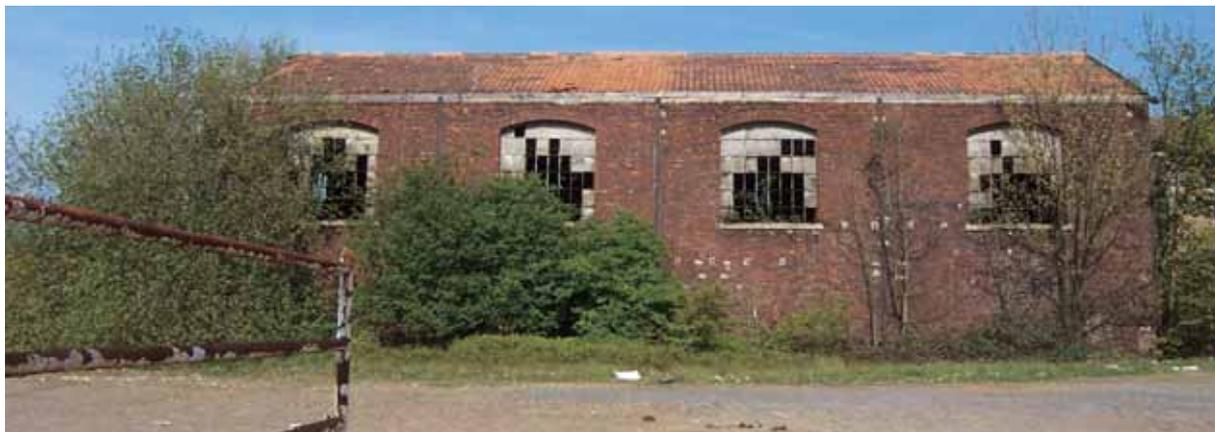
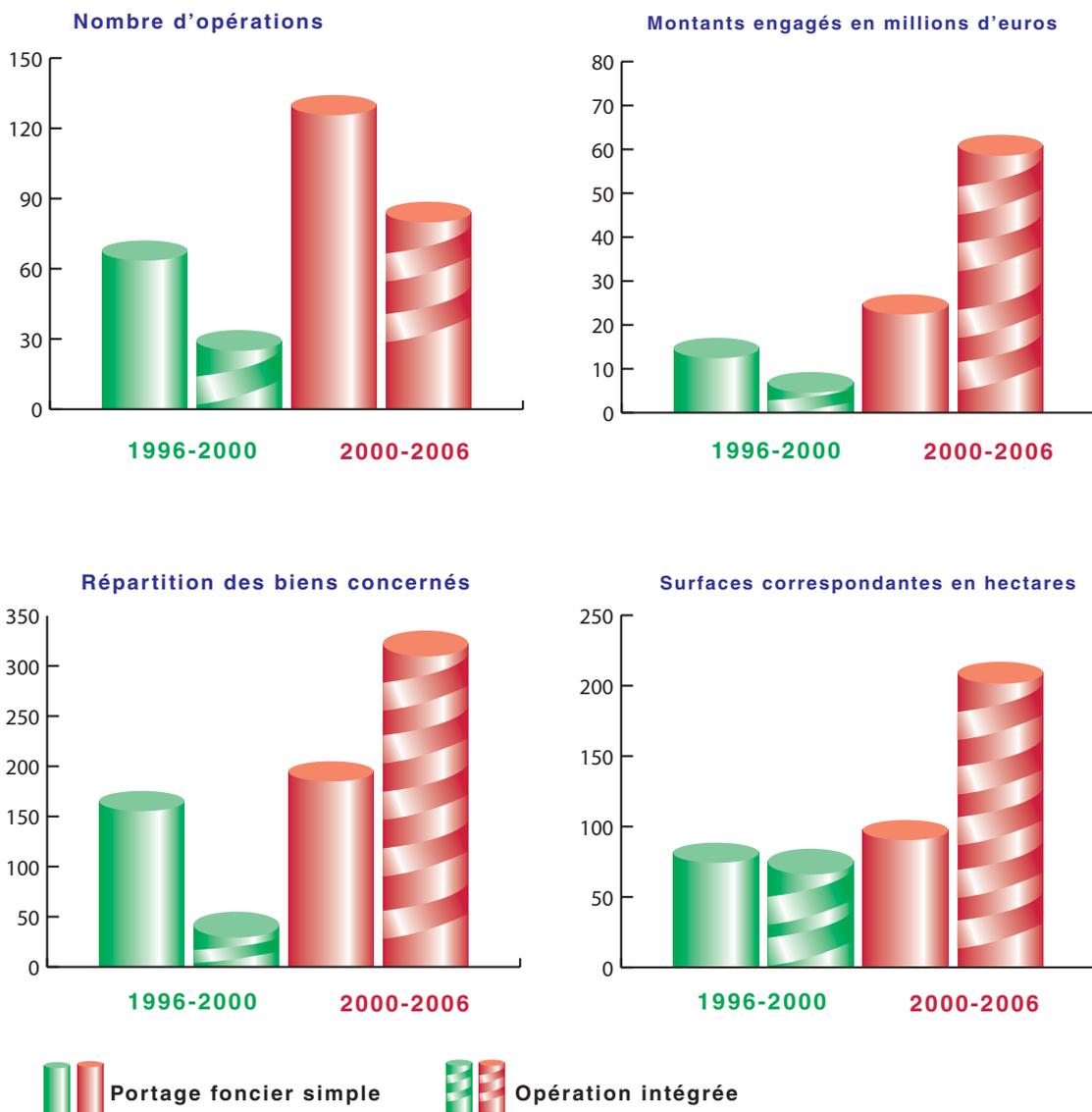
PPIF 1996-2006



PPIF 2000-2006



RÉPARTITION DES OPÉRATIONS



LA NATURE DE L'INTERVENTION

Trois types d'intervention de l'Etablissement : le portage foncier dit "simple" par opposition à l'opération intégrée, deuxième forme d'intervention qui elle, combine portage foncier et requalification du site acquis ou encore l'assistance à négociation.

Le portage foncier "simple"

Le portage foncier est l'intervention "basique" de l'EPF : négociation auprès des propriétaires de l'emprise foncière que la collectivité souhaite maîtriser, acquisition et portage de ce foncier pendant cinq ans.

Ce type d'intervention représente près des deux tiers du nombre d'opérations mises en œuvre depuis 1996. Cependant, si au cours du premier programme, les opérations de portage foncier généraient 68% des engagements financiers pour 52% des surfaces correspondantes, ces proportions chutent durant le second programme à respectivement 29% et 32% et s'inversent au profit des opérations intégrées. Ceci dit, cette analyse ne tient pas compte de l'état d'avancement des opérations. Les opérations de portage foncier engagées au cours du second programme portent sur de larges périmètres avec de multiples propriétaires et ne sont, à ce jour, pas abouties pour une grande part d'entre elles.

Le coût moyen des opérations de portage foncier simple sur les 10 ans d'activité est de 20,19 €/m².

Les opérations intégrées

La notion d'opérations intégrées est "institutionnalisée" lors de l'élaboration du second programme pluriannuel, les collectivités de la région ayant clairement exprimé à la fin du PPIF 1996-2000 leur demande pour une intervention globale de l'EPF intégrant le portage foncier et la requalification des biens concernés.

Dans les faits, cette conjugaison des métiers de l'Etablissement se pratique déjà dès 1998 (le moulin de Westhove à Blendecques) mais c'est au cours du second programme qu'elle prend toute son ampleur. Les **opérations intégrées** comptent en effet pour **71% des engagements financiers** réalisés au titre du PPIF 2000-2006 et pour **68% des surfaces** correspondantes.

Ce constat doit cependant être nuancé :

- les traitements statistiques ont été faits à l'échelle des opérations qui portent sur des périmètres de plus en plus vastes et il suffit qu'un seul bien de l'opération fasse l'objet d'une requalification pour qu'une opération soit considérée comme intégrée ;

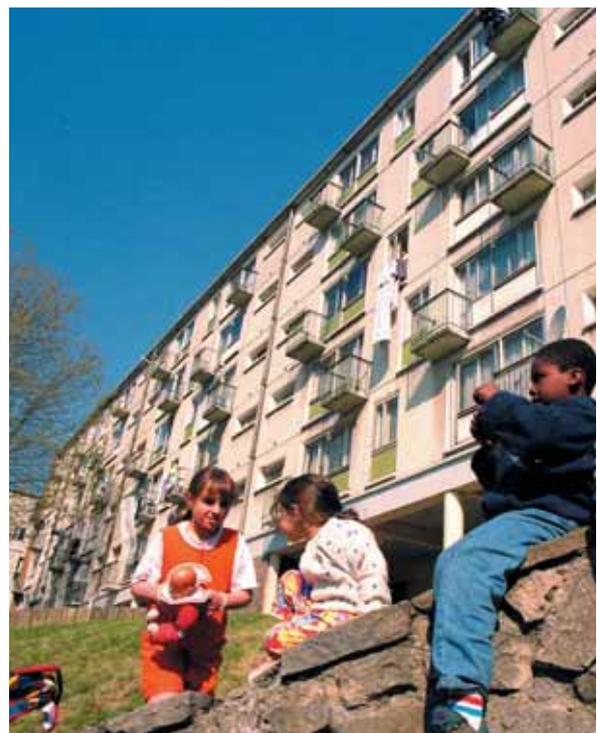
- l'intervention technique a finalement été abandonnée pour 10% des opérations intégrées.

Ainsi des opérations comme celles du quartier de la gare à Lens ou du site Madeleine à La Gorgue sont étiquetées "opérations intégrées" alors qu'à ce jour l'intervention de l'EPF se "limite" à du portage foncier simple.

Sur les 10 ans, le coût moyen des acquisitions foncières des opérations intégrées est de 27,02 €/m². Prix moyen qui a fortement évolué entre les deux programmes passant de moins de 10 €/m² pour les opérations contractualisées sur la période 1996-2000 à 35 €/m² pour celles rattachées à la période 2000-2006. Cette augmentation du prix moyen au m² s'explique en partie par une intervention croissante dans les centres villes où le foncier est plus cher et par des périmètres d'intervention plus conséquents.

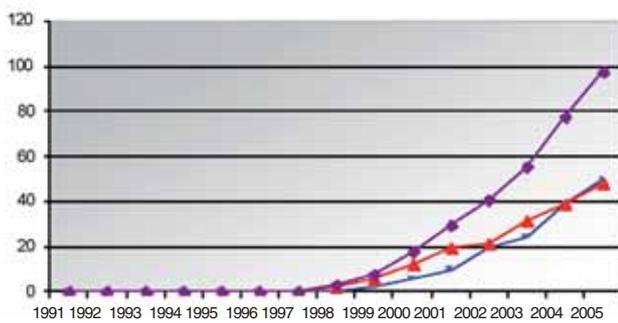
L'intervention technique est engagée ou achevée pour 52 des 114 opérations intégrées, ce qui représente un montant de travaux de 25,7 millions d'euros, une surface traitée de 205 hectares soit un coût moyen de requalification de 12,56 €/m².

Presque autant d'opérations (51 soit 45% du nombre d'opérations intégrées) sont en attente d'engagement des travaux. Plusieurs raisons peuvent être évoquées : les négociations foncières sont encore en cours, voire ne sont pas engagées (à la demande de la collectivité), le site est acquis mais occupé, la programmation technique et le plan de financement ne sont pas arrêtés...



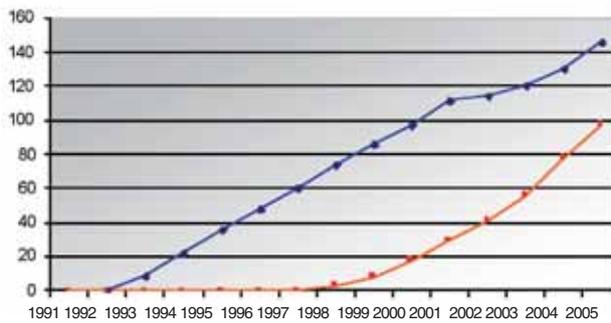


**L'INTERVENTION DE L'EPF
ENTRE 1991 ET 2005
la place des opérations intégrées**
(en millions d'euros cumulés)



- Opérations intégrées
- ▲ Portage foncier simple
- ◆ Total acquisitions

**L'INTERVENTION DE L'EPF
ENTRE 1991 ET 2005
travaux de requalification et acquisitions**
(en millions d'euros cumulés)



- ◆ Travaux
- ▲ Acquisitions foncières



L'assistance à négociation

L'assistance à négociation, qui consiste pour l'Etablissement à mener les négociations pour le compte d'une collectivité qui achète en direct les biens, est finalement assez peu sollicitée. Seules quatre demandes sont traitées au cours du premier programme pluriannuel et neuf au cours du second.

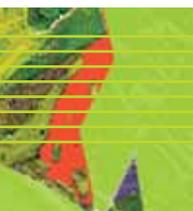
Toutes le sont pour le compte de communes à l'exception de la mission confiée par le Syndicat mixte de la plate forme multimodale de Dourges sur les abords de Delta 3. Elles ont pour objet la négociation de biens tant bâtis (habitations et bâtiments industriels à part égale) que non bâtis (délaisés urbains et terres agricoles), situés pour la quasi-totalité dans l'aire métropolitaine et majoritairement dans l'ancien bassin minier.

Elles s'inscrivent, à l'exception de deux d'entre elles, dans une logique de recyclage foncier et les objectifs poursuivis par les collectivités sont le développement de l'offre d'équipements (38% des opérations), le traitement d'espaces dégradés (23%) ou encore le développement économique (15%).

Dix des treize interventions sollicitées sont achevées. Elles représentent en temps passé en moyenne quatre à cinq jours de négociation. Trois opérations sont encore en cours de négociation.

Compte tenu de l'évolution de la réglementation européenne en matière de mise en concurrence, ce type d'intervention ne sera pas reconduit dans le programme pluriannuel d'intervention 2007-2013 puisqu'il s'apparente à une prestation de services (et que l'Etablissement souhaite rester en dehors du champ concurrentiel).





Les opérations

2^e partie



Principe 7 : les acquisitions foncières et immobilières de l'EPF sur ressources propres concernent des biens fonciers et immobiliers présentant ou non des débouchés à court/moyen terme.

Ainsi donc, l'EPF peut acquérir tout type de biens pour tout type de projets dès lors qu'il contribue à la recomposition des territoires bâtis ou à la constitution d'une trame verte.

Qu'en a-t-il été au cours des dix années d'intervention foncière ?

QUEL TYPE DE BIENS...

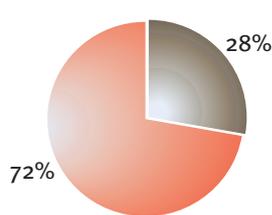
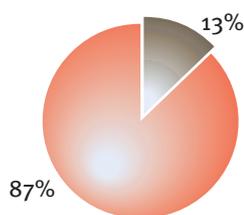
La nature des biens à acquérir

234 opérations sur les 304 mises en œuvre concernant des biens bâtis, pour tout ou partie du périmètre d'intervention, de tout type, en bon et en mauvais état, voués ou non à la démolition. Cette dominante de biens bâtis s'est renforcée d'un programme à l'autre.

RÉPARTITION DES ACQUISITIONS 1996-2006 TYPE DE BIENS (BÂTI/NON BÂTI)

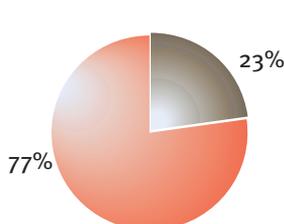
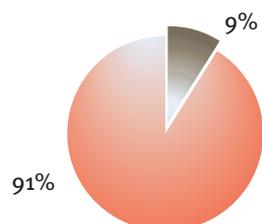
en nombre de biens

en hectares



en euros

en nombre d'opérations



● Bâti ● Non bâti

Les biens bâtis acquis depuis 1998 sont soit des **bâti-ments industriels** -usines, ateliers, entrepôts (pour 48% des engagements financiers et 65% des surfaces)-, soit, et ce d'autant plus pour le second programme, des **immeubles d'habitation** (pour 44% des engagements financiers mais seulement 24% des surfaces).

Le coût moyen d'acquisition des biens bâtis est de 36,35 €/m² sans réelle évolution entre les deux programmes. On observe toutefois une différence notable entre les bâtiments industriels acquis en moyenne à 26,93 €/m² et les immeubles d'habitation acquis en moyenne à 60,81 €/m².

Les biens non bâtis sont soit des délaissés urbains (pour 67% des engagements financiers et 83% des surfaces correspondantes) soit des terres agricoles (56% des opérations et 64% du nombre de biens engagés).

Leur coût moyen d'acquisition est de 6,59 €/m² avec une forte progression entre les deux périodes (de 3 €/m² entre 1996-2000 à 25 €/m² entre 2000-2006).

La localisation

En 10 ans, l'intervention de l'EPF s'est faite majoritairement dans les **territoires urbains** même si l'on observe une part croissante d'opérations en territoire rural au cours du second programme (près d'un quart des opérations mais seulement 8% des engagements financiers pour 17% des surfaces correspondantes).

Le prix moyen des acquisitions réalisées en tissu urbain sur les 10 années est de 25,8 €/m², quel que soit le type de biens. On observe un doublement de ce prix moyen entre les deux programmes en partie lié à la nature et à la localisation des biens concernés (acquisition de biens en bon état en centre d'agglomération par exemple).

En tissu rural, le prix moyen des acquisitions s'élève à 11,81 €/m².

Les biens à acquérir sont majoritairement situés dans les **centres de villes ou de villages** : 60% des opérations et 72% des engagements financiers mais seulement 40% des surfaces. On observe toutefois une évolution sensible au cours du second programme vers plus d'opérations en périphérie des tissus bâtis.

Cette tendance est plus nuancée dans les territoires ruraux du fait de la typologie même des communes (villages-rues ou à faible densité).

L'usage antérieur des biens

Les biens bâtis

Une large majorité des biens bâtis à acquérir a ou avait un usage économique (activités industrielles et commerciales) : 60% des opérations concernées pour plus de la moitié des engagements financiers et plus des trois quarts des surfaces correspondantes.

Toutefois cette tendance s'est atténuée entre les deux PPIF au profit des biens à usage antérieur mixte (activités et habitat), l'intervention ayant porté au cours du second programme sur des périmètres plus larges et donc comprenant des biens d'usage plus varié.

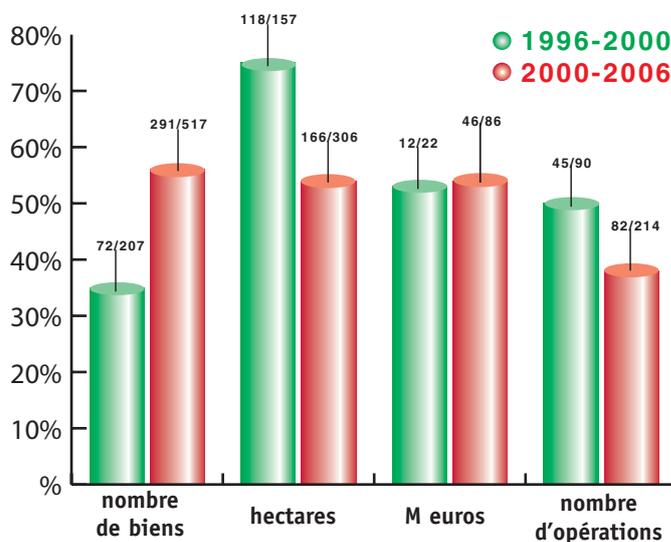
Les biens non bâtis

Les biens non bâtis à acquérir ont ou avaient également un usage économique si l'on considère les engagements financiers (56%) et les surfaces correspondantes (63%). En revanche en termes de nombre d'opérations et de biens concernés la plupart ont un usage agricole (respectivement 64 et 78%). De plus le poids relatif de ces biens augmente entre les deux programmes aussi bien en termes d'engagements financiers (de 21 à 46% d'un programme sur l'autre) que de surfaces correspondantes (de 15 à 79% d'un programme à l'autre).

Le cas particulier des friches

Près de la moitié des opérations mises en œuvre sur la période 1996-2006 comportent des friches en totalité ou pour partie de leur périmètre (127 opérations) ou des sites en voie de désaffectation (20 opérations). Ces opérations représentent, sur cette période, 60% des engagements financiers, 71% des superficies et 55% des biens correspondants.

EVOLUTION DE L'INTERVENTION SUR LES ESPACES DÉGRADÉS



Le coût moyen d'acquisition est de 10,71 €/m² sur les 10 ans mais de 34,17 €/m² sur la période 2000-2006.

L'acquisition et la requalification de friches se font à destination de projets mixtes et ce, de plus en plus. La reconversion des friches à des fins économiques concerne de moins en moins de sites pour un engagement financier relatif moindre mais ce sont des sites de plus grande taille.

Les friches acquises et requalifiées sans vocation affichée ne représentent que 10% des engagements financiers et 5% des surfaces.

La part de friches requalifiées à des fins d'habitat reste stable entre les deux programmes (22% des opérations et 15% des engagements financiers).



...POUR QUEL TYPE DE PROJET

Recyclage foncier et consommation de terres agricoles

L'EPF est en priorité **un opérateur du recyclage du foncier encombré**. Avec le développement de l'intervention en faveur du logement, l'Etablissement est toutefois amené à acquérir des terres agricoles, ce que le conseil d'administration a autorisé en adoptant fin 2003 le volet d'intervention spécifique au foncier du logement social. Le foncier disponible en renouvellement urbain est en effet parfois insuffisant ou trop long à mobiliser face à l'urgence du développement d'une offre résidentielle diversifiée.

Sur les 10 ans d'intervention, 86% des opérations mises en œuvre sont des opérations de recyclage foncier et immobilier ce qui représente 96% des engagements financiers et 90% des superficies correspondantes pour un prix moyen d'acquisition de 25,94 €/m² (14,61 €/m² au cours du premier programme, 34,17 €/m² au cours du second).

La consommation de terres agricoles s'élève, quant à elle, à une quarantaine d'hectares sur la période 1996-2006 pour un prix moyen d'acquisition de 8,69 €/m² (hors plate-forme multimodale de Dourges).

La consommation de terres agricoles se fait essentiellement au profit de projets d'habitat tant en nombre d'opérations (68%) qu'en engagements financiers (56%). En termes de surfaces une part équivalente est destinée à la création d'équipement de centre ville ou de centre bourg.

Les projets d'habitat sur terrains agricoles sont situés en périphérie du tissu bâti pour 70% du nombre d'opérations et 63% des surfaces correspondantes. Les opérations de densification de centre bourg représentent quant à elles un peu moins d'un quart du nombre des opérations, des engagements financiers et des surfaces correspondantes.

La destination affichée

La vocation des biens acquis par l'Etablissement, telle qu'affichée par la collectivité au moment de la contractualisation, est la **production de logements** pour un nombre croissant d'opérations (un tiers des opérations du PPIF 2000-2006).

Cependant, en termes d'engagements financiers réalisés entre 1996 et 2006 et de surfaces acquises ou en cours

d'acquisition, une large part des opérations est destinée à un **projet mixte** (42% des engagements financiers et 29% des surfaces correspondantes) combinant le plus souvent, dans des proportions variables, habitat, équipement, commerces et aménagement de l'espace public.

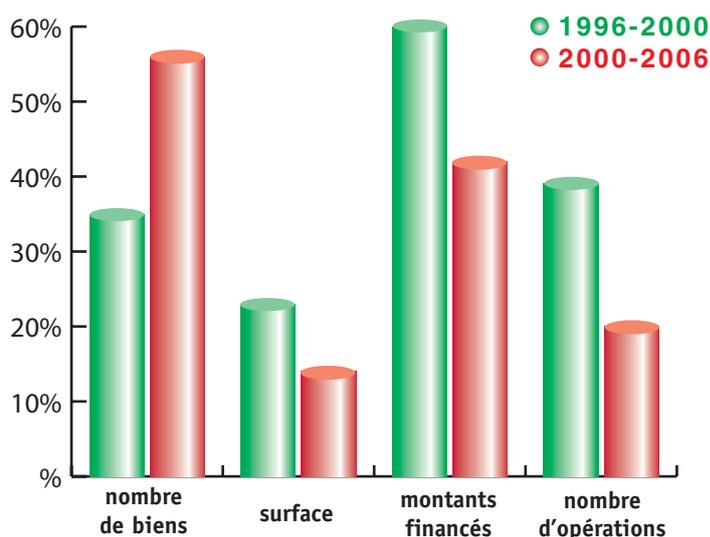
Les objectifs poursuivis par les collectivités

L'intervention de l'EPF est sollicitée dans le cadre de projets visant à :

☀ **restructurer le tissu urbain** soit à l'échelle d'un îlot et dans ce cas, il s'agit plutôt d'améliorer la desserte et les liens entre quartiers et équipements ou de compléter une action publique déjà engagée, soit à l'échelle d'un quartier ou d'un centre ville et il s'agit alors d'opérations d'aménagement d'ensemble "où l'on recrée un morceau de ville" (site de l'Union à Roubaix-Tourcoing, quartier du Jeu de mail à Dunkerque, les jardins de Valmont à Anzin...). Il peut s'agir également d'accompagner la mutation de quartiers où habitat et activités sont étroitement imbriqués (rue de Lille et quartier de la gare à Béthune, quartier Bréquerecque sud à Boulogne-sur-Mer et Saint Martin Boulogne...).

En 10 ans, ce sont 49 millions d'euros qui ont été engagés sur cet objectif ce qui correspond à une superficie de 78,5 hectares.

EVOLUTION DE L'INTERVENTION VISANT AU RENOUVELLEMENT URBAIN

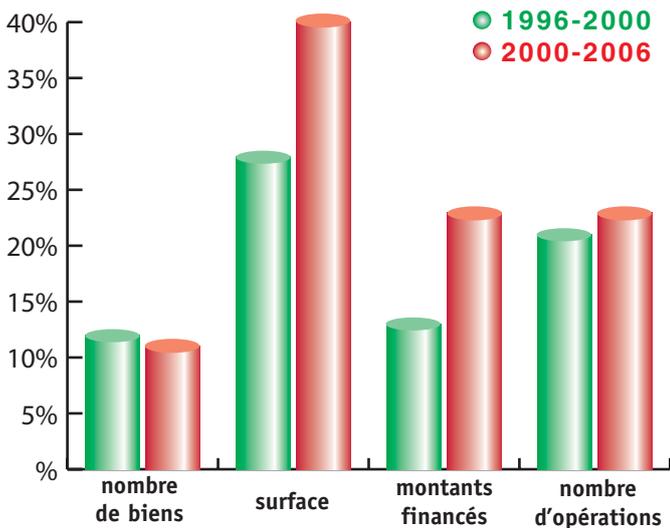


Si ces opérations sont moins nombreuses dans le cadre du second programme 2000-2006, elles sont plus significatives et portent sur des centres d'agglomération (Lens, Béthune, Anzin...) ce qui n'était pas le cas lors du premier programme.

☀️ traiter les espaces dégradés : l'objectif premier des opérations est alors de supprimer un point noir, une verue dans le paysage urbain, de mettre en sécurité un site potentiellement dangereux pour la population. L'emprise foncière libérée est souvent conséquente et sa maîtrise stratégique pour la collectivité du fait de sa situation en tissu bâti. L'intervention de l'Etablissement constitue la première étape vers un nouvel usage de ce foncier dégradé. Ces opérations sont nombreuses sur le territoire des trois communautés urbaines mais sont également présentes sur des territoires ruraux (ancienne cartonnerie à Quiestède, ancienne filature à Auchy-les-Hesdin, silo agricole à Fauquembergues...).

A ce titre, 166 hectares ont été acquis ou sont en cours d'acquisition pour un montant de 23 millions d'euros.

EVOLUTION DE L'INTERVENTION VISANT PRIORAIREMENT LA RECONQUÊTE DES ESPACES DÉGRADÉS



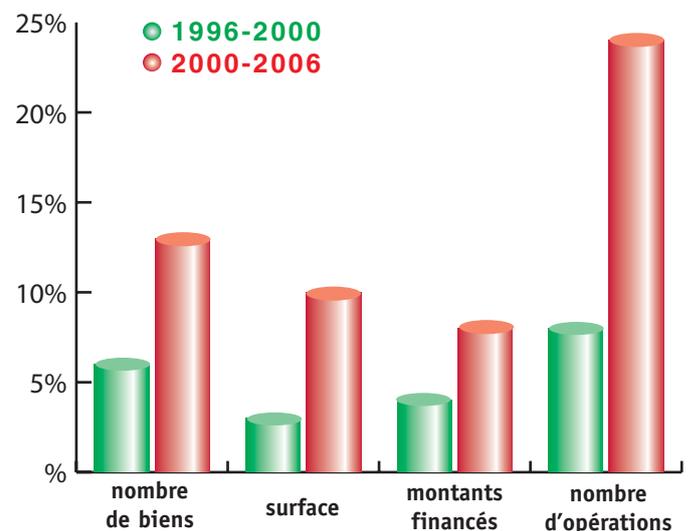
Si la proportion d'opérations répondant à cet objectif est stable d'un programme à l'autre, l'engagement financier et les surfaces correspondantes sont en revanche nettement plus importants, en proportion, pour le programme 2000-2006.



☀️ développer l'offre résidentielle : on observe une demande croissante d'intervention de la part de communes qui, bénéficiant d'une bonne attractivité, voient leur population augmenter, ce qui se traduit souvent par le développement d'une urbanisation périphérique et un mitage de leur territoire. Face à ce phénomène, les communes "recentrent", lors de la révision des PLU, les zones d'urbanisation futures et en organisent la maîtrise foncière (opérations de Raimbeaucourt, de Moncheaux, ...). De plus, la pression foncière est telle que l'augmentation des prix qui en découle ne permet pas le développement d'une offre de logements locatifs adaptés et oblige les primo accédants à quitter la commune. Ce qui se répercute sur la vie locale : vieillissement de la population, sous-utilisation des équipements, vie associative réduite... C'est le plus souvent dans ce contexte que la demande d'intervention auprès de l'EPF porte sur des terres agricoles, soit en centre bourg, soit en périphérie du tissu bâti (opérations de Beuvrequen, de Préseau, de Bersée...).

Sur la période des dix ans d'intervention foncière, 7,5 millions d'euros ont été engagés au service de cet objectif pour une superficie de 36 hectares.

EVOLUTION DE L'INTERVENTION VISANT À OFFRIR DU FONCIER POUR L'HABITAT



On constate, en proportion d'un programme d'intervention à l'autre, trois fois plus d'opérations spécifiquement dédiées à la production de logements pour un engagement financier deux fois élevé. Cependant, cet objectif de développement de l'offre résidentielle ne constitue pas encore le motif prépondérant de demande d'intervention auprès de l'EPF.

☀️ développer l'offre et améliorer le fonctionnement des équipements : face à la demande de la population et au besoin de renouveler les équipements existants, les communes voire les communautés pour les équipements d'intérêt communautaire, mobilisent du foncier, par l'intermédiaire de l'Etablissement : équipements scolaires (groupes scolaires comme à Jeumont, collèges ou lycées à Aulnoye-Aymeries ou Pecquencourt), culturels (bibliothèque, médiathèque à Aubigny-en-Artois par exemple, complexes cinématographiques), sportifs ou accueil du public (mairie, maison de quartier) ou des services municipaux (notamment pour le transfert des ateliers municipaux souvent à l'étroit en centre ville/bourg et dont l'emprise foncière est convoitée pour d'autres usages, comme à Lecelles).

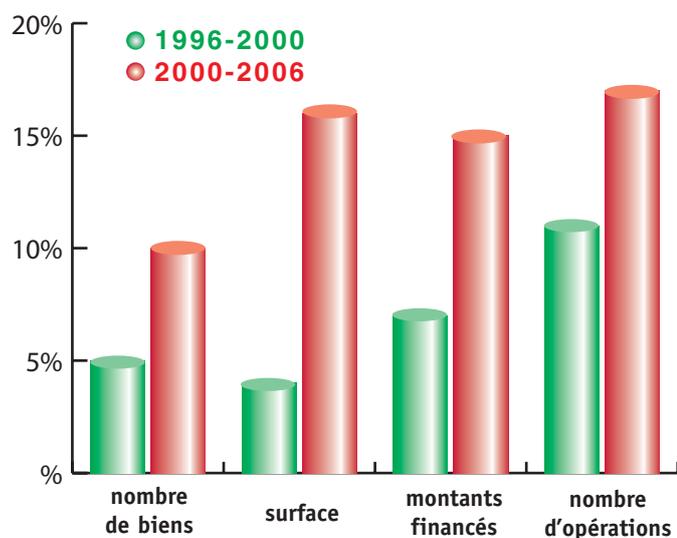
55 hectares ont été acquis ou sont en cours d'acquisition à ce motif pour un montant de 14 millions d'euros.

L'intervention de l'EPF est également sollicitée dans le cadre de projets financés par l'ANRU (Le Portel, Lens et Pecquencourt) ou candidats à un financement de l'ANRU.

La moitié d'entre eux porte "classiquement" sur la restructuration de quartiers d'habitat social mais l'autre moitié des projets s'inscrit dans une démarche plus globale intégrant notamment une problématique "équipements".

L'Etablissement Public Foncier a été amené à signer deux conventions ANRU, celle de Lille (acquisition et requalification du site des Margueritois, site associé de l'opération) et celle de Valenciennes (acquisition et requalification de la cour du lion d'or, également site associé).

EVOLUTION DE L'INTERVENTION VISANT À MOBILISER DU FONCIER POUR LA RÉALISATION D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS



Ces motifs d'intervention génèrent en proportion d'un programme à l'autre plus d'opérations, plus coûteuses et globalement plus consommatrices d'espace.



QUELQUES OPÉRATIONS

Expérimentales, exemplaires, originales ou encore particulièrement complexes... quelques opérations ont marqué ces dix années d'intervention.

Les opérations emblématiques

Trois opérations sont plus particulièrement emblématiques des 10 ans d'intervention foncière de l'Etablissement :

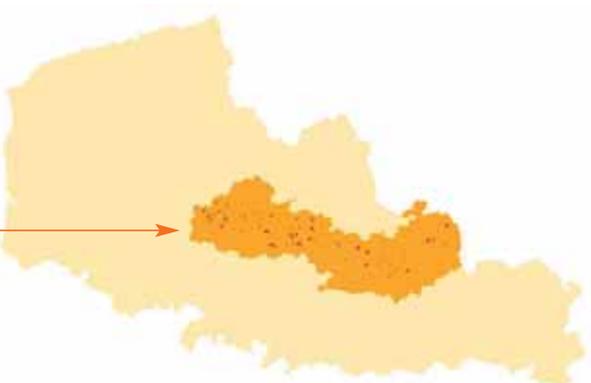
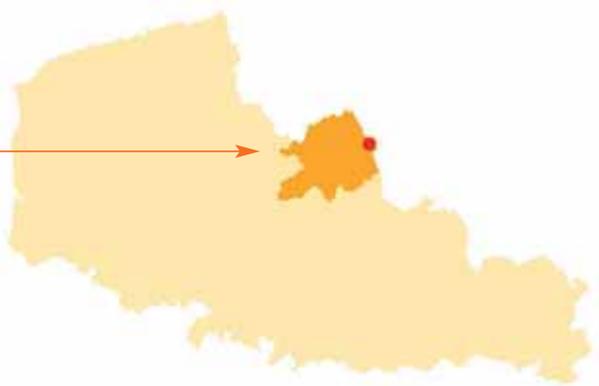
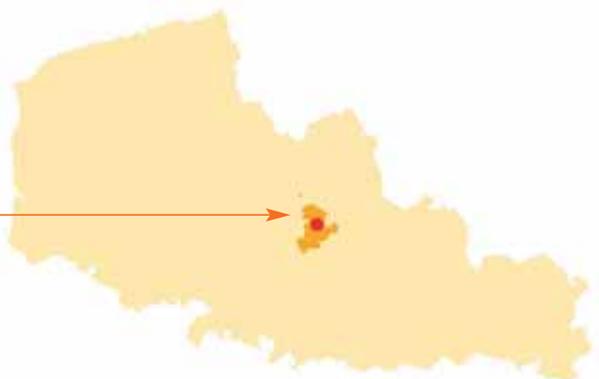
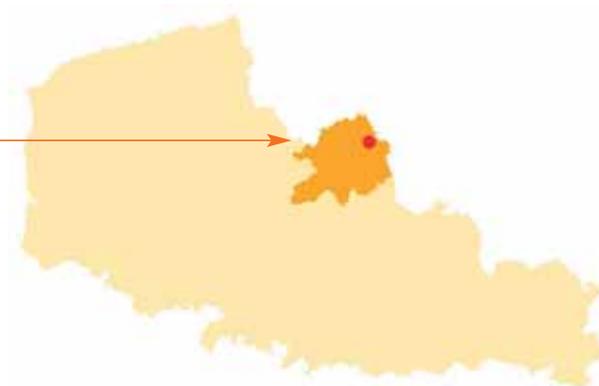
☀ sur l'axe d'intervention "renouvellement urbain et mixité sociale", l'opération de la **zone de l'Union** engagée en 1998 sur les communes de Roubaix, Tourcoing et Wattrelos a été pour l'Etablissement un véritable "laboratoire" de son intervention en recyclage foncier,

☀ sur l'axe d'intervention "grands projets de développement d'intérêt régional", l'opération **Delta 3** sur les communes de Dourges et Oignies pour laquelle l'EPF a acquis plus de 300 hectares pour l'essentiel à l'amiable dans les délais serrés de la mise en service de la plate-forme multimodale de Dourges,

☀ sur l'axe "trame verte et environnement", l'opération **Terrils SA** qui a vu l'EPF devenir propriétaire de plus de 2000 hectares de terrils par le biais d'une procédure exceptionnelle d'acquisition du capital social de la société détentrice de ce foncier.

Une quatrième opération est en passe de devenir emblématique au titre des expérimentations de traitement de la pollution : celle du site **PCUK à Wattrelos**.

Ces quatre opérations font l'objet d'un encart spécifique.



L'UNION

Le contexte

En 1998, la communauté urbaine de Lille exprime sa volonté de mener la réflexion sur le contenu du projet urbain à développer sur la zone de l'Union, inscrite comme pôle d'excellence au schéma directeur de la métropole. C'est dans ce contexte que l'Etablissement Public Foncier est désigné comme l'opérateur foncier unique de cette zone d'environ 50 hectares. La démarche de référentiel foncier est alors élaborée afin de définir les modalités et le phasage de l'action foncière à mener en l'absence de projet clairement identifié.

L'intervention foncière

Depuis le 6 mai 1999, date de la première acquisition, 221 immeubles de toute nature ont été acquis pour le compte de Lille métropole communauté urbaine et 9 immeubles le seront prochainement (soit 23,4 hectares au total). L'EPF a ainsi engagé sur ses fonds propres 19,63 millions d'euros. Ces acquisitions ont été réalisées exclusivement par voie amiable ou par préemption.

A ce bilan, il convient d'ajouter l'acquisition, pour un montant de 3,05 millions d'euros, du site Vanoutryve qui, bien qu'il ait fait l'objet d'une contractualisation particulière entre l'EPF et LMCU, est aujourd'hui intégré dans le projet de la zone de l'Union.

Des cessions ont d'ores et déjà été réalisées au profit de LMCU à la demande de cette dernière pour un montant de 8 millions d'euros environ ce qui correspond à une superficie cédée de 15 hectares.

L'opération a bénéficié de subventions de l'Etat au titre des CIADT de mai 2000 et de décembre 2003 qui ont allégé le coût du foncier à hauteur de 3,3 millions d'euros.

L'intervention technique

L'intervention foncière de l'EPF est accompagnée d'une intervention technique. Les travaux ont été subventionnés notamment dans le cadre du contrat de plan Etat Région.

Une première tranche portant sur 12,8 hectares dont 8 de délaissés ferroviaires a été achevée en 2001. Le montant des travaux s'est élevé à un peu moins d'un million d'euros.

Une deuxième tranche de requalification menée d'octobre 2004 à septembre 2005 a porté sur plusieurs îlots d'ensembles immobiliers représentant un peu plus de 4 hectares pour un montant de travaux de 1,8 million d'euros.

Une troisième tranche de travaux est en cours depuis juin 2006 sur près de 7 hectares pour un montant de 1,3 million d'euros. Il s'agit là encore de démolir des biens d'habitation et d'activités en complément de la phase précédente.

Enfin, des travaux complémentaires sont envisagés sur le site Terken pour un montant estimé entre 3 et 4 millions d'euros.

L'intervention

Fixée à décembre 2008. Elle verra la remise du reste des terrains acquis par l'Etablissement à LMCU ou à l'aménageur désigné par ses soins. D'ici là, l'EPF finalisera les acquisitions dont les négociations devraient aboutir dans un cadre amiable.

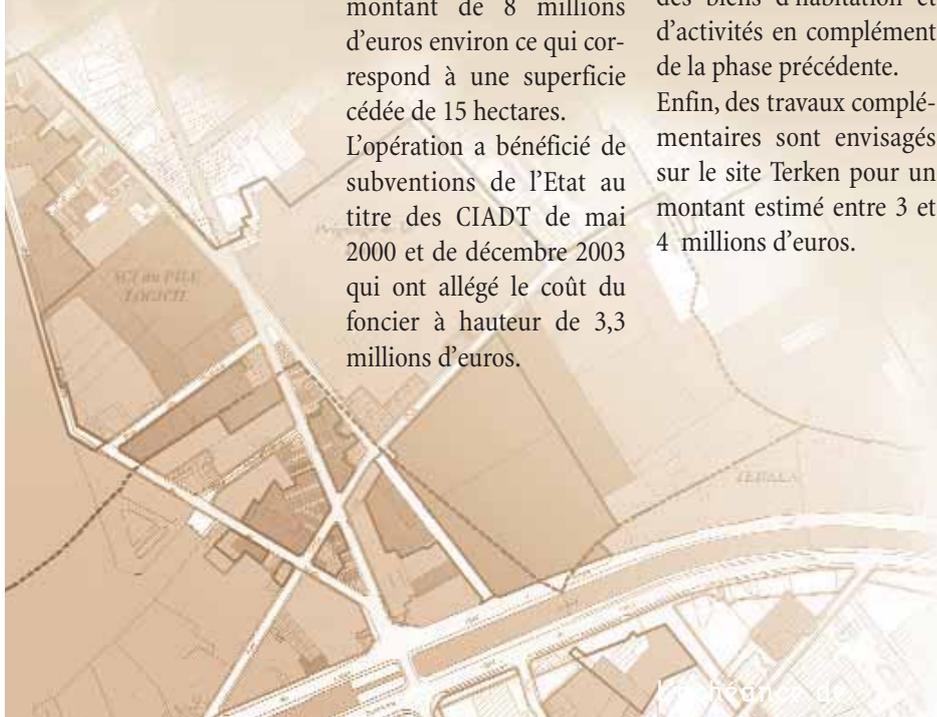
La procédure d'utilité publique engagée en 2006 par LMCU lui permettra d'avoir recours à l'expropriation en tant que de besoin pour assurer la maîtrise de la totalité de l'assiette foncière nécessaire au projet d'aménagement.

La démarche de projet

De la concertation publique préalable en juin 2000 au choix de l'équipe lauréate - à savoir Reichen et Roberten février 2004, le temps du portage foncier a été mis à profit pour la définition du projet. Le projet retenu assure une mixité des fonctions sur la zone avec l'implantation d'un pôle textile, l'aménagement d'un vaste parc urbain et une programmation d'habitat importante (900 logements). La procédure de création de ZAC est aujourd'hui engagée.

Le challenge de l'opération

Acquérir à l'amiable plus d'une vingtaine d'hectares en l'attente d'un projet précisément identifié.





TERRILS SA

Le contexte

Fin 2000, Charbonnages de France annonce sa volonté de mettre en vente sa filiale Terrils SA (TSA), qui possède l'essentiel du foncier des sites miniers, par appel d'offres auprès du secteur privé. En janvier 2001, la mise en vente est suspendue après intervention de Michel Delebarre, alors président du Conseil régional Nord-Pas de Calais, auprès du secrétaire d'Etat à l'industrie : l'objectif des élus régionaux est de préserver ce patrimoine du démantèlement au profit du privé et d'en faire l'armature de la trame verte régionale. En juin 2001, l'EPF est mandaté pour négocier, acquérir et assurer le portage du patrimoine foncier de TSA. Une convention associant la Région, les Départements, l'Association des communes minières et l'EPF est signée à cet effet en novembre 2002.

La démarche d'acquisition foncière

Première étape : dissocier l'activité économique de Terrils SA de l'assiette foncière de cette activité. TSA se défait ainsi de ses actifs autres qu'immobiliers, notamment par apport au profit de la société Schistes du Nord et du Pas de Calais qui est autorisée à poursuivre l'exploitation des terrils exploitables par le biais de baux emphytéotiques et prêts d'usage. Ensuite, arrêter les modalités d'acquisition : à l'acquisition classique avec promesses de vente suivies d'actes authentiques qui étaient conditionnés à la sortie de concessions minières, est préférée l'acquisition de 100% des parts sociales de TSA permettant une maîtrise rapide de l'ensemble des sites. Ce qui nécessite l'autorisation expresse des ministères de tutelle de l'Etablissement, accord donné par arrêté interministériel du 31 octobre 2003. Le 7 novembre 2003, l'Etablissement devient propriétaire de Terrils SA. Actionnaire unique, il en décide la dissolution en juillet 2004 et procède au transfert du patrimoine à son profit.

Au final, ce sont 129 terrils que l'EPF a acquis, répartis en 80 sites (53 dans le Pas de Calais, 27 dans le Nord) sur le territoire de 114 communes (10 EPCI). Soit une surface totale de 2 192 hectares pour un montant de 1,8 million d'euros (valeur fixée par le service des Domaines).

L'intervention technique

Au titre de la trame verte régionale inscrite au Contrat de Plan 2000-2006, l'EPF assure la maîtrise d'ouvrage de la requalification de plusieurs terrils, requalification financée à 100% par l'Etat, la Région et l'Europe. 13 sites ont été inscrits à la programmation technique pour un montant de travaux de 11,8 millions d'euros et une surface à requalifier de 947 hectares (la requalification englobant parfois les franges des terrils proprement dit). A ce jour, les travaux sont achevés pour 7 de ces sites (soit 7,8 millions de travaux pour 722 hectares). On peut également rappeler que de nombreux terrils avaient fait l'objet d'une intervention technique de l'EPF avant même l'acquisition du patrimoine de Terrils SA.

La gestion

L'EPF ne gère pas seul ce patrimoine. Il anime la commission technique de gestion mise en place en mars 2003 qui associe les signataires de la convention de portage de 2002 ainsi que la Mission bassin minier. Le rôle de cette commission est d'assurer la gestion des terrils (mise en sécurité, mise à disposition, gestion des occupations,...) et d'orchestrer les cessions en s'assurant de la pérennisation de la vocation "trame verte" de ce patrimoine. Elle est également devenue, au fil du temps, un lieu d'échanges et d'informations sur des sujets plus vastes tels la trame verte, la programmation et le financement des travaux de requalification, l'évolution des politiques ENS des Départements...

La reprise des terrils par les collectivités:

Près des deux tiers des 2 192 hectares acquis par l'EPF ont un repreneur déclaré (soit 1 424 hectares sur 51 sites). Cette proportion est plus importante dans le Nord que dans le Pas de Calais : respectivement 87% et 53% des surfaces concernées.

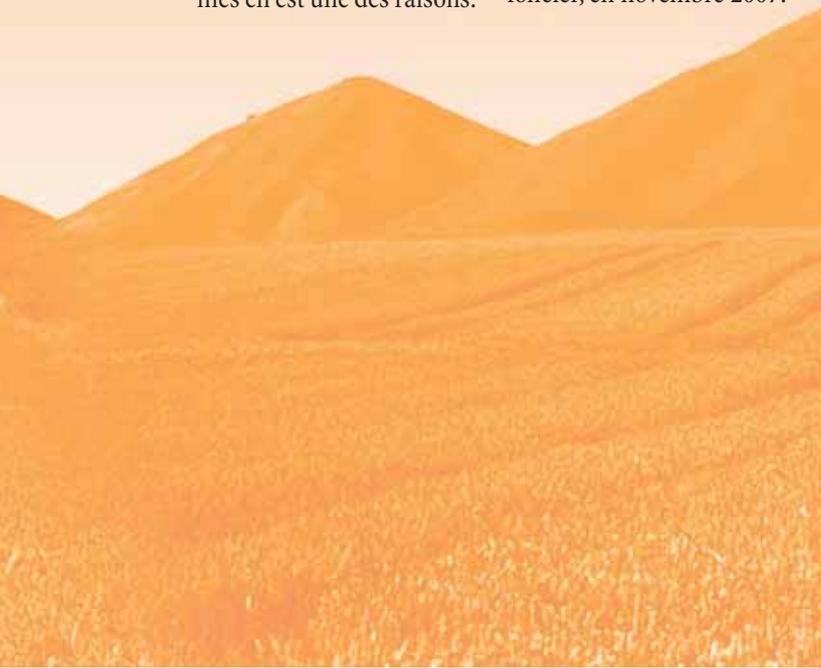
Les Conseils généraux sont les principaux repreneurs puisqu'ils vont acquérir 39% de la superficie totale des 80 sites au titre de leur politique espaces naturels sensibles.

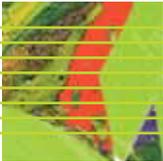
La part des autres collectivités (EPCI et communes) reste faible : 20% du patrimoine total. Les EPCI sont peu nombreux à se positionner comme repreneur de ces sites notamment au titre de la problématique trame verte. Les réflexions qu'ils ont engagées sur ce thème n'ont pas abouti pour l'instant à une prise de compétence opérationnelle. La question des coûts de gestion de ces trames en est une des raisons.

En ce qui concerne les communes la plupart d'entre elles concrétisent les promesses de vente signées initialement avec la société Terrils SA. Les objectifs des acquisitions sont variés ; toutefois, le principal objet reste la préservation des terrils comme espaces naturels et lieux de promenade ouverts au public.

On notera enfin dans le département du Nord la reprise par l'ONF du site Rousseau Lagrange pour environ 126 hectares.

Sur les 768 hectares sans repreneur déclaré à ce jour, 315 hectares sont sous contrat d'exploitation, certains jusque 2042. Il reste 19 sites sans repreneur qui sont potentiellement cessibles. La commission technique de gestion du patrimoine sera amenée à se prononcer sur les dispositions à prendre pour leur cession d'ici l'échéance de la convention de portage foncier, en novembre 2007.





LA PLATE FORME MULTIMODALE DE DOURGES

Le projet

Créer un centre dédié aux transporteurs et à la logistique par

- ☀ l'aménagement d'un terminal de transport combiné,
- ☀ l'implantation de bâtiments logistiques "dernière génération" et de zones de stockage importantes.

Le site retenu

Sur les communes de Dourges et Oignies, plus de 300 hectares de terres agricoles et de terrains d'origine industrielle (ancienne fosse 10 de Oignies et Agglonord), le tout à proximité immédiate du canal de la Deûle, de voies ferrées et de l'autoroute A1.

Les acteurs

- ☀ le syndicat mixte de la plate-forme multimodale d'intérêt européen de Dourges assisté par Projenor a assuré la maîtrise d'ouvrage,
- ☀ la SAEM Delta 3 s'est chargée de l'aménagement et de la commercialisation. L'EPF a assuré la maîtrise foncière du site et la requalification de la partie industrielle des terrains.

L'intervention foncière

La mission confiée à l'EPF comprenait la négociation et l'acquisition auprès de Charbonnages de France et de ses filiales TSA et Agglonord d'une centaine d'hectares de terrains d'origine industrielle ainsi que, sur les terres agricoles, la coordination des différents intervenants et le montage du dossier de DUP.

Au final, ce sont 340 hectares (355 parcelles) qui ont été acquis par l'EPF dont 242 de terres agricoles, auprès de 220 propriétaires tant publics que privés et 23 exploitants. Ce qui représente 171 actes pour un montant total de 4,31 millions d'euros auxquels il convient d'ajouter 2,5 millions d'euros d'indemnités versés aux exploitants.

La première acquisition a eu lieu en mai 2000, la dernière en mai 2005, une grande majorité en 2001. La DUP a été mise en place en octobre 2000 et un protocole agricole signé en décembre 2000.

Aujourd'hui, les cessions au syndicat mixte se terminent et l'EPF est pressenti pour être l'opérateur foncier de l'extension de la plate-forme multimodale.

L'intervention technique

L'intervention technique a consisté à :

- ☀ purger les fondations de l'ancienne fosse 10 de Oignies,
- ☀ démolir l'usine à boulets sur le site d'Agglonord et purger les fondations,
- ☀ sur l'ancien bras de canal, suite à la découverte d'une pollution aux HAP (hydrocarbures aromatiques polycycliques), à excaver les sédiments pollués et les stocker dans un premier temps sur des terrains disponibles, puis à les évacuer pour les faire incinérer par Sotrenor à Courrières.

Cette opération de traitement de pollution a bénéficié, à titre expérimental et moyennant une convention spécifique, d'un financement à 100% assuré par subventions dans le cadre du contrat de plan de l'Etat, Région, Europe et de l'Agence de l'Eau.

Le challenge de l'opération

Tenir les délais imposés par la mise en service de la plate-forme malgré les aléas rencontrés.





LE SITE PCUK SUR LES COMMUNES DE LEERS, ROUBAIX ET WATTRELOS

Le site

Implanté sur les communes de Wattrelos, Leers et Roubaix, le site PCUK s'insère dans un tissu urbain mixte comprenant des zones d'activités industrielles et artisanales ainsi que des zones résidentielles. D'une superficie totale de 47 hectares, ce site a accueilli des activités chimiques du début du XX^{ème} siècle aux années 1980. Il se compose aujourd'hui de deux terrils de charrées de chrome, d'un terril de phosphogypse, de deux anciens bassins de décantation, d'une ancienne zone industrielle où seule subsiste l'activité de la société Ekinox, et d'une zone de dépôts face à la friche PCUK au sud du canal.

Le contexte de l'intervention publique

La propriété foncière du site, transférée en 1983 par l'Etat actionnaire à Rhône Poulenc, se répartit avant l'intervention de l'EPF, entre la société Rhodia Chimie, émanation de Rhône Poulenc, la société Ekinox, la société Intercoop et la ville de Wattrelos qui a acquis les anciens bassins de décantation et le terril de phosphogypse afin d'engager une opération expérimentale de verdissement dans le cadre de la politique de requalification des friches industrielles de l'Etat et de la Région Nord-Pas de Calais.

Aujourd'hui en l'état de friche, hormis la zone exploitée par la société Ekinox, le site est grevé d'une pollution au chrome et est lui-même source de pollution des eaux superficielles et de l'Espierre.

Face à ce constat, la communauté urbaine de Lille, l'Etablissement Public Foncier Nord-Pas de Calais et la société Rhodia Chimie se sont mobilisés afin de contribuer à la réalisation d'un projet de requalification globale du site dans une perspective de développement durable.

Les objectifs

Le projet de requalification poursuit les objectifs suivants :

☀️ maîtriser les impacts et les risques liés à la pollution du site en tenant compte du nouvel usage envisagé à savoir la reconversion du site en un espace naturel métropolitain ouvert partiellement au public,

☀️ améliorer la qualité des rejets des eaux dans le courant de l'Espierre afin de les rendre compatibles avec le fonctionnement de la station de traitement des eaux de Grimonpont,

☀️ repaysager le site, en articulation avec les objectifs de remise en navigabilité du canal de Roubaix poursuivis par les promoteurs du projet "Blue links".

La démarche

Un protocole d'accord signé le 13 septembre 2006 par la communauté urbaine de Lille, la société Rhodia et l'EPF précise les modalités de maîtrise foncière et de requalification du site (notamment la maîtrise par confinement des impacts liés à la pollution du sol), la vocation définitive et les modalités de gestion du site une fois requalifié, les obligations des différents acteurs ainsi que les modalités de financement du projet.

La mission confiée à l'EPF

L'EPF est désigné comme l'ensemblier de l'opération en articulation avec la société Rhodia Chimie propriétaire des deux terrils de charrées de chrome, afin de définir les conditions techniques, juridiques et financières permettant la réalisation du projet de reconquête du site PCUK.

Outre cette mission de coordination et de pilotage de l'opération, l'Etablissement est mandaté pour :

- ☀️ acquérir et assurer le portage foncier des terrains nécessaires à la réalisation du projet pour le compte de la communauté urbaine de Lille (soit 40 hectares environ pour un coût d'environ 1,5 M€),

- ☀️ assurer la maîtrise d'ouvrage des études et des travaux (pour un coût de 11 M€).

Les financements mobilisés pour la requalification proviennent de l'Agence de l'Eau, de l'Etat (dans le cadre du Contrat de plan Etat-Région), de la société Rhodia Chimie, de la communauté urbaine de Lille et de fonds européens.

Le projet

Le site requalifié a vocation à devenir un espace naturel métropolitain ouvert pour tout ou partie aux visiteurs.

Le projet global d'aménagement a été scindé en deux phases :

- une première phase de requalification sur un périmètre incluant la friche, le terril de phosphogypse, les anciens bassins de décanation et la zone de dépôt sur Leers sous maîtrise d'ouvrage de l'EPF. Cette première phase doit permettre de traiter rapidement les sources de pollutions liées à ces entités dans la perspective du projet d'aménagement ;

- une deuxième phase de traitement paysager des deux terrils de charrées de chrome pour leur intégration dans l'espace naturel métropolitain sous maîtrise d'ouvrage de Lille Métropole Communauté Urbaine.

La mobilisation des différents acteurs depuis 2004 permet aujourd'hui d'afficher un démarrage de la 1^{re} phase en janvier 2007 et un achèvement en décembre 2008.



Les opérations thématiques

Deux thématiques particulières émergent des opérations portées par l'EPF : les quartiers de gare et les silos agricoles

☀ les quartiers de gare et les délaissés ferroviaires

La mise sur le marché d'une partie du patrimoine de la SNCF se répercute sur l'activité de l'Etablissement : 10% des opérations portées par l'Etablissement depuis 1998 portent sur des biens appartenant à la SNCF ou à RFF. On recense ainsi 23 opérations dites de "quartier de la gare" et 15 autres opérations visent pour tout ou partie des délaissés ferroviaires. Depuis 1998, ce sont 47 hectares qui ont été acquis auprès de RFF ou de la SNCF pour un montant de 2,8 millions d'euros.

☀ les silos agricoles

De l'Audomarois à la Sambre, en passant par la Métropole lilloise, l'EPF a été amené à négocier auprès de la société Unéal l'acquisition de sept anciens silos agricoles*. Tout comme la SNCF, la société Unéal, résultat de fusions successives de coopératives agricoles, est entrée dans une logique d'optimisation et de valorisation de son patrimoine. Les communes, de leur côté, souhaitent maîtriser ce foncier, le plus souvent situé en tissu urbain, et surtout engager la démolition des superstructures jugées dangereuses.

* Fauquembergues, Merville (site Union Engrais Nord France), Cappelle-en-Pévèle, Avesnes-le-Comte, Croisilles, Le Quesnoy, Maubeuge

Les opérations au patrimoine particulier

Si l'EPF acquière pour l'essentiel des bâtiments industriels ou des immeubles d'habitation, il est arrivé parfois que le foncier à négocier relève d'un patrimoine plus particulier. Ce fut le cas avec l'**hôpital Saint Louis de Saint-Omer**, acquis en 2000 : situé en plein cœur historique de la ville, le bâtiment est classé monument historique. Le transfert des activités hospitalières a libéré le site que la collectivité a alors voulu sauvegarder et réinvestir.

L'EPF s'est également porté acquéreur d'un **couvent à Flines-lez-Raches** qui accueille aujourd'hui des équipements publics, d'un **cinéma** transformé ensuite en salle culturelle à **Lillers**, d'un **chalet suisse** et d'un **moulin à Neuville Saint Rémy**, d'un **terrain hippique** aménagé depuis en jardin public à **Wimereux**.

L'Etablissement compte aussi parmi les biens en portage foncier quelques châteaux que les communes souhaitent préserver et qu'elles destinent la plupart du temps à des équipements publics : le **château de la Vallée à Blendecques**, le **château de Buroeuil à Maresquel Ecquemicourt**, le **château de Werppe à Gonnehem**.

Les opérations expérimentales en matière de traitement de la pollution

Longtemps exclues du champ d'intervention de l'EPF car non financées, les opérations de traitement de pollution y ont fait leur entrée à titre expérimental au cours du Programme Pluriannuel d'Intervention Foncière 2000-2006 :

☀ en 2003, prise en charge du traitement des sédiments pollués aux **HAP** sur le site de la **plate-forme multimodale de Dourges**. Pour cette opération, c'est la prise en charge du traitement de la pollution par la puissance publique plutôt que le traitement en lui-même (excavation des déchets et incinération) qui revêt un caractère expérimental (Cf. encart spécifique p32) ;

☀ en 2004, seconde opération dite "expérimentale" sur le **site Knox-Vroone** (ancienne savonnerie Lempeur) à **Escaudain**, site pollué à responsable défaillant. Le caractère expérimental tient à la large concertation organisée par l'EPF, à la (longue) mobilisation des acteurs concernés et là encore, au financement, à titre exceptionnel, des travaux de dépollution par l'Etat, la Région, l'Ademe et la commune (200 000 € qui viennent s'ajouter aux 525 000 € de démolition des superstructures) ;

☀ mais c'est bien l'opération menée depuis 2005 sur le **site PCUK à Wattrelos** qui augure d'une nouvelle étape dans l'intervention de l'EPF sur cette thématique (Cf. encart spécifique p34).



Les opérations à recours

Quelques opérations reflètent la montée en puissance des recours déposés dans le cadre de l'exercice du droit de préemption urbain par les propriétaires ou les acquéreurs évincés notamment sur la motivation de la préemption, ou encore dans le cadre de la procédure d'expropriation sur la justification de l'utilité publique. Quand ce n'est pas la légitimité même de l'intervention de l'EPF qui est contestée. Il en va ainsi des opérations de **Somain**, **quartier des cheminots** ou encore de **Curgies**, **les Courtils**.

L'opération **Saint-Laurent-Blangy-Saint Nicolas-les-Arras**, **quartier des Nouvelles résidences** revêt de ce point de vue un caractère tout à fait extraordinaire tant elle a cumulé les cas d'école mais ceci est une autre histoire...

Les opérations “classiques” de requalification de grandes friches industrielles

Même si l'époque de la requalification de friches industrielles d'une centaine d'hectares ou plus est aujourd'hui révolue, l'intervention de l'EPF est encore sollicitée pour l'acquisition et la réhabilitation de grands sites industriels. Quelques exemples...

☀ Le **site Vallourec à Anzin** : d'une superficie de 23 hectares, ce site a accueilli des activités métallurgiques jusqu'en 1997. La Communauté d'agglomération Valenciennes Métropole a sollicité l'intervention de l'EPF en 2002 dans le cadre du Grand Projet de Ville du Valenciennois. Acquis en 2004 pour 0,76 M€, le site a été requalifié en 2005 (démolition des superstructures et purge des fondations pour 2,7 M€) et devrait accueillir à terme des activités tertiaires. Dans l'immédiat, une partie de l'emprise servira à la construction du quatrième pont sur l'Escaut et sur les voies ferrées.

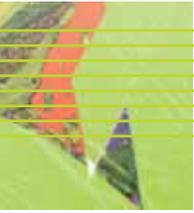


☀ Le site **Peignage Amédée** sur les communes de **Roubaix** et de **Tourcoing** : à la demande de Lille Métropole Communauté Urbaine, l'Etablissement a acquis, en 2002, les 15 hectares de ce site d'origine textile pour un montant de 2,5 M€ et y a réalisé des travaux de requalification à hauteur de 2 M€ en 2003. Cette opération s'est inscrite dans le cadre des mesures arrêtées par le CIADT de mai 2000 en matière de recyclage du foncier et des bâtiments économiques du versant Nord-Est de la Métropole.



☀ D'autres opérations de requalification de sites dégradés en tissu bâti mais de moindre taille : le site **Mécatel à Lillers** (1,5 hectare acquis pour 0,15 M€ et requalifié pour 0,5 M€), la **friche NPNA en bord de Scarpe à Courchelettes** (3,2 hectares acquis en 2006 pour 0,48 M€, les travaux sont en attente de programmation), le **site Union Engrais Nord France à Merville** (7,5 hectares acquis en 2006 pour 0,47 M€, les travaux sont en attente de programmation), les **Docks et entrepôts à Cambrai** (5,3 hectares qui ne sont pas maîtrisés à ce jour).





Le déroulement de
l'intervention foncière de l'EPF

3^e partie



L'ASSISTANCE ET LE CONSEIL AUX PARTENAIRES



Le rôle d'assistance et de conseil de l'Etablissement auprès des collectivités locales dans leurs démarches urbaines est mis en avant par le conseil d'administration dès le premier programme pluriannuel d'intervention foncière ; 1 million de francs par an est alors consacré à cette mission. Ce rôle se renforce au cours du second programme pendant lequel l'EPF initie ou pilote une série d'actions visant à une meilleure prise en compte du foncier dans l'aménagement urbain lui permettant, ce faisant, de mieux cadrer sa propre intervention.

L'aide à la définition de stratégies foncières, les référentiels fonciers

La démarche de référentiel foncier initiée dans le cadre de l'opération de la zone de l'Union a été reproduite sur plusieurs territoires de la région. L'objectif de la démarche est de préparer les actions foncières à mener sur un territoire en s'appuyant sur le degré de mutabilité du foncier. Elle aboutit à la définition d'une stratégie foncière adaptée au territoire et à ses enjeux. La diversité des sites et des problématiques soulevées a bien évidemment conduit l'Etablissement à adapter la méthodologie et à la faire évoluer.

C'est ainsi que des référentiels fonciers ont été conduits par l'EPF sur le territoire de l'ex RN 43 dans les communautés d'agglomération de Lens-Liévin et Hénin-Carvin, sur les quartiers sud de Dunkerque, sur le fond de vallée de la Sambre. Ils ont alimenté les études de définition de stratégies et de projets urbains menées par les collectivités et ont débouché pour l'EPF sur des interventions de portage foncier comme par exemple à Noyelles sous Lens, à Dunkerque ou à Louvroil.

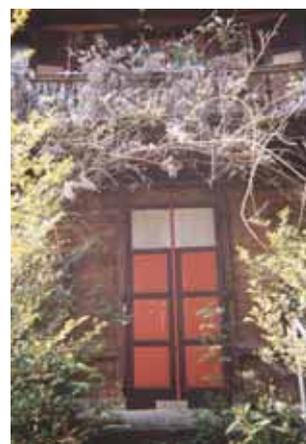
Des référentiels fonciers sur des périmètres plus restreints ont également été menés, dans le cadre des conventions opérationnelles, pour préparer l'intervention foncière de l'EPF à Marquise, à Pecquencourt ou encore à Béthune. D'autres à finalité "habitat" sont enga-

gés aujourd'hui à l'échelle d'EPCI soit pour préciser la déclinaison foncière du PLH adopté par la collectivité (Communauté d'agglomération de l'Artois), soit pour sensibiliser les élus à la question et préparer une stratégie foncière adaptée (Communauté de communes Mer et Terres d'Opale).

La démarche de référentiel foncier a également été "testée" sur le marais audomarois avec pour objectif la définition du volet foncier du projet de préservation du marais.

Enfin, une démarche de récolement des enjeux fonciers a également été portée dans le cadre du projet de continuité de la trame verte entre la métropole lilloise et le bassin minier.

L'Etablissement accompagne également les collectivités locales de la région dans l'élaboration de leurs documents contractuels et de planification tels les programmes locaux de l'habitat et leur déclinaison foncière, les schémas de cohérence territoriale, ou encore les plans locaux d'urbanisme, dans la conduite d'études préopérationnelles des OPAH-RU notamment, dans la définition de trames vertes ainsi que dans la réalisation d'études urbaines portant sur des sites sur lesquels il intervient.





Le pilotage et l'animation de réflexions stratégiques : le groupe de travail sur le périurbain, le foncier du logement social

Le groupe de travail sur le périurbain

Face à la montée en puissance du "phénomène" périurbain et des débats qu'il suscite, le conseil d'administration de l'ORHA décide de mener une réflexion sur la situation et le devenir des territoires périurbains ruraux de la région. C'est ainsi que d'octobre 2001 à octobre 2002, l'EPF a piloté et animé pour le compte de l'ORHA six réunions de travail qui ont rassemblé au total plus de 300 participants. La réflexion est alors articulée autour de **trois questions majeures**, chacune faisant l'objet de deux ateliers :

☀ comment observer de manière pertinente le phénomène du périurbain (consommation d'espace, constructions, migrations résidentielles, évolution des marchés fonciers, impact sur le milieu agricole...)?

☀ quel impact des politiques publiques sur le développement périurbain (impacts des lois SRU et Chevènement, attitudes des collectivités, rôle et place du périurbain dans les politiques d'agglomération, échelle de gouvernance pertinente...)?

☀ quelles relations entre les réseaux de transport et le développement des zones périurbaines (place de l'espace périurbain dans les PDU, interrelations avec le développement du réseau routier, du réseau ferré...)?

Sont ainsi abordés les champs de l'aménagement, de l'habitat, de l'agriculture, de l'environnement, des transports et de l'intercommunalité. L'ensemble des travaux et débats a été versé à la réflexion conduite par le Conseil régional dans le cadre de l'élaboration du Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire.

Le foncier du logement social

Face à la demande croissante des collectivités et au cons-

tat de la rareté du foncier disponible pour des opérations de logement locatif social, l'EPF propose en 2002 à l'association régionale HLM et à la Caisse des Dépôts un protocole de partenariat pour la préparation d'une stratégie foncière pour le logement social et la mixité dans le Nord-Pas de Calais. Le dispositif mis en place par l'EPF permet d'associer, au sein de groupes de travail, l'ensemble des acteurs régionaux (services de l'Etat, de la Région Nord-Pas de Calais, collectivités locales, bailleurs sociaux et opérateurs privés) et d'alimenter les réflexions à partir d'investigations confiées à plusieurs bureaux d'études. Ces derniers ont en effet procédé à un état des lieux général portant à la fois sur l'offre et les besoins en logements mais aussi sur les politiques territoriales en faveur de l'habitat. Une méthode d'estimation des besoins de production foncière à l'échelle régionale est ensuite élaborée et le gisement foncier nécessaire estimé (Cf. encart sur le foncier du logement social p13).

L'atelier des méthodologies du foncier

Mis en place en juin 2004, l'atelier des méthodologies du foncier a pour objectif d'accompagner les EPCI de la région dans l'élaboration des stratégies foncières de leur projet de territoire, de les aider à mettre en place leurs traductions spatiales et opérationnelles, de participer au suivi et à l'évaluation des actions foncières mises en œuvre.

Les travaux sont organisés en deux temps : une première phase d'état des lieux foncier elle-même décomposée en trois chantiers portant sur le bilan foncier du territoire régional, les marchés fonciers et immobiliers et les politiques publiques des collectivités ; une seconde phase de formulation de scénarios de mise en œuvre et de suivi des stratégies foncières.

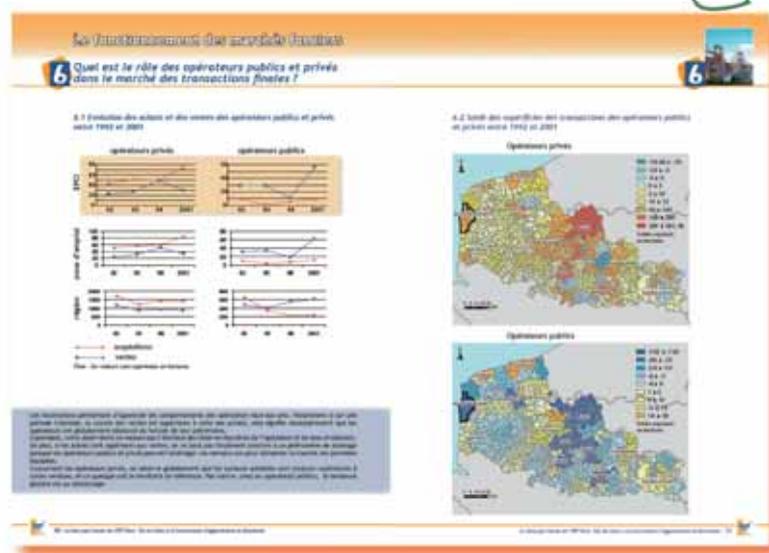
Aujourd'hui, la première phase est achevée et donne lieu à l'élaboration de faire-part fonciers à l'attention et à l'échelle des EPCI ou de leur regroupement en SCOT ou en



Pays. Ces faire-part synthétisent en huit questions les modalités de changement d'occupation du sol (répartition de l'occupation du sol, évolution, taux de changement, modes opératoires), les prix moyens et le volume des transactions de terrains à bâtir, leur évolution entre 1992 et 2002, les transactions des opérateurs publics et privés, l'activité du marché foncier rural, la segmentation du marché en fonction des catégories socio-professionnelles.

La seconde phase de travaux est à mener sur la période 2007-2010.

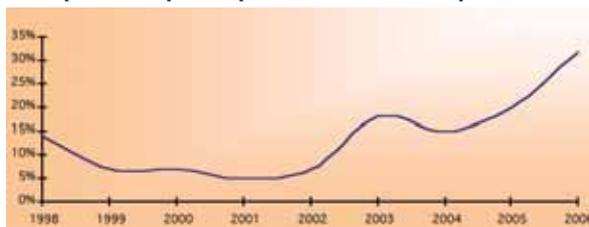
D'ores et déjà, cet atelier des méthodologies du foncier est reconnu comme un lieu de ressources, d'échanges et de mobilisation d'informations foncières.



LA NÉGOCIATION ET L'ACQUISITION

L'EPF est à même d'acquérir par voie amiable, par préemption ou encore par expropriation. En tout état de cause, l'Etablissement acquiert à un prix agréé par le service des Domaines et après production des diagnostics relevant des obligations légales en vigueur, notamment en matière d'installations classées, d'amiante, de plomb et de performances énergétiques.

La part des préemptions dans les acquisitions



Les modalités d'acquisition

La négociation est au cœur de l'intervention de l'EPF : 87% des biens acquis ou en cours d'acquisition par l'EPF le sont par voie amiable.

Cependant, **les acquisitions par voie de préemption sont de plus en plus nombreuses** : de 7% des biens acquis au cours du PPIF 1996-2000 à 15% des biens acquis ou en cours de négociation au cours du PPIF 2000-2006. On observe de fait une nette montée en puissance depuis 2003 : si jusqu'en 2002, les acquisitions par préemption ne représentaient qu'entre 2 à 7% des acquisitions, elles comptent pour 16% des acquisitions en 2003 pour atteindre 32% en 2006. Un tiers des acquisitions de 2006 sont donc le fruit d'une préemption. Cette tendance peut aussi être le reflet de l'activité du marché foncier.

En fait, sur les 10 ans d'intervention, ce sont 156 déclarations d'intention d'aliéner qui ont été instruites à l'EPF :

☀ 27 n'ont pas été suivies d'effet, les communes renonçant entre temps à l'acquisition ;

☀ 84 DIA ont fait l'objet d'une préemption au prix soit 54% des DIA reçues ;

☀ 45 DIA ont fait l'objet de préemption à un prix différent : 19 ont ensuite été abandonnées soit du fait du retrait de la vente du bien par le propriétaire, soit par décision de la collectivité, 17 ont été "basculées" en amiable, 7 ont été acceptées, 2 font l'objet d'une fixation judiciaire du prix.

Les recours et fixations judiciaires du prix sont au final assez peu nombreux mais l'on s'aperçoit que les propriétaires vendeurs et les acquéreurs évincés sont de plus en plus au fait du droit. D'où la nécessité d'être particulièrement vigilant sur les délégations de droit de préemption, notamment dans un contexte de prise de nouvelles compétences par les EPCI, et d'être exigeant quant à la définition du projet qui motive la préemption.

Seules deux acquisitions ont été réalisées par voie d'expropriation : un ensemble immobilier sur le quartier de la gare à Somain et le centre commercial du quartier des Nouvelles Résidences sur les communes de Saint-Nicolas-les-Arras et de Saint-Laurent-Blangy.

Le recours à l'expropriation a également été utilisé pour l'opération de la plate-forme multimodale de Dourges mais l'essentiel des 340 hectares a été acquis à l'amiable. Il arrive en effet que la procédure de DUP soit enclenchée mais que les négociations se poursuivent à l'amiable (opération "Escaudain, derrière les haies" par exemple).

Cependant, les négociateurs s'acheminent vers cette procédure d'expropriation pour une dizaine de dossiers en cours. Il s'agit soit d'opérations sur terrains agricoles pour lesquelles les marges de négociation sont très étroites compte tenu des écarts de prix et des délais de réalisation souhaités, soit d'opérations en renouvellement urbain pour lesquelles l'expropriation permettra de parachever la maîtrise foncière.



Des négociations de plus en plus complexes

On assiste à une complexité croissante des opérations, due notamment à la nature des biens à acquérir et à la situation du marché foncier.

Parmi les opérations contractualisées par l'EPF depuis 1998, une centaine porte sur des biens industriels, ce qui implique **d'intégrer à la négociation la question environnementale et sa prise en charge.**

Deux cas de figure se présentent alors :

☀️ ou les biens sont répertoriés Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) auquel cas les propriétaires sont tenus de par la législation, à effectuer des travaux de remise en état. S'engage alors une procédure "orchestrée" par la DRIRE qui passe par l'obtention d'un procès-verbal de récolement constatant la conformité des travaux. S'ensuivent encore des négociations relatives au transfert ou non des responsabilités après acquisition des biens.

☀️ ou les biens ne relèvent pas des installations classées et alors, pour ces derniers, la question de la prise en charge environnementale est affaire de négociation avec les propriétaires, qui n'en sont pas forcément les exploitants. Si la démarche est aujourd'hui rodée (consultation de BASIAS, recherche d'éléments d'information auprès de la DRIRE, étude historique, campagne de sondages ...), la négociation n'en est pour le moins jamais acquise d'avance. Il s'agit non seulement de convaincre le propriétaire de prendre en charge tout ou partie du coût de l'étude environnementale mais au préalable de lui en faire admettre le principe même. Plus encore que l'étude elle-même, ce sont surtout ses résultats et leurs conséquences sur la remise en état des biens qui sont sujets à discussion.

Deux tendances sont aujourd'hui observées du côté des exploitants : une première assez "libérale" où l'exploitant refuse de prendre en charge quelque coût que ce soit. Une seconde où à l'inverse, l'exploitant se révèle très coopératif afin d'éviter tout recours ultérieur, et ce, parfois, au nom de l'image de marque de tout un groupe industriel.

Quoiqu'il en soit, les procédures sont longues : environ deux ans dans le cas des "ICPE" avec un propriétaire qui "joue le jeu".

Dans le cas de sites dont l'activité est en cours de liquidation, les délais sont bien souvent allongés du fait de la divergence d'intérêt entre la collectivité et le liquidateur pour lequel la prise en charge de la procédure environnementale n'est pas une priorité.





Depuis l'adoption de l'avenant en faveur du logement locatif social en 2003, l'EPF est amené, de plus en plus, à négocier et acquérir des **terres agricoles**. Ce qui engendre, compte tenu de l'importance de terres en ferme dans la région Nord-Pas de Calais, une **double négociation**, tant avec le propriétaire sur la valeur des terres qu'avec l'exploitant sur la résiliation du bail et le montant des indemnités. Sur ce dernier point, l'aspect juridique spécifique au droit rural a été intégré aux pratiques courantes de l'Etablissement.

Quant à la valeur des terres, elle constitue aujourd'hui le point d'achoppement de bon nombre de négociations : d'un côté, le service des Domaines s'en tient à l'application des règles (0,38 €/m² pour une terre à labour), de l'autre, les propriétaires, à l'appétit aiguisé par le comportement du marché foncier voire directement par les promoteurs, s'attendent plutôt à des valeurs de terrains à bâtir (15 à 50 €/m²). L'exercice, pour l'EPF qui ne passe pas outre l'estimation des services fiscaux, est rude. La solution la plus simple consiste au reclassement au plan local d'urbanisme des terrains concernés en fonction du projet à venir. Il est alors parfois demandé aux Domaines d'anticiper ce changement d'affectation dans la fixation de la valeur vénale afin de pouvoir finaliser des promesses de vente. Autre solution, l'engagement d'une procédure de DUP au cours de laquelle la valeur des biens sera fixée par le juge d'expropriation.

Procédure qui a, en règle générale, mauvaise presse auprès des élus locaux. L'opération peut encore être finalement confiée à un promoteur qui, lui, acquiert au-delà des estimations des services fiscaux et qui profite de surcroît du travail préalable de l'EPF...

Les négociations sont également de plus en plus complexes du fait d'une information et d'une sensibilisation croissantes des propriétaires (via Internet, les enfants, la constitution d'association de défense) aux côtés desquels se range de plus en plus la jurisprudence européenne. Les recours sur préemption ou les fixations judiciaires de prix, même s'ils ne sont pas encore très nombreux, sont consommateurs de temps et d'énergie...

Tout ceci met en évidence l'importance, pour le bon déroulement des négociations, de la définition de projet et d'une relation de confiance avec la collectivité (cohérence et continuité dans le discours).

Enfin, compte tenu des éléments précités, il n'est pas étonnant que les **délais d'acquisition** s'allongent d'année en année : les actes de vente signés en 1998 relevaient en moyenne de conventions opérationnelles signées huit mois auparavant alors que ceux signés en 2006 sont rattachés à des conventions opérationnelles datant de plus de deux années et demi.

LE PORTAGE FONCIER

La gestion

L'EPF assure la gestion administrative (assurances, impôts fonciers, occupation précaire, mise à disposition...) de l'ensemble des biens acquis et la gestion technique (dépose des réseaux, murage, mise en sécurité voire gardiennage, interventions diverses en cas de vandalisme, de squat, de dépôts d'ordures...) des biens qui ne sont pas mis à disposition des collectivités, c'est-à-dire, pour l'essentiel, des biens faisant l'objet d'une requalification par l'Etablissement. **Les trois quarts des opérations gérées en totalité par l'EPF sont en effet des opérations intégrées.**

A noter cependant qu'au cours du second programme, avec l'extension des périmètres d'intervention, la gestion des opérations intégrées est devenue mixte, tant dans le temps que dans l'espace. En effet, l'EPF garde la jouissance et la gestion des biens dont il doit assurer la requalification jusqu'à la réception des travaux puis il les transfère à la collectivité. A l'inverse, la jouissance et la gestion des biens ne faisant pas l'objet de requalification sont transférées, dès l'acquisition, à la collectivité.

Les opérations gérées intégralement par l'EPF sont aussi massivement (86%) des opérations menées sous maîtrise d'ouvrage de communautés d'agglomération et surtout de communautés urbaines (et de manière systématique pour la Communauté urbaine de Dunkerque et Lille Métropole Communauté Urbaine).

Rappelons toutefois que le principe adopté au démarrage de l'intervention foncière de l'Etablissement était de transférer la jouissance et la gestion technique des biens à la collectivité dès leur acquisition par l'EPF qui n'avait alors pas les compétences spécifiques pour assurer cette gestion. Cette solution présentait également l'avantage d'en minimiser les coûts (proximité et rapidité d'intervention de la commune). Aujourd'hui un certain savoir faire en la matière s'est développé mais le principe de mise à disposition reste la règle pour les opérations communales de portage foncier simple (seules 3 communes ont souhaité que l'EPF assure la gestion technique au cours du PPIF 2000-2006).

En règle générale, l'EPF achète les biens libres d'occupation. Cependant, la proportion de biens acquis occupés augmente sensiblement depuis 2002, ce qui rend la gestion quotidienne plus complexe.

Aujourd'hui, 40% des biens acquis depuis 1998 sont encore propriété de l'EPF, ce qui représente

un portefeuille de 381 biens. 80% d'entre eux ont été acquis depuis moins de 5 ans.

47% de ces biens "en portefeuille" ont été mis à disposition des collectivités qui en assurent la gestion technique quotidienne et peuvent convenir d'une occupation précaire. Il s'agit pour les trois quarts de biens non occupés. Les 53% restants, soit 203 biens, sont gérés directement par l'EPF. 45 de ces biens sont occupés, soit à titre d'habitation (49%), soit pour un usage industriel ou commercial (33%). Le montant cumulé des produits générés par ces occupations s'élevait en septembre 2006 à 462 700 euros.

Enfin, la gestion administrative et technique des 129 terriils mobilise un gestionnaire de patrimoine à temps plein : information et sensibilisation du public, recouvrement des loyers et indemnités (fermages, baux emphytéotiques, baux de chasse...), délivrance d'autorisations d'accès, interventions diverses pour évacuation de déchets, d'épaves de voitures et enfin suivi des cessions de terriils.

La requalification

Dans le cas des opérations intégrées, le temps du portage foncier est mis à profit pour remettre le site dans un état qui permet une nouvelle affectation.

La valeur ajoutée de l'EPF est bien souvent d'assurer la coordination des différents intervenants, de mettre les acteurs concernés autour de la table pour dégager une solution opérationnelle commune. L'intervention foncière combinée à la requalification permet ainsi de remettre sur le marché des fonciers contraints.

Le bilan quantitatif et qualitatif de l'intervention technique de l'Etablissement ainsi que son impact sur le territoire régional sont explicités dans le document "14 ans de requalification de friches industrielles dans la région Nord-Pas de Calais" publié par l'EPF en 2004.



LA SORTIE DE PORTAGE

Un quart des opérations mises en œuvre par l'Etablissement depuis 1998 est aujourd'hui intégralement sorti de portage.

Sur les 404 hectares acquis par l'EPF depuis 1998 (hors Delta3 et Terrils SA), 194 ont été cédés pour un montant de 29 millions d'euros, ce qui correspond à 123 actes.

90% de ces actes (soit 85% de la surface cédée et 72% des prix de cession) sont des actes administratifs dressés par l'Etablissement. 13 ventes ont fait l'objet d'un acte notarié dont 8 ces deux dernières années. En règle générale, le principe adopté est de rédiger un acte administratif pour les cessions au profit de collectivités et de commander un acte notarié pour les cessions au profit des opérateurs privés.

Du fait de la montée en puissance de l'activité de l'Etablissement et du nombre grandissant de cessions partielles anticipées, le nombre d'actes établis par année est croissant (moyenne de 16 actes par année avec une tendance ces trois dernières années plutôt de 20 à 30 actes).

Les acquéreurs

Les biens acquis sont majoritairement cédés aux collectivités ayant contractualisé avec l'EPF : 57% des actes de vente et 53% des surfaces pour les communes, 21% des actes et 41% des surfaces pour les EPCI.

Les biens sont cependant parfois directement cédés à des opérateurs, ce qui permet à une opération "blanche" pour la collectivité. Ce cas de figure correspond à 9% des actes et 5% des surfaces cédées (opérateurs dans le domaine de l'habitat ou de l'économie). Peuvent être citées pour exemple les opérations "Comines, friche Goeman" dont le foncier a été cédé à la SA d'HLM Notre logis, "Loison-sous-Lens, quartier de la gare" dont une partie du foncier a été acquise par la SA HLM Logement rural, "Saint Martin Boulogne, quartier Bresslof" où Pas de Calais Habitat a pris en charge le foncier, ou encore "Haubourdin, tannerie Dusano" pour laquelle une SCI privée a intégré le prix de revient du foncier dans son bilan d'opération.

Enfin, 10% des cessions se font à destination de particuliers ou de structures privées mais pour 0,52% seulement des surfaces cédées. Ces cessions correspondent vraisemblablement aux franges des projets publics ou à un redécoupage plus fonctionnel du parcellaire mitoyen.

La formation du prix de revient

Principe 2 : *l'intervention sélective et additionnelle de l'EPF n'est pas réalisée à fonds perdus*

Le prix de revient du portage par l'EPF se compose :

- ☀ du prix d'acquisition qui comprend le prix principal auquel s'ajoutent les frais notariés (2% en moyenne du prix de vente sur les 10 ans d'intervention) et les indemnités (2% également) ;
- ☀ des frais de portage qui correspondent aux dépenses engagées par l'Etablissement pendant la durée du portage foncier – hors travaux de requalification. Ils s'élèvent aujourd'hui en moyenne à 5% du prix d'acquisition. Il s'agit principalement des impôts fonciers (45% des frais de portage) et des travaux de gestion -murage, dépose des réseaux...- lorsque ces derniers ne sont pas réalisés directement par la collectivité (35%). Sont déduits les produits de gestion qui représentent sur les dix années 10% des frais de portage ;
- ☀ de l'actualisation (1% par an jusqu'en 2005, abandonnée pour les opérations contractualisées en 2005 ou après) ;
- ☀ de la rémunération de l'EPF : 4% des postes précédents.

Cependant, comme l'illustre le tableau des pages 48 et 49, des variations notables sont observées selon la nature des biens gérés et leur situation géographique.



La durée de portage foncier

Principe 8 : *toutefois, le portage à terme indéfini est exclu du champ d'action de l'EPF*

La durée de portage réelle est aujourd'hui difficile à appréhender. Un bien acquis à une date "n" peut être cédé en plusieurs fois à des dates différentes ou une même cession peut regrouper plusieurs biens.

Si l'on compare les dates de cession aux dates de sortie de portage contractualisées, on observe qu'en moyenne les cessions sont anticipées d'une année. Si l'on examine uniquement les cessions anticipées, l'anticipation est plutôt de deux ans. L'exercice est toutefois relatif du fait de la taille même des opérations, une opération portant sur un large périmètre étant susceptible de faire plus facilement l'objet de cessions anticipées.

Les cessions anticipées sont motivées par le fait que le projet de la collectivité est abouti et qu'un opérateur est désigné avant la fin de portage foncier.

Le degré de fractionnement des opérations pourrait être mesuré par le nombre d'actes de vente par opérations mais là encore tout dépend du type d'opération : une opération peut aussi bien concerner un seul bien qu'un large périmètre que l'on cèdera plus vraisemblablement en plusieurs fois à des dates variées.

Les projets réalisés

Les opérations mises en œuvre au titre du PPIF 1996-2000 sont aujourd'hui, sauf exception, sorties de portage foncier. Au-delà du projet affiché lors de la contractualisation ou au cours des négociations, qu'en est-il des réalisations une fois les biens cédés à la collectivité ?



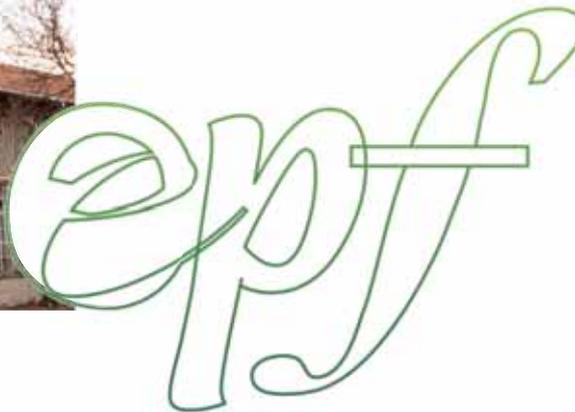
Pour une bonne part des opérations, les projets affichés se sont concrétisés : l'intervention de l'EPF a ainsi contribué à la production de logements en renouvellement urbain (quartier Bressloff à Saint Martin Boulogne, quartier de la gare à Loison-sous-Lens, tannerie Dusano à Haubourdin...), à la construction d'équipements (cinéma à Lillers, le champ d'Archillon à Agny, le lieu dit "Le calvaire" à Pecquencourt,...) ainsi qu'à l'aménagement d'espaces publics (centre bourg de Saily-Labourse, centre ville de Libercourt,...). L'intervention foncière de l'Etablissement a également participé à la constitution d'une trame verte en milieu urbain (par exemple sur les communes de Labourse, de Lapugnoy ou encore d'Houplines), parfois à défaut de concrétisation du projet initialement envisagé (moulin de Westhove à Blendecques).

D'autres projets n'ont au contraire pas encore abouti. Il s'agit d'opérations de renouvellement urbain, longues, difficiles et coûteuses et pour lesquelles le temps de portage peut se révéler insuffisant (Jeu de Mail à Dunkerque, zone de l'Union à Roubaix Tourcoing, ...). C'est pourquoi ces opérations ont été reconduites dans le cadre du programme pluriannuel 2000-2006.

La non réalisation peut parfois être imputée à la difficulté qu'ont les collectivités à mettre à profit le temps de portage pour définir le projet et trouver des opérateurs (Ancienne imprimerie de Râches, opérations du dunkerquois, ...).

D'autres opérations à l'époque très ponctuelles ont été reprises dans des périmètres d'aménagement urbain plus globaux (quartier de la gare à Aulnoye-Aymeries), parfois dans le cadre d'opérations inscrites en Grand Projet de Ville (GPV) ou en Opération de Renouvellement Urbain (ORU) (centre ville de Bruay-la-Buissière).

Les opérations contractualisées au titre du PPIF 2000-2006 sont pour la plupart en cours de négociation. Cependant, pour certaines d'entre elles, les projets sont déjà bien avancés (projet de lotissement sur l'ancienne briqueterie de Neufchâtel Hardelot, projet de reconquête de l'ancienne cokerie de Drocourt, projet ANRU sur le site des Margueritois à Lille) voire réalisés, par cession anticipée, pour tout (écoles et espaces publics dans le centre bourg de Marquise) ou partie du périmètre d'intervention (logements en centre bourg de Trélon, les Jardins de Valmont en centre ville d'Anzin...).



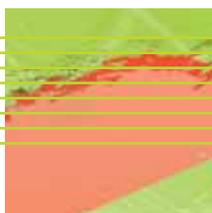
FORMATION DU PRIX : QUELQUES EXEMPLES

TYPE DE BIENS	TERRITOIRE	OPÉRATION
BÂTIMENTS INDUSTRIELS	Métropole lilloise	>>>Roubaix - Tourcoing > Peignage Amédée >>>Roubaix - Tourcoing > Vanoutryve
	Lilltoral	>>>Boulogne sur Mer > Quartier Brequerecque Gravelines > Quartier de la gare
	Bassin minier	>>>Oignies > Entrepôts de l'ancienne fosse 2
	Arrageois	>>>Arras - Saint Laurent Blangy > ZAC du Val de Scarpe (Sernam)
	Sud du nord	>>>Cambrai > Léna industries
IMMEUBLES D'HABITATION	Métropole lilloise	>>>Roubaix - Tourcoing > Site de l'union
	Lilltoral	>>>Dunkerque > Basse ville
	Bassin minier	>>>Noyelles sous Lens > GPV de Lens Liévin, secteur de la RN 43 >>>Lens > Quartier Montgré
	Sambre Avesnois	>>>Louvroil > Centre ville
TERRES AGRICOLES	Métropole lilloise	>>>Bersée > Les Mottes
	Lilltoral	>>>Beuvrequen > Le courtil de l'église
	Bassin minier	>>>Escaudain > Derrière les haies



NOMBRE DE MOIS DE PORTAGE AU 30/11/2006	STATUT DE L'OPÉRATION AU 30/11/2006	PRIX D'ACQUISITION EN €	FRAIS DE PORTAGE EN €	FRAIS DE PORTAGE % PAR AN DU PRIX D'ACQUISITION	PRIX DE CESSION EN €	PRIX DE CESSION EN €/m ²
57	exécutée	3 200 022	593 160	3,90%	3 944 909	44,82
45	exécutée	3 083 287	466 568	4,06%	3 694 848	75,5
28	en cours	2 580 234	103 045	1,69%		
50	en cours	563 460	28 242	1,21%		
45	exécutée	358 499	42 099	3,16%	416 621	16,48
38	exécutée	1 387 711	1 278	0,03%	1 444 548	72,11
30	exécutée	1 198 414	56 977	1,89%	1 305 607	84,36
32	exécutée	124 249			129 219	10,91
91	en cours	17 525 340	1 771 776	1,34%		
23	en cours	1 125 721	10 004	0,46%		
55	exécutée	1 155 342	18 650	0,35%	1 220 952	155,44
24	en cours	500 321	2 946	0,29%		
53	en cours	500 003	88 040	3,97%		
18	en cours	445 546				
11	en cours	357 272				
32	en cours	137 244	652	0,18%		

Novembre 2006



Conclusion

epf

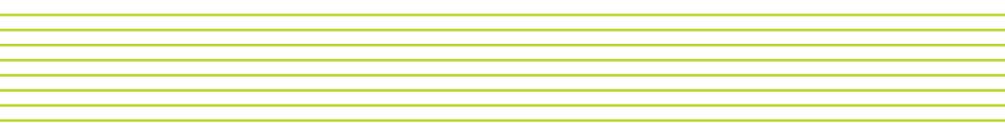
DIX ANS D'ACTION FONCIÈRE ET APRÈS...

Les évolutions ayant fait progresser l'action foncière de l'Etablissement ont guidé la préparation de son programme d'intervention pour la période 2007-2013 qui consacre l'intégration de ses deux métiers, action foncière et requalification des espaces dégradés, et affirme son rôle d'opérateur du recyclage foncier.

Ce programme fait l'objet d'un autre document dont le lecteur est invité à prendre connaissance. Il a été approuvé par le Conseil d'administration le 4 décembre 2006.









Etablissement Public Foncier

17, rue Edouard Delesalle 59040 Lille cedex ■ Tél : 03 28 36 15 50 ■ Fax : 03 28 36 15 51 ■ www.epf-npdc.fr

Conception graphique

Marie RIO 06 21 81 94 58

Crédit photographique

E.P.F

Max Lerouge

Association Régionale
pour l'Habitat du Nord-Pas de Calais

NAI

Phot'R

Impression

ICD printing Douai