



2015 2019

LE PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2015-2019 DE L'EPF NORD-PAS DE CALAIS



EDITO



2015 2019



Le Programme Pluriannuel d'Intervention de l'EPF Nord-Pas de Calais pour la période 2015-2019 va marquer une nouvelle étape du développement de l'Etablissement, adossée sur ses 25 ans d'expérience acquise dans le domaine de l'action foncière publique.

Dans la continuité du PPI 2007-2014, l'Etablissement va poursuivre son intervention auprès des collectivités territoriales de la Région dans un cadre stratégique fixé par l'Etat et partagé par les collectivités au premier rang desquels figure le Conseil Régional Nord-Pas de Calais et les acteurs mobilisés autour des questions de l'habitat, du développement économique et de l'environnement.

Fruit d'une concertation qui s'est déroulée autour de ces enjeux, tout au long du premier semestre 2014, la stratégie de l'EPF, le financement et les modalités de son action ont été soumis dès l'automne à son nouveau conseil d'administration qui les a débattus et approuvés en fin d'année 2014.

Dans un contexte de contraintes budgétaires publiques, ce nouveau programme met l'accent sur le renforcement des moyens d'accompagnement des collectivités locales dans la définition et le montage de leurs projets sur les sites qu'elles confient à l'Etablissement. Ce programme s'inscrit dans une stratégie résolue d'anticipation foncière et se fixe comme ambition de poursuivre la longue reconquête des espaces et des territoires meurtris, à l'issue de la mutation économique de la fin du 20^{ème} siècle et pour lequel l'Etablissement a été créé. Cette action permet d'épargner les espaces agricoles, ruraux et naturels en reconstituant une offre foncière urbaine.

L'EPF entend ainsi contribuer, dans le domaine foncier et de l'aménagement du territoire régional aux objectifs de la troisième révolution industrielle portés par les collectivités publiques et les acteurs économiques du Nord-Pas de Calais.



Myriam CAU

Présidente du conseil d'administration
de l'EPF Nord-Pas de Calais



Marc KASZYNSKI

Directeur général de
l'EPF Nord-Pas de Calais



MINISTÈRE DU LOGEMENT, DE L'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES ET DE LA RURALITÉ

DG
E.P.F. Nord Pas de Calais

22 DEC. 2014

La ministre

Paris, le **12 DEC. 2014**

Référence : 14022275

Monsieur le Directeur général,

L'article L. 321-5 du code de l'urbanisme, issu de l'ordonnance n°2011-1068 du 8 septembre 2011 relative aux établissements publics fonciers, aux établissements publics d'aménagement de l'Etat et à l'AFTRP, prévoit pour chaque établissement public foncier, l'élaboration d'un programme pluriannuel d'intervention devant tenir compte des orientations stratégiques de l'Etat, des priorités énoncées dans les documents d'urbanisme et des objectifs de réalisation de logements précisés par les programmes locaux de l'habitat.

Je souhaite que le PPI de l'EPF Nord-pas-de-Calais s'attache, en premier lieu, à répondre à l'urgence que constitue la crise du logement en France en contribuant fortement à l'objectif de construction et de réhabilitation. Il s'agira donc pour l'EPF de permettre le développement d'une offre résidentielle quantitativement et qualitativement adaptée à la diversité des besoins de la région. L'EPF a bien pour vocation de mobiliser du foncier là où les besoins de logements sont les plus forts et de contribuer au rééquilibrage entre territoires. En région Nord-Pas-de-Calais, l'objectif est de produire 18 000 logements par an. L'EPF devra contribuer à l'atteinte de cet objectif, en prenant en compte les phénomènes de vacance constatés sur le territoire régional, visant un niveau d'acquisitions foncières annuel correspondant à la production d'au moins 1700 logements sur la période du prochain PPI. L'action de l'EPF doit également contribuer à faciliter la production de logements intermédiaires, en locatif ou en accession à la propriété.

L'EPF doit poursuivre son action en faveur de l'augmentation de l'offre de logements sociaux. L'intervention de l'EPF est sollicitée de façon prioritaire dans les communes n'ayant pas atteint leurs objectifs de production de logements sociaux en application de l'article 55 de la loi SRU, en particulier dans les communes carencées.

Monsieur Marc KASZYNSKI
Directeur général
EPF Nord-Pas-de-Calais
594 avenue Willy Brandt - CS 20003
59777 EURALILLE

A cet objectif en faveur de la construction de logements, doit être associée la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et de participer à un aménagement durable du territoire. Ainsi, les interventions de l'EPF se feront en privilégiant les opérations de renouvellement urbain, en respectant certains principes, notamment de consommation raisonnée des ressources, de limitation de l'artificialisation des sols, de préservation des espaces naturels et de leurs fonctions écologiques, de prise en compte des risques naturels et technologiques. L'EPF réservera ses interventions auprès des collectivités au bénéfice d'opérations exemplaires en matière de développement durable. Il pourra notamment contribuer à l'émergence de projets EcoQuartiers. Par ailleurs, il contribuera à la revitalisation des centres-bourgs ruraux.

En matière de développement économique et de reconversion des friches et zones d'activités économiques vieillissantes, le PPI attachera une importance particulière à l'accompagnement par l'EPF de l'implantation de nouvelles filières et entreprises ainsi qu'un appui au programme régional de reconversion des friches. L'EPF poursuivra donc son intervention en matière de recyclage foncier.

L'EPF doit assurer un rôle de pédagogie auprès des collectivités et des aménageurs, en mobilisant sa capacité d'expertise et d'ingénierie. Il doit également s'impliquer dans des démarches innovantes. Ainsi il pourra contribuer à la structuration d'une filière de traitement de l'amiante et à diminuer les coûts de gestion de l'amiante lors de la réalisation de travaux de démolition ou de requalification. L'expérience et l'expertise acquises par l'EPF dans ce domaine doivent pouvoir bénéficier à l'ensemble des acteurs concernés, et en particulier aux bailleurs sociaux, fréquemment confrontés à cette difficulté dans les opérations de rénovation de leur parc.

Plus précisément, je souhaite que l'action de l'EPF s'appuie sur les orientations stratégiques qui figurent en annexe du présent courrier, qu'elles soient nationales ou plus spécifiques aux enjeux du territoire.

L'atteinte de ces différents objectifs ne sera possible que par un travail mené en relation étroite avec les collectivités territoriales, les services de l'Etat dans la région, et les autres acteurs du foncier, notamment la SAFER et le Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres. Il est important que votre établissement puisse constituer un lieu de gouvernance partagée entre l'Etat, les collectivités territoriales et les partenaires institutionnels locaux.

J'ajoute enfin que l'établissement public doit, tant dans ses interventions opérationnelles que dans son fonctionnement et les études qu'il conduit, s'attacher à contribuer à l'effort mené par tous les acteurs publics de réduction des coûts et d'efficience des dépenses.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur Général, l'expression de ma considération distinguée.



Sylvia PINEL

SOMMAIRE



2015 2019

Stratégie et financement

8

I. Les faits marquants du PPI 2007-2014	10
1. Les faits marquants de l'activité	10
2. L'évolution du contexte institutionnel et régional	11
3. Le développement des partenariats thématiques	13
4. La vie de l'équipe de l'EPF Nord-Pas de Calais	15
II. Les enjeux du PPI 2015-2019	18
1. Les orientations stratégiques de l'Etat	18
2. Les porteurs à connaissance régionaux de l'Etat et de la Région Nord-Pas de Calais	18
3. Les contributions des collectivités et des partenaires de l'EPF	20
4. Les enjeux du PPI 2015-2019	20
III. Les principes du PPI 2015-2019	22
IV. La nouvelle structure du PPI 2015-2019 : trois axes et deux fonds d'intervention	24
1. Les actions transversales	24
2. Les axes thématiques	28
3. Les fonds d'intervention spécifiques	34
V. Les moyens du PPI 2015-2019	39
1. Les moyens financiers	39
2. Les moyens humains	42
3. Les moyens fonctionnels	43
VI. Le suivi évaluation du PPI 2015-2019	46

Les modalités opérationnelles

48

I. Conseil et expertise	49
1. Identification du gisement du renouvellement urbain	49
2. Etudes préalables	50
3. Mise à disposition et exploitation de données	53
4. Comités territoriaux de projet	53
II. Les six étapes opérationnelles	54
1. Contractualisation	54
2. Négociation et acquisition	56
3. Gestion	57
4. Travaux	59
5. Cession	63
6. Suivi-évaluation	65
III. Les dispositifs d'aide	68
1. Dispositif d'aide pour le logement social	68
2. Dispositif d'aide pour le foncier et l'immobilier industriel et de services	71
3. Dispositif d'aide pour la biodiversité	72
IV. Tableau de synthèse des évolutions	74

PREMIÈRE PARTIE

STRATÉGIE ET FINANCEMENT



2015 2019

Propos introductif



Le PPI 2015-2019 : le PPI d'un EPF consolidé

Vous avez entre les mains le quatrième programme pluriannuel depuis l'engagement par l'Etablissement de son intervention foncière en 1996. Ce programme est celui d'un EPF dont le modèle est désormais consolidé, affirmé et reconnu.

Historiquement dédiée au traitement des friches industrielles, l'intervention de l'Etablissement s'est développée et diversifiée au fil des années pour répondre aux enjeux du Nord-Pas de Calais et de ses territoires en matière de production de logements et notamment de logements sociaux, de renouvellement urbain, d'accompagnement des grands projets économiques. Plus récemment la trame verte et bleue, la préservation de la biodiversité et le foncier des risques sont venus compléter ce panel d'intervention.

Ces évolutions se sont concrétisées dans les PPI successifs depuis 1996 et de façon déterminante avec l'approbation, en novembre 2010, de l'avenant au PPI 2007-2013 pour la période 2011-2014. Un objectif ambitieux de doublement de l'activité a été fixé à l'équipe de l'EPF par le conseil d'administration, adossé à l'augmentation significative des moyens financiers portant au plafond des 20 €/habitant le prélèvement de la taxe spéciale d'équipement dès 2011. L'EPF Nord-Pas de Calais reste à ce jour le seul des 13 EPF d'Etat à ce niveau de prélèvement.

Cette décision du conseil d'administration traduisait la volonté des collectivités territoriales et de l'Etat de renforcer l'intervention de l'EPF au service de l'action publique en matière d'aménagement du territoire et en réponse aux enjeux sociaux, économiques et environnementaux du développement régional. C'était également reconnaître à l'Etablissement son rôle d'ensemblier et sa capacité d'évolution et d'adaptation aux besoins spécifiques des territoires s'appuyant sur la mutualisation de ses moyens tant humains que financiers.

Cette reconnaissance est le fruit du travail d'une équipe constituée pour répondre aux objectifs fixés. Renforcée en effectif et diversifiée dans ses compétences et ses métiers, elle compte aujourd'hui près de 75 personnes. En articulation à l'élaboration du programme pluriannuel d'intervention, elle a mené à bien, collectivement, la définition du premier **projet d'entreprise** de l'EPF Nord-Pas de Calais. A partir de l'identification des valeurs fondatrices de l'Etablissement, cette démarche vise à mettre en cohérence ambitions et actions pour renforcer l'efficacité de l'intervention. Ces valeurs se retrouvent dans la formulation des principes qui guideront l'activité des prochaines années.



Les faits marquants du PPI 2007-2014

En quelques chiffres, l'exécution du PPI 2007-2014 se traduit à ce jour par :

- la contractualisation de 60 conventions cadres avec 65 EPCI pour un budget opérationnel engagé de 614 M€, déclinées en près de 550 conventions opérationnelles,
- un volume d'activité (acquisition, gestion, travaux et cession) de près de 700 M€ dont 270 M€ pour la première période 2007-2010 et 430 M€ estimés pour 2011-2014 soit une augmentation de 60 %.

Le niveau d'exécution de l'activité opérationnelle estimé à 700 M€ à fin 2014 s'établit ainsi à un montant supérieur aux objectifs prévisionnels du PPI 2007-2014 de 675 M€.



1. Les faits marquants de l'activité

- ▶ Le 4 décembre 2006, **le PPI 2007-2013 est approuvé par un conseil d'administration qui, pour la première fois compte en son sein des représentants des EPCI de la région.** Il repose sur un montant de TSE prélevée en hausse significative qui passe en effet de 9 à 32 M€ par an. L'enjeu principal pour l'Etablissement est de lui permettre de participer sur ses fonds propres, au coût des travaux de démolition et de traitement de pollution qu'il conduit en maîtrise d'ouvrage sur les biens dont il assure le portage afin de faciliter la réalisation des opérations de renouvellement urbain notamment pour la production de logements sociaux.
- ▶ Le 26 octobre 2009, dans le contexte du plan de relance de l'Etat et de la mise en œuvre des directives régionales d'aménagement sur la maîtrise de la périurbanisation et sur la trame verte et bleue-plan forêt régional, **le conseil d'administration adopte définitivement un dispositif opérationnel visant à renforcer les mesures prises en faveur de la production foncière pour le logement locatif social** en allégeant d'une part, le coût des travaux de requalification des sites et d'autre part, le prix de cession à la collectivité ou à l'opérateur retenu. Ce dispositif est adapté en 2012 pour en améliorer l'efficacité et mieux répondre aux besoins des collectivités.
- ▶ Le 15 novembre 2010, en conséquence du bilan à mi-parcours, le conseil d'administration décide **d'adapter le PPI sous la forme d'un avenant pour une deuxième période de quatre ans jusqu'en 2014.** S'il n'en modifie pas les

Au conseil d'administration du 15 novembre 2010, de g. à d. Jean-Michel Bérard, Préfet de région, René Vandierendonck, Président de l'EPF Nord-Pas de Calais et Marc Kaszynski, Directeur général de l'EPF Nord-Pas de Calais



fondements stratégiques et les modalités opérationnelles, cet avenant conduit cependant à en réviser de façon significative le niveau d'ambition financière. Ainsi pour atteindre les objectifs d'accroissement d'activité, traduction des attentes des collectivités, le prélèvement de la taxe à son plafond de 20€/habitant est acté. Il sera définitivement voté en décembre 2011 à l'unanimité du conseil d'administration. L'EPF Nord-Pas de Calais est le premier EPF d'Etat à porter sa fiscalité au maximum. Il reste le seul à ce jour.

- ▶ Le 13 janvier 2014, **l'engagement de l'EPF à la Stratégie Nationale pour la Biodiversité (SNB) est reconnu par le Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie (MEDDE) au titre de l'appel à reconnaissance 2013.** Membre du comité de révision puis adhérent à la SNB en juillet 2011, l'EPF a renforcé au fil des années son implication dans la mise en œuvre de la trame verte et bleue régionale et le plan forêt régional notamment en assurant le portage du patrimoine des terrils acquis en 2003 auprès de Terrils SA et en adaptant ses modalités d'intervention (convention opérationnelle de dix ans, réalisation d'inventaires faune flore et travaux de renaturation, ...).



Philippe Martin, Ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie signe l'engagement de l'EPF Nord-Pas de Calais en matière de Stratégie Nationale de la Biodiversité en présence de Frédérique Briquet, Directeur opérationnel de l'Etablissement



2. L'évolution du contexte institutionnel et régional

- ▶ En application de la loi de programmation pour la cohésion sociale du 18 janvier 2005, **le décret constitutif de l'EPF est modifié le 8 septembre 2006 : il acte le positionnement de l'EPF comme opérateur foncier du recyclage urbain et du logement social**, son renoncement à la compétence d'aménagement et élargit



son conseil d'administration à huit représentants des établissements publics de coopération intercommunale. Enfin, il plafonne le montant de prélèvement de la taxe à 20€/habitant.

- ▶ Suite aux élections régionales de mars 2010, le conseil d'administration est renouvelé : René Vandierendonck en devient le nouveau président et succède ainsi à Jean-François Caron, président depuis 2003. Ayant été élu sénateur du Nord, il se retire le 12 décembre 2011 et Myriam Cau lui succède à la présidence du conseil.

- ▶ **Le 8 septembre 2011 paraît "l'ordonnance relative aux établissements publics fonciers, aux établissements publics d'aménagement de l'Etat et à l'Agence foncière et technique de la région parisienne" suivie le 20 décembre 2011 de son décret d'application.** L'objectif du législateur est de clarifier les dispositions réglementaires du code de l'urbanisme relatives à ces différents établissements. Sont ainsi définies de façon distincte les caractéristiques générales de l'organisation et du fonctionnement des établissements publics fonciers et des établissements publics d'aménagement que devront respecter leurs décrets constitutifs modifiés en conséquence. Ces dispositions concernent principalement le mode de gouvernance de l'Etablissement ainsi que les modalités du contrôle de l'Etat et d'élaboration des documents stratégiques.

Ainsi :

- le conseil d'administration devra être recomposé avec l'entrée de représentants de l'Etat avec voix délibérative (hormis pour le vote de la TSE) et a contrario les représentants des milieux socio-professionnels ne pourront plus y siéger avec voix délibérative. De plus, sont désormais désignés des administrateurs titulaires et des administrateurs suppléants.
- Le PPI voit sa durée fixée à cinq ans. Il doit prendre en compte les orientations stratégiques de l'Etat notifiées par le ministre chargé de l'urbanisme au président du conseil d'administration et au directeur général.

Le décret modifié de l'EPF Nord-Pas de Calais devrait être publié fin 2014. L'Etablissement disposera de six mois pour réinstaller le conseil d'administration recomposé. En raison de la tenue des élections départementales en mars 2015, cette réinstallation pourra être effectuée au second trimestre de l'année.

- ▶ Le 7 novembre 2012, paraît le **décret relatif à la gestion budgétaire et comptable publique destiné à réglementer la comptabilité publique applicable à l'Etat, aux établissements publics et aux collectivités territoriales.** L'objectif est de mettre en œuvre une stratégie pluriannuelle des finances publiques pour améliorer le pilotage des organismes concernés et des finances publiques, faciliter l'évaluation de la mise en œuvre des politiques publiques.

Le cadre budgétaire annuel de l'EPF sera ainsi enrichi par une comptabilité budgétaire en autorisations d'engagement et de crédits de paiement et en emplois pluriannuels, analogue à celle de l'Etat. L'entrée en vigueur de ces nouvelles dispositions doit être effective pour l'exercice 2016.

Pour assurer la transition, l'Etablissement a partiellement présenté l'exercice 2014 dans le format du nouveau cadre comptable.

C'est sous cette forme qu'a été construit le cadrage financier du PPI 2015-2019.

- ▶ La loi du 18 janvier 2013 relative à **la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social** favorise l'utilisation des terrains de l'Etat et de ses établissements publics, pour la construction de logements sociaux. Elle vise en particulier les zones tendues et renforce le système de décote qui permet une cession de ces fonciers à un prix inférieur à leur valeur vénale dès lors qu'ils ont bien vocation à accueillir des opérations de logements sociaux (locatifs et accession à prix maîtrisé). Les établissements publics fonciers d'Etat figurent parmi les bénéficiaires des dispositions de la loi.

- ▶ Le 27 mars 2014, **la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR)** entre en vigueur. Elle traduit *"la volonté de l'Etat de construire plus et mieux en engageant la modernisation des règles d'urbanisme tout en engageant la transition écologique des territoires"*. Elle renforce le caractère intégrateur du SCOT, rend obligatoire le transfert de la responsabilité d'élaboration du PLU aux intercommunalités. Elle met en avant l'importance des politiques foncières et pour ce faire veut inciter au développement d'une nouvelle offre d'ingénierie foncière dont la mise en place d'EPF sur l'ensemble du territoire : *"L'objectif est d'apporter aux collectivités les compétences et l'expertise à la fois technique et financière nécessaires à la mise en œuvre d'une politique foncière efficace. (...) Le développement des EPF favorisera l'égalité et la solidarité des territoires par la mise à disposition d'une ingénierie technique et juridique performante et la mobilisation d'une ressource fiscale mutualisée et dédiée"*. Dans cet esprit, elle prévoit le principe d'une contractualisation entre les EPF et les SAFER. Enfin, pour faciliter l'aménagement opérationnel, la loi introduit un mécanisme consolidé d'information du public sur les risques de pollution des sols par la création de "secteurs d'information sur les sols" annexés aux PLU.



3. Le développement des partenariats thématiques

Au cours du PPI, l'EPF a concrétisé des partenariats thématiques afin d'accompagner son intervention opérationnelle auprès des collectivités dans le cadre de politiques régionales :

- ▶ En 2008, la convention de partenariat signée avec la SAFER Flandres Artois en 2001 est renouvelée et précise les modalités d'une intervention opérationnelle articulée.

- ▶ En 2010, s'inscrivant dans le cadre du projet de candidature du bassin minier Nord-Pas de Calais au patrimoine de l'humanité porté par l'association Bassin Minier Uni, l'EPF et la Mission Bassin Minier conviennent de définir un programme d'actions pluriannuel visant la valorisation de sites bâtis du patrimoine minier, non protégés ou inscrits à l'inventaire des monuments historiques, ainsi que les conditions de leur protection à terme. Une liste de ces éléments est arrêtée et jointe en annexe de la convention.

- ▶ En 2011, à l'initiative de la Région, une convention tripartite Région EPF SAFER est signée pour préciser les principes d'articulation de l'intervention des opérateurs fonciers que sont l'EPF et la SAFER dans le cadre de l'application de la politique régionale trame verte et bleue et plan forêt régional avec les territoires. Pour l'Établissement, cette démarche participe également à la mise en œuvre de l'axe du PPI "contribuer à la gestion économe des ressources naturelles" défini dans l'avenant pour la période 2011-2014.

- ▶ En 2013, la Région Nord-Pas de Calais demande aux opérateurs financiers impliqués dans le développement local que sont le groupe FINORPA, BATIXIA, la CDC Nord-Pas de Calais et à l'opérateur foncier des collectivités locales qu'est l'EPF Nord-Pas de Calais d'associer leurs compétences et leurs moyens pour soutenir notamment la gestion des enjeux immobiliers liés aux mutations économiques et l'inscription de ces enjeux dans des politiques urbaines portées par les territoires, intégrant la gestion économe de la ressource foncière par le recyclage foncier en particulier.

Un protocole dit de préfiguration d'un partenariat ayant pour objet l'articulation entre mutations économiques et reconquête urbaine sur le territoire de la région Nord-Pas de Calais est signé le 30 avril pour un an.

Au titre de ces démarches partenariales, celle de la **Plateforme Publique de l'Information Géographique (PPIGE)** revêt une dimension particulière.

En 2005, l'Etat et la Région décident par souci de cohérence, d'économie et de mutualisation, de mettre gratuitement à disposition des structures publiques et parapubliques du Nord-Pas de Calais, différentes bases de données cartographiques. La plateforme est officiellement créée en décembre 2006 et l'EPF en est désigné maître d'ouvrage et animateur. Un comité des financeurs (Etat, Région, Département du Pas de Calais, EPF) pilote le programme d'activités de la plateforme. Des pôles métiers et des groupes de travail thématiques sont constitués pour répondre aux besoins des ayants droit au nombre de 370 en 2014.

PPIGE contribue également à l'organisation de la journée régionale de la géomatique initiée par la Région Nord-Pas de Calais en 2011.

La troisième journée de la géomatique avec, de g.à d., Julien Labit, Directeur adjoint DREAL Nord-Pas de Calais ; Myriam Cau, Vice-Présidente du Conseil Régional Nord-Pas de Calais et Présidente du Conseil d'Administration de l'EPF Nord-Pas de Calais ; Françoise De Blomac, Rédacteur en chef de Decryptagéo le Mag et Karim Hadj Ali, Chef du service information géographique et observatoire des territoires au sein du Conseil Général du Pas-de-Calais



Le rôle de la plateforme en tant qu'outil de mutualisation et de diffusion de données, de fédération d'acteurs et d'incitation de dynamiques collaboratives est unanimement reconnu. La question est posée aujourd'hui par les financeurs de voir comment la faire évoluer dans les prochaines années.

Enfin, au vu de son activité historique de recyclage de friches industrielles et minières et en tant que spécialiste de la question foncière, l'**EPF s'inscrit dans la démarche de coopération entre la Région Nord-Pas de Calais et l'Etat du Minas Gerais au Brésil**. Il signe en décembre 2011, un accord de coopération avec la FEAM (Fundação Estadual de Meio Ambiente, fondation d'Etat pour l'environnement) pour partager connaissances et savoir-faire et développer des outils opérationnels en matière de reconversion de sites miniers.



4. La vie de l'équipe de l'EPF Nord-Pas de Calais

- ▶ Le 1^{er} mars 2010, une **nouvelle organisation du fonctionnement de l'EPF est mise en place**. Deux directions, structurées en pôles métiers, sont créées autour de la direction générale à laquelle est attachée la gestion des ressources humaines.
 - La direction opérationnelle regroupe l'ensemble des activités exercées par les services foncier et technique permettant ainsi une meilleure articulation entre la réalisation des travaux de requalification, les acquisitions et la gestion des sites dont leur mise en sécurité. Un pôle programmation évaluation est chargé de la contractualisation du PPI avec les intercommunalités et les communes et du suivi de leurs démarches de programmation et de projets dans ce cadre pour assurer la finalité de l'intervention de l'Etablissement en sortie de portage. Un pôle observation et géomatique est constitué pour collecter et traiter les données permettant d'alimenter les réflexions stratégiques sur le développement de l'intervention de l'Etablissement, d'apporter les éléments de contexte pour en faire le suivi et l'évaluation. Le pôle a ainsi contribué à l'expérimentation du traitement des données du service Demande de Valeurs Foncières (mutations foncières et immobilières) de la DGFIP et poursuit ses travaux au sein du groupe national constitué à cet effet, co anime avec la Région l'atelier des méthodologies du foncier mis en place en 2004. Il assure le portage technique de la PPIGE.
 - La direction fonctionnelle rassemble les fonctions de gestion administrative, financière et juridique nécessaires à l'activité de l'Etablissement. Il abrite également les métiers de la communication, de la documentation et de l'archivage, tâche qui s'est révélée indispensable pour la préparation du déménagement en 2010.

Au fil des années, pour satisfaire aux objectifs d'accroissement d'activité qui lui sont fixés, l'effectif de l'Etablissement s'accroît de 44 à 76 agents et la diversification des métiers se poursuit. Une responsable des ressources humaines est recrutée dès 2008.

► Fin 2010, l'EPF fête avec succès le cap symbolique de ses 20 ans d'existence !

Jean-Michel Bérard,
Préfet de région



Marc Kaszynski,
Directeur général
de l'EPF
Nord-Pas de Calais



Table ronde animée par
Caroline Gerber avec, de
g. à d. Frédérique Briquet,
Directeur opérationnel de
l'EPF Nord-Pas de Calais,
Dary Mackowiak, Directeur
Général Adjoint de LMCU
et Bruno Sinn, Dirigeant
de SPIRE



Table ronde animée par
Thierry Fouquet avec, de
g. à d. Patrick Kanner,
Vice-Président du Conseil
Général du Nord, Myriam
Cau et Jean-Pierre Delcour,
Administrateurs de l'EPF
Nord-Pas de Calais



Intervention de René
Vandierendonck,
Président du conseil
d'administration de l'EPF
Nord-Pas de Calais,
à l'occasion de la
soirée des 20 ans de
l'Etablissement



- ▶ En janvier 2011, l'EPF emménage, dans le bâtiment ONIX au sein du quartier d'affaires Euralille, dans des locaux plus adaptés à sa nouvelle organisation et au développement de son activité. La fonctionnalité des locaux, la proximité des transports en commun et l'accessibilité routière contribuent de façon notable à l'amélioration des conditions de travail de l'équipe.
- ▶ Le 29 juin 2011, les premières assises nationales du foncier sont organisées à Lille par l'Association des Etudes Foncières (ADEF) à l'occasion de ses 30 ans. L'EPF Nord-Pas de Calais est l'un des principaux partenaires de l'organisation de cette manifestation aux côtés de l'Etat, la Région Nord-Pas de Calais, LMCU et la Caisse des Dépôts.
- ▶ Fin 2011, le programme de refonte du système d'information, intitulé TERRE, est lancé. L'ensemble de l'équipe est mobilisé au sein d'ateliers techniques pour contribuer à la définition de sa principale composante : le projet ONYX, logiciel de gestion de l'intervention opérationnelle. La définition de logiciels complémentaires de gestion des bons de commande (CHROME), d'information décisionnelle (TOPAZE) ou de gestion de la sécurité du système d'information (CERITE) est progressivement engagée.
- ▶ En janvier 2014, le processus de préparation du PPI 2015-2019 et la démarche d'élaboration du projet d'entreprise sont lancés.

Les enjeux du PPI 2015-2019

1. Les orientations stratégiques de l'Etat

La ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité, conformément aux dispositions de l'ordonnance du 8 septembre 2011, a adressé à l'Etablissement les orientations stratégiques de l'Etat qui doivent être prises en compte par le programme pluriannuel d'intervention 2015-2019 de l'EPF Nord-Pas de Calais.

Les orientations stratégiques de l'Etat pour l'EPF Nord-Pas de Calais sont les suivantes :

1. Contribuer de manière significative au développement de l'offre de logements :

- développer l'offre de logements et répondre aux besoins quantitatifs
- développer l'offre de logements sociaux

2. Contribuer par le renouvellement urbain et l'intensification urbaine à un aménagement durable du territoire et à la fabrique de la ville durable :

- dans une logique de réduction de la consommation d'espace et de densification
- dans une approche intégrée du développement durable urbain
- par la prise en compte de l'environnement et la protection contre les risques naturels et technologiques

3. Contribuer aux démarches expérimentales :

- structurer une filière amiante
- développer l'initiative BIMBY attachée aux zones commerciales bien desservies par les transports en commun à l'intérieur des enveloppes urbaines des agglomérations du Nord-Pas de Calais
- expérimenter le bail réel immobilier.

2. Les porters à connaissance régionaux de l'Etat et de la Région Nord-Pas de Calais

Le Préfet de région, le 2 juin 2014, et le Président du conseil régional Nord-Pas de Calais, le 16 octobre 2014, ont adressé à la présidente du conseil d'administration et au directeur général de l'EPF leurs porters à connaissance des enjeux qu'ils souhaitent voir mis en avant dans le nouveau programme d'intervention de l'Etablissement.



Ils ont exprimé leurs souhaits convergents de voir l'EPF :

- ▶ **Contribuer à la consolidation d'une stratégie foncière régionale** conformément aux orientations de l'Etat et de la Région et des projets de SCOT, et à la mutualisation de l'observation foncière.
- ▶ **Poursuivre et renforcer son intervention foncière** pour :
 - la production de logements sociaux, notamment en zone tendue, et en priorité en renouvellement urbain, dans les communes urbaines et périurbaines, l'Etat fixant un objectif quantitatif à la contribution de l'intervention de l'Etablissement de 10% des besoins régionaux ;
 - le renouvellement urbain à partir du traitement des îlots d'habitat dégradé et des friches industrielles dans les villes et les bourgs ruraux, pour la construction d'un habitat plus dense et le maintien d'activités économiques en tissu urbain ;
 - la réalisation des grands projets d'infrastructures notamment en faveur du développement économique, le soutien aux entreprises en difficulté au moyen d'un dispositif spécifique encadré ;
 - la constitution de la trame verte et bleue, la protection de la ressource en eau et la prévention des risques naturels et technologiques.
- ▶ **S'inscrire dans la stratégie du SRADDT et ses déclinaisons territoriales** (notamment les DRA, directives régionales d'aménagement de 2009 : maîtrise de la périurbanisation et trame verte et bleue - plan forêt régional ; celles à venir sur l'égalité des territoires et les mobilités) comme cadre de référence de l'action publique régionale ainsi que les orientations du Schéma Régional de Développement Economique, du Schéma Régional Climat Air Energie notamment en matière de maîtrise de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers...
- ▶ **Prioriser pour ce faire, son intervention** en faveur de :
 - la maîtrise de la périurbanisation et la gestion économe du foncier,
 - la prise en compte de la biodiversité dans toutes les interventions quels que soient les territoires et les projets,
 - la prise en compte des atouts patrimoniaux du bâti industriel,
 - l'articulation entre projets urbains et desserte en transports en commun.

Il est également souhaité que l'EPF renforce son accompagnement des collectivités en matière de conseil et d'expertise (notamment sur la problématique des sites pollués) et optimise ses partenariats avec d'autres opérateurs et acteurs de l'aménagement, en tout premier lieu avec la SAFER Flandres Artois conformément aux dispositions de la loi ALUR.



3. Les contributions des collectivités et des partenaires de l'EPF

La Communauté urbaine de Lille métropole et la Communauté urbaine de Dunkerque Grand littoral réaffirment la priorité de l'intervention de l'Etablissement pour la production de logements, notamment sociaux, au titre de leurs programmes locaux de l'habitat, leur souhait d'élargir significativement cette intervention aux thèmes de l'action économique et de l'environnement (trame verte et bleue, gestion des risques technologiques et naturels notamment liés au risque de submersion marine sur le littoral dunkerquois).

Les CCI Nord de France ont également souhaité apporter leur contribution à la définition du PPI de l'EPF en la focalisant, compte tenu de leurs prérogatives, à la thématique économique. Elles soulignent le rôle déterminant de l'EPF pour accompagner la démarche partenariale de **Troisième Révolution Industrielle** à la fois en termes de conception de nouveaux pôles économiques majeurs, de constitution d'une offre foncière à destination des entreprises à partir de la valorisation des friches urbaines à considérer non plus comme un handicap mais comme une opportunité. Les CCI proposent enfin de mettre à disposition de l'Etablissement leur expertise pour optimiser l'action de l'EPF au titre de l'axe économique et tout particulièrement du fonds d'interventions exceptionnelles pour l'immobilier d'entreprise.

Les Parcs Naturels Régionaux et leur syndicat mixte ENRX proposent à l'EPF *"un partenariat dans l'objectif de développer les dynamiques de renouvellement urbain et écologique sur leurs territoires avec l'ambition de mettre en place un modèle transférable aux EPCI et communes hors les parcs, ... d'enclencher ainsi des dynamiques de renouvellement des bourgs ruraux et périurbains"*. Ce partenariat viserait également la mise en œuvre des trames vertes et bleues sur le territoire des parcs en articulation avec l'intervention de la SAFER Flandres Artois.



4. Les enjeux du PPI 2015-2019

Le bilan d'activité du PPI qui s'achève, et plus particulièrement celui de la période 2011-2014, confirme la capacité de l'EPF à répondre aux ambitions de déploiement et de diversification de son intervention au service des politiques publiques régionales et territoriales qui lui ont été fixées.

Les orientations de l'Etat et de la Région, les attentes des collectivités telles qu'elles se sont exprimées tout au long du processus d'élaboration de ce nouveau programme puis adressées formellement, traduisent la volonté de voir l'Etablissement poursuivre son engagement au service du développement de la région pour aider les collectivités à concrétiser leurs ambitions d'aménagement durable.

Cet engagement, l'EPF entend le consolider au cours des cinq prochaines années en prenant en compte d'une part, les dynamiques territoriales engagées avec la simplification de la carte intercommunale, le renforcement du statut de la métropole

lilloise au 1^{er} janvier 2015, la constitution de plusieurs pôles métropolitains (Littoral, Artois, Hainaut-Cambrésis), et d'autre part, les évolutions qu'introduira la loi sur la nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRE).

Dans ce contexte, les enjeux stratégiques du PPI sont :

1. Au regard de l'état des gisements fonciers du recyclage urbain qui restent encore importants même après 25 ans d'intervention, **pouvoir faire face de façon cohérente aux attentes des collectivités locales en s'inscrivant dans les stratégies portées par l'Etat et la Région en matière de développement territorial durable.**

2. **Accompagner les collectivités locales dans leurs stratégies foncières** pour préparer des opérations qui auront un réel impact territorial :
 - sur **la satisfaction des besoins en logements** et en particulier les besoins les plus sociaux,
 - sur la réduction des consommations de fonciers agricoles périphériques par **le déploiement d'une offre foncière en renouvellement urbain** en quantité suffisante, aux localisations attractives au regard des transports collectifs et à des coûts maîtrisés notamment au regard des problèmes de pollution de sol,
 - sur **l'accompagnement immobilier d'entreprises concernées par des problèmes de restructuration ou de développement** afin de faciliter le maintien ou le développement d'emplois dans les agglomérations concernées du Nord-Pas de Calais,
 - sur **la prise en compte des enjeux de biodiversité** dans tous les types de projets de recyclage foncier et en particulier dans le cadre du traitement des sites concernés par des périmètres de prévention des risques tant naturels que technologiques, afin de contribuer à la stratégie du schéma régional de cohérence écologique.

3. En fonction de la complexité des opérations, **articuler les portages fonciers de court et moyen terme avec des portages de plus long terme en compatibilité avec les moyens financiers** dont l'Etablissement dispose aujourd'hui et dont il a besoin pour la décennie qui suit (l'exercice de préparation du PPI 2015-2019 est inscrit dans un exercice prévisionnel de 10 ans).

Pour ce faire, l'EPF fonde son PPI 2015-2019 sur sept principes et en décline le contenu selon trois axes thématiques et deux fonds d'intervention spécifiques.

Les principes du PPI 2015-2019

1. L'EPF est acteur de l'amélioration du cadre de vie et de travail des habitants et des entreprises du Nord-Pas de Calais.

Depuis près de 25 ans, la finalité de l'intervention de l'EPF est la requalification du territoire régional : historiquement à la demande de l'Etat et de la Région, au titre du traitement des friches industrielles puis, par l'engagement de son intervention foncière, au service des projets des collectivités. Les habitants et les entreprises sont les "bénéficiaires" de cette intervention, juste retour pour ces contributeurs à la ressource fiscale de l'Etablissement.

2. L'EPF est partenaire des collectivités par la contractualisation et la mutualisation de ses moyens sur l'ensemble du territoire régional.

La contractualisation est un principe fondateur de l'intervention foncière de l'EPF Nord-Pas de Calais, la mutualisation de ses moyens est inhérent à son statut d'établissement public foncier. L'Etablissement affirme son positionnement de partenaire des collectivités en renforçant de façon significative son expertise et sa contribution financière pour l'aboutissement de leurs projets, de façon équilibrée et solidaire sur tout le territoire.

3. L'EPF ne contribue pas à l'extension de l'urbanisation et soutient l'utilisation optimale du foncier.

L'intervention opérationnelle de l'Etablissement sera exclusivement consacrée au recyclage des fonciers bâtis concourant au renouvellement de la ville sur elle-même. L'EPF n'assurera plus le portage foncier d'opérations d'habitat en extension urbaine. C'est un retour au principe de la recomposition des territoires bâtis du premier PPIF 1996-2000 conforté par un objectif d'optimisation du foncier porté, conforme aux orientations de développement durable et de maîtrise de la consommation foncière.

4. L'EPF constitue le gisement foncier du renouvellement urbain pour alimenter ses trois axes d'intervention et lever les obstacles liés à la pollution des sols.

L'EPF mobilisera ses compétences et ses moyens financiers pour inciter les collectivités à développer des stratégies d'offre foncière pour des projets qui pourront ainsi être définis. Sur le modèle du traitement d'attente des friches des premières années, cette intervention concourra à accélérer la requalification urbaine, notamment en réduisant les risques que présentent les anciens sites d'activités. L'EPF jouera ainsi son rôle d'opérateur contra cyclique.

5. L'EPF inscrit son intervention dans les composantes sociale, économique, environnementale, du développement durable.

Ce principe fonde l'intervention de l'Etablissement depuis 2000, année d'engagement du deuxième programme pluriannuel. Sa pertinence s'est confirmée dans le contexte des lois Grenelle et de leur déclinaison dans les stratégies nationale, régionale et territoriale. Sa réalité a été reconnue en

particulier par le Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie (MEDDE) au titre de l'adhésion de l'EPF à la Stratégie Nationale pour la Biodiversité (SNB) . Il en structurera fortement l'intervention dans le cadre du PPI 2015-2019.

6. L'EPF renforce son ingénierie de management des risques juridiques et financiers générés par l'anticipation foncière, l'intervention opérationnelle et un engagement financier accru.

Le portage foncier du renouvellement urbain, les coûts qu'il génère et les investissements techniques qu'il nécessite dans le contexte budgétaire tendu qui est celui des collectivités, ont d'ores et déjà conduit l'Etablissement à se doter des outils de suivi et de contrôle de son activité. La mise en place du futur système de gestion va en permettre le renforcement.

7. L'EPF mobilise pour l'exécution du PPI les compétences de son équipe autour des valeurs partagées du projet d'entreprise de l'Etablissement.

L'EPF est aussi riche de son équipe que de sa ressource financière. C'est sa compétence et sa mobilisation qui font de l'Etablissement un acteur à part entière de l'aménagement et du développement durable de la région et le partenaire des stratégies territoriales des collectivités. Le projet d'entreprise est l'expression des valeurs qui l'animent.

La nouvelle structure du PPI 2015-2019 : trois axes et deux fonds d'intervention

L'intervention de l'EPF Nord-Pas de Calais est déclinée selon les trois composantes du développement durable en trois axes thématiques et deux fonds d'intervention spécifiques dont la mise en œuvre repose sur un ensemble d'actions transversales.

Les trois axes thématiques :

Axe 1 - Le foncier de l'habitat et du logement social

Axe 2 - Le foncier et l'immobilier industriel et de services, les grands projets régionaux

Axe 3 - Le foncier de la biodiversité et des risques

Les deux fonds d'intervention spécifiques :

1. Le fonds pour la constitution du gisement du renouvellement urbain

2. Le fonds d'interventions exceptionnelles sur l'immobilier d'entreprise



1. Les actions transversales

1. L'appui à l'ingénierie des collectivités

- ▶ Dans le cadre de la contractualisation de son intervention opérationnelle, l'EPF conduit les études et les expertises nécessaires au bon aboutissement des négociations puis à la bonne exécution des travaux de requalification des sites autant que faire se peut, en articulation avec les projets des collectivités.

Au titre du PPI 2015-2019, l'Etablissement renforce de façon significative **l'appui à l'ingénierie des collectivités en apportant ses compétences et son expertise technique et financière** pour la mise en œuvre de leurs politiques foncières, la définition et le montage de leurs projets. Il vise ainsi à garantir l'existence de projets à la sortie des portages fonciers.

Cet appui technique se concrétise principalement :

- à l'échelle des territoires des intercommunalités, par **la conduite de démarches d'identification du gisement foncier du renouvellement urbain**. Inscrites dans les conventions-cadres de partenariat 2015-2019, ces démarches visent à faciliter la formalisation des stratégies foncières des collectivités en matière de renouvellement urbain à partir desquelles décliner l'intervention opérationnelle de l'Etablissement. Ces démarches seront conduites en maîtrise d'ouvrage par l'EPF qui en assurera l'intégralité du financement ;
- à l'échelle du périmètre d'intervention opérationnelle contractualisé avec la collectivité, par **la production d'études préalables** permettant, dans un premier temps d'estimer la capacité des sites à un changement d'usage (comment passer d'une intention à un parti d'aménagement) et, dans un deuxième temps, dans une phase pré opérationnelle, de permettre la finalisation de la programmation d'une opération d'aménagement. Ces

études feront l'objet d'une participation financière de l'EPF, respectivement de 80% et 50% ;

- par la poursuite d'une compétence reconnue sur les sites et les sols pollués. Depuis la mise en place en 1996 du **pôle de compétences sur les sites et les sols pollués** auprès de l'EPF, l'Etablissement a toujours été associé à la réflexion menée au niveau national sur ces sujets. Ce fut d'abord par la participation aux travaux de la commission nationale des aides sur les sites et les sols pollués puis la participation au groupe de travail sur les sites pollués créé auprès du conseil supérieur pour la prévention des risques technologiques. C'est notamment dans ce cadre que **l'EPF a contribué à la préparation des dispositions de la loi ALUR concernant la prise en compte des sols pollués dans le code de l'urbanisme** ouvrant ainsi la voie à une clarification des responsabilités des acteurs intervenant dans les opérations de reconquête urbaine et immobilière de sites dégradés pollués.

L'EPF confie la réalisation des différentes études à des bureaux d'études.

- ▶ Pour favoriser les traductions opérationnelles de ces démarches et accompagner les collectivités dans la réalisation des opérations, l'EPF mettra en place des **comités territoriaux de projets** mettant en synergie les acteurs régionaux de l'aménagement. Ces comités partenariaux associant autour de l'EPF, les représentants de l'Etat, de la Région et des Départements, veilleront en amont à la conformité de ces opérations aux objectifs des schémas de planification et de programmation régionaux et territoriaux, et en aval, coordonneront les moyens financiers mobilisables pour en permettre leur réalisation.
- ▶ **L'EPF reconduira les partenariats thématiques** qui concourent à l'optimisation de son intervention auprès des collectivités :
 - **Avec la SAFER Flandres Artois** : la convention de partenariat existante sera renouvelée en tenant compte des orientations stratégiques portées par la loi ALUR et des dispositions de la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAF) relatives aux SAFER.
Ce partenariat portera sur l'accompagnement des politiques publiques dans les espaces ruraux périurbains en général, et plus particulièrement des politiques en matière d'habitat, de redéveloppement des centres bourgs (par le recyclage immobilier et foncier du patrimoine rural) et de protection de l'environnement. La mutualisation de moyens complémentaires sera recherchée dans le domaine de l'observation foncière, de l'expertise et de la mise en place de dispositifs de compensation.
Ces orientations et modalités sont développées dans le PPA 2015-2021 de la SAFER au titre de l'axe 4 "contribuer à un aménagement cohérent durable et concerté des territoires ruraux" et de l'axe 5 "promouvoir l'observation foncière comme outil pour la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers".



- **Avec la SAFER Flandres Artois et la Région** au titre de la mise en œuvre de la trame verte et bleue et du plan forêt régional : il s'agira d'accélérer le processus engagé en 2013 et de mener à leur terme les opérations en cours dans le respect des modalités de l'axe 3 "foncier de la biodiversité et risques" du PPI de l'EPF et de l'axe 3 (concourir à la diversité des paysages, la protection des ressources naturelles et au maintien de la diversité biologique) du PPA de la SAFER.
- **Avec Batixia et Finorpa** : les termes du partenariat seront examinés au regard des objectifs renforcés de l'intervention de l'EPF dans le domaine économique qui visent en priorité les territoires de reconquête urbaine.
- **Avec la Mission Bassin Minier** : pour poursuivre le processus de valorisation et de protection du patrimoine minier. Les termes de coopération seront précisés pour tenir compte de l'inscription du Bassin minier du Nord-Pas de Calais au patrimoine mondial de l'Unesco en 2012 et des modalités techniques et financières d'intervention du PPI 2015-2019 (conseil expertise, travaux de clos couvert). D'une façon plus générale, l'EPF associera la Mission Bassin Minier au renouvellement et au suivi de la contractualisation avec les intercommunalités du territoire minier au titre de ce nouveau programme. Enfin, l'EPF adhérera à l'association EURALENS.

L'EPF développera d'autres partenariats notamment avec les acteurs de la biodiversité : **le Conservatoire des espaces naturels du Nord-Pas de Calais, le Conservatoire du littoral et ENRX**. Y seront associées en tant que de besoin l'**Agence de l'eau et Voies Navigables de France**.

2. Le travail en réseau et avec la tutelle

Les EPF de l'Etat ont une pratique ancienne de coopération et de rencontres de travail régulières depuis le début des années 2000 qui s'est confirmée au fur et à mesure de la création de nouveaux établissements (13 à ce jour, 10 après la fusion prévue des EPF d'Ile de France en 2016). Cette pratique a permis de **mutualiser expertises et connaissances sur des sujets complexes et de construire une "doctrine" commune** pour des établissements aux histoires et aux territoires souvent très différents. Ce travail de réseau a favorisé la reconnaissance de l'efficacité de l'intervention des EPF au service des politiques publiques et contribué notamment à alimenter les ministères de tutelle dans les réformes législatives successives. Des groupes de travail ont été mis en place sur des thèmes spécifiques aux EPF (contractualisation avec les collectivités, cartographie des risques, ..). Les rencontres d'agents exerçant les mêmes métiers permettent d'échanger sur les pratiques opérationnelles et de les enrichir (travaux de remise en état des sites, gestion du patrimoine, expertise conseil, ...).

Les EPF contribuent également à des travaux sur des thèmes partagés avec d'autres acteurs (collectivités, ministères, professionnels de l'immobilier, ...) comme par exemple l'observation et le traitement des données :

- les EPF se sont impliqués dans l'**expérimentation du traitement des données DVF** dès leur mise à disposition par la DGFiP, au sein du groupe de travail constitué par l'ADEF. Ce groupe de travail national poursuit le développement de ses travaux (production d'un guide, ...);
- les EPF sont partenaires et financeurs du **projet de création d'une plateforme nationale d'observation foncière et immobilière** dont la préfiguration a été initiée par l'ADEF en 2013. La Région Nord-Pas de Calais intéressée par les perspectives d'articulation possible avec les initiatives menées dans ce domaine sur son territoire s'était associée au financement de cette étude. L'arrêt des activités de l'ADEF n'ayant pas permis de donner suite à ces travaux, l'EPF Nord-Pas de Calais en a repris la maîtrise d'ouvrage avec le soutien du réseau des EPF d'Etat et de la FN SAFER. Dans un contexte de développement exponentiel de l'économie numérique, ce projet vise à concrétiser dans le champ du foncier et de l'immobilier la stratégie d'ouverture de la donnée publique (open data) portée par l'Etat.

Un groupe de travail partenarial a été constitué avec la Fédération Nationale des SAFER en 2011. Initialement abrités au sein de l'ADEF, les travaux auxquels participe également l'association des EPF locaux, ont permis de franchir une étape importante dans la compréhension réciproque des missions, des pratiques et des enjeux de chacun.

Ce groupe a été force de proposition auprès des ministères de tutelle respectifs pour la définition du contenu de la convention bilatérale aujourd'hui concrétisée dans la loi ALUR. Elle offre un cadre de formalisation, d'approfondissement et d'évaluation des coopérations qui pourront être développées avec les collectivités.

L'évolution du contexte législatif et réglementaire de l'intervention des EPF accroît le besoin d'échanges et de mutualisation pour consolider et valoriser le modèle reconnu qu'ils sont aujourd'hui. **Des actions collectives** sont engagées. L'EPF Nord-Pas de Calais contribue et contribuera pleinement à ces travaux, à la structuration et au renforcement du réseau, à la production d'outils commun de gestion et de contrôle,...

En 2015, les EPF d'Etat disposeront d'un document de communication présentant leurs missions communes et leurs identités respectives.

Fin 2014 en lien avec la Direction Générale de l'Aménagement du Logement et de la Nature (DGALN), les EPF organisent et co animent les **rencontres des acteurs publics du foncier**. Renouant avec la pratique des clubs des opérateurs fonciers (COF) mis en place par le Ministère de l'équipement dans les années 80, l'objectif est de mettre en rapport les ministères concernés par les questions foncières (logement, écologie, agriculture) avec les acteurs publics de terrain pour la conception et la mise en application des lois et règlements, partager les pratiques et les savoir-faire autour de la mise en œuvre de ces politiques sur le territoire et articuler les problématiques foncières avec les autres politiques publiques.

3. La valorisation des actions et des savoir-faire dans le cadre de partenariats internationaux

L'EPF est partie prenante des démarches partenariales et de coopération mises en place par la Région Nord-Pas de Calais : avec l'Etat du Minas Gerais au Brésil, avec la région de Silésie en Pologne.

C'est la pratique opérationnelle de l'EPF qui est recherchée pour échanger avec ces régions confrontées à des problématiques de traitement de sites industriels et miniers, de recyclage foncier et de renouvellement urbain, de préservation de la biodiversité ...

L'EPF poursuivra les coopérations en cours et pourra les élargir à la demande de l'Etat et de la Région Nord-Pas de Calais dans le cadre de leurs stratégies et des dispositifs financiers auxquels l'EPF pourra accéder pour assurer le financement de sa participation.

2. Les axes thématiques

AXE 1 - LE FONCIER DE L'HABITAT ET DU LOGEMENT SOCIAL

Réunion de
présentation de
l'axe 1 du
PPI 2015-2019
le 21 janvier 2015



L'habitat reste l'axe prioritaire de l'intervention de l'EPF Nord-Pas de Calais au titre du PPI 2015-2019.

Conformément aux orientations stratégiques de l'Etat, aux orientations de la Région et aux attentes des collectivités, l'EPF consacra une part significative de ses moyens, notamment financiers, pour contribuer à la satisfaction des besoins régionaux de logements en général, sociaux en particulier, estimés à 17 000 logements par an dont 7500 logements sociaux.

Sur la base des estimations réalisées dans le cadre des travaux préparatoires au PPI 2015-2019, l'EPF fixe sa contribution à la satisfaction de 10% de ces besoins (soit la maîtrise de 30 à 36 ha de foncier en tissu existant par an).

La part du budget d'acquisition du PPI consacrée à cet axe est de 65% soit 166 M€.

L'intervention de l'EPF concerne exclusivement **les opérations en renouvellement urbain** définies conformément aux orientations des programmes locaux et départementaux de l'habitat, portés par les intercommunalités et les Départements. Elle sera équilibrée sur l'ensemble du territoire régional pour satisfaire les besoins tels qu'ils sont ou seront exprimés dans les pôles urbains, les communes périurbaines et les bourgs ruraux.

L'intervention de l'Établissement visera **l'optimisation de la consommation d'espaces en milieu bâti** dans des opérations contribuant à la restructuration urbaine, à la rénovation des quartiers et des îlots d'habitat ancien et dégradé, au traitement de l'habitat en diffus (sur la base de périmètres opérationnels délimités) ou spécifique (habitat léger de loisirs, ...) et à la revitalisation des centres-bourgs. L'EPF veillera à la bonne articulation de la production de logements avec l'existence ou le développement de la desserte en transports collectifs ainsi qu'avec l'offre d'équipements et de services.

Le cas échéant, l'EPF privilégiera les opérations de logements sociaux sur les communes concernées par l'article 55 de la loi SRU. Les pénalités dues par les communes ne respectant pas leurs obligations qui lui sont versées seront réaffectées aux minorations foncières appliquées aux opérations de logements contractualisées sur le même territoire intercommunal en sortie de portage.

En tant que de besoin, l'EPF contribuera à la mobilisation du foncier public, de l'État et de ses établissements, conformément aux dispositions de la loi pour mener à bien des opérations de logements sociaux. A minima, l'EPF apportera un appui méthodologique et technique aux services de l'État pour la mobilisation des terrains inscrits à la liste arrêtée par le préfet de région.

Les moyens opérationnels mobilisés pour la mise en œuvre de cet axe visent à :

1. d'une manière générale, aider les collectivités à constituer le gisement foncier de leurs opérations d'habitat en renouvellement urbain :

- L'EPF prend en charge, techniquement et financièrement, la démarche d'identification de ce gisement au titre de la convention-cadre de partenariat avec l'intercommunalité,
- L'EPF crée un fonds d'intervention spécifique pour financer la constitution de ce gisement en anticipation (décrit plus loin),
- L'EPF incite les collectivités à solliciter son intervention en prenant en charge en intégralité le coût des travaux de déconstruction et de traitement des sources de pollution concentrées des sites dès qu'il en a la propriété. Il s'agit aussi pour l'Établissement de mettre en sécurité plus rapidement les sites et de réduire en conséquence les frais de gestion de ces sites.

2. plus particulièrement, faciliter la production de logements sociaux. L'EPF adapte le dispositif adopté par le conseil d'administration le 26 octobre 2009 notamment :

- en élargissant l'assiette d'éligibilité des opérations à l'ensemble des logements aidés (locatifs PLAI, PLUS, PLS et accession sociale, PSLA, à coût maîtrisé) qui doivent représenter au moins 50% du programme (ou à défaut 30% de logements locatifs sociaux),
- en ajustant les densités requises à la typologie des communes (en tissu rural, en tissu périurbain, pôles urbains, communes du périurbain de l'arrondissement de Lille, centres villes).

AXE 2 - LE FONCIER ET L'IMMOBILIER INDUSTRIEL ET DE SERVICES, LES GRANDS PROJETS RÉGIONAUX

Réunion de
présentation de
l'axe 2 du PPI
2015-2019
le 26 janvier 2015



Inscrit pour la première fois dans le PPIF 2000-2006, l'axe d'intervention au titre du "développement économique" visait essentiellement le portage foncier des grands projets d'intérêt régional. L'Etablissement était en phase d'acquisition des 340 ha nécessaires à la réalisation de la plateforme multimodale de Dourges Delta 3. Par la suite, l'EPF a été conduit à intervenir en acquisition immobilière dans des dossiers d'entreprises en difficultés : Arbel Fauvet Rail à Douai, Bosal à Annezin et plus récemment en 2012, la plateforme logistique de Continentale Nutrition à Willeme.

En 2013, l'EPF a signé avec les opérateurs financiers régionaux impliqués dans le soutien à l'activité économique à savoir Finorpa, Batixia, la Caisse des Dépôts, le protocole de partenariat initié par la Région Nord-Pas de Calais au titre de la "stratégie de résistance à la crise" du Schéma Régional de Développement Economique.

Au-delà de ces interventions d'urgence, l'implication de l'Etablissement dans les dossiers économiques régionaux est désormais considérée comme pertinente et reconnue. Elle est sollicitée dans les notes d'enjeux et contributions de l'Etat, la Région, la Chambre de Commerce et d'Industrie Régionale et les collectivités.

Le PPI 2015-2019 affiche clairement l'investissement de l'EPF sur la question du foncier économique décliné prioritairement au titre des grands projets d'intérêt régional, d'une part et de la mutation économique des territoires en reconquête urbaine, d'autre part. Cet investissement se traduit par la part substantielle du budget d'acquisition du PPI que l'Etablissement y affecte à savoir 25% soit 57 M€.

1. Les grands projets d'intérêt régional

Dans le cadre des contractualisations avec les EPCI, l'EPF contribuera à la maîtrise foncière des nouveaux pôles économiques d'excellence alliant offre foncière et de services de qualité, à l'anticipation foncière des projets d'aménagement destinés à accompagner le développement des activités liées à la Troisième Révolution Industrielle et de tout grand projet d'intérêt régional quelle que soit sa thématique dès lors qu'il s'inscrit dans une stratégie de recyclage foncier et qu'il a une déclinaison économique : infrastructure (pôles d'échanges de la liaison métropole lilloise bassin minier, ...), culture et loisirs (pôle de conservation du Louvre, ...), environnement et santé, agriculture périurbaine, ...

A ce titre, à la demande de l'Etat et de la Chambre d'agriculture régionale, en partenariat avec la SAFER Flandres Artois, l'EPF accompagnera le projet de restructuration de l'activité agricole autour du site Métaleurop en assurant la maîtrise foncière notamment des terres polluées. Cette intervention est susceptible d'être engagée sur d'autres sites dans les mêmes conditions.

2. La mutation économique des territoires en reconquête urbaine

L'enjeu de l'intervention de l'EPF est la reconstitution d'une offre foncière et immobilière pour l'activité économique (industrielle et tertiaire) dans le cadre de programmes d'interventions économiques territorialisées donnant une **priorité exclusive au renouvellement urbain**. Sont concernés les friches, les espaces dégradés ou pollués de toute nature, les zones d'activités en voie d'obsolescence.

L'objectif est de permettre, en particulier à des entreprises confrontées à une redéfinition de leurs besoins immobiliers, de les satisfaire dans le bassin d'emplois ou à l'échelle de la région sans être contraintes à une délocalisation plus lointaine et sans avoir à rechercher des implantations périurbaines sur terres agricoles.

Pour lever le frein lié à la complexité et au coût du processus de remise en état des sites et faciliter la sortie des opérations sur des sites recyclés, l'EPF mobilisera **deux nouvelles modalités opérationnelles** :

- la prise en charge financière à 100% des travaux de déconstruction et de traitement des sources de pollution concentrées des sites dès qu'il en a la propriété ;
- **un dispositif de minoration foncière** lors de la cession des fonciers destinés à l'accueil d'activités, sur la base des prix de marché constatés après la réalisation des travaux de déconstruction du site par l'EPF et selon la géographie prioritaire qui sera définie avec chaque intercommunalité au titre de la convention-cadre de partenariat.

De façon complémentaire, l'EPF met en place une **convention de partenariat avec Batixia**, société d'investissement régionale dont la mission est de financer des projets immobiliers à vocation économique dans le cadre d'opérations de reconquête urbaine et économique. Sous réserve de la faisabilité économique de la constitution d'une offre immobilière locative, Batixia participera à la demande de la collectivité locale au montage financier des projets immobiliers des repreneurs des fonciers portés par l'EPF.

Le groupe Finorpa sera associé à ces démarches en apportant son expertise sur les besoins des entreprises concernées par les opérations.

Cette intervention sur le foncier et l'immobilier industriel et de services constitue la politique de droit commun que l'EPF Nord-Pas de Calais peut prendre en charge. La mise en place d'un fonds d'interventions exceptionnelles sur l'immobilier d'entreprise vise comme son nom l'indique des situations très spécifiques dont l'objet et les modalités relèvent d'un protocole d'intervention particulier.

AXE 3 - LE FONCIER DE LA BIODIVERSITÉ ET DES RISQUES



Réunion de
présentation de
l'axe 3 du PPI
2015-2019
le 9 février 2015

L'EPF reconduit son intervention foncière au titre de la préservation de la biodiversité et des risques telle qu'il l'a déclinée en 2010 dans l'avenant au PPI 2007-2014 c'est-à-dire :

- 1. la consolidation des sites de recyclage foncier en cœur de nature et le renforcement des corridors écologiques entre les sites,*
- 2. le développement de l'offre foncière pour la protection des ressources en eau, de la qualité de l'air et de la biodiversité,*
- 3. l'intervention sur les fonciers à risques naturels ou technologiques.*

Elle s'inscrit désormais dans les orientations et les prescriptions des schémas régionaux adoptés depuis 2011, principalement le schéma régional de cohérence écologique trame verte et bleue, le schéma régional climat air énergie. Leurs déclinaisons territoriales alimenteront les conventions - cadres de partenariat mises en place avec les intercommunalités.

La problématique biodiversité n'est pas exclusivement abritée au sein de cet axe. Elle fait partie intégrante de l'intervention de l'EPF quelle que soit la thématique. C'est à ce titre que le Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie (MEDDE) a reconnu l'engagement de l'Etablissement à la Stratégie Nationale pour la Biodiversité (SNB) en 2013. Cette reconnaissance accordée jusqu'à l'achèvement du PPI 2007-2014, fera l'objet d'une nouvelle sollicitation au titre de l'appel à projets 2015 du ministère sur la base du PPI 2015-2019.

L'EPF incitera les collectivités à faire de la biodiversité une composante à part entière de leurs projets de renouvellement urbain et de leurs grands projets. L'Etablissement l'intégrera dans ses pratiques de **gestion transitoire des sites** après travaux de démolition et dans l'attente de leur cession pour être aménagés.

Dans le cadre des travaux préparatoires au PPI 2015-2019, les gisements fonciers de la biodiversité et des risques sur lesquels l'EPF est susceptible d'intervenir ont été estimés à environ 20 000 ha répartis en 13 900 ha en zone anthropisée (à savoir : friches industrielles, sites pollués, réservoir de biodiversité du tissu urbain inscrits au SRCE, fonciers à risques naturels et technologiques) et 6 100 ha en zone non anthropisée.

Sur cette base, **L'EPF fixe sa contribution en priorité sur le foncier anthropisé, à raison de 100 ha par an, un objectif ambitieux qui nécessitera la mobilisation de l'ensemble des acteurs régionaux.**

Pour ce faire, l'EPF :

- **maintient son niveau d'engagement financier en consacrant 10% du budget d'acquisition global du PPI soit 25 M€,**
- **généralise la durée de portage foncier de 10 ans à toutes les opérations** inscrites au titre de cet axe (seules les opérations de boisement pouvaient en bénéficier) pour des questions d'ingénierie écologique et de suivi de la consolidation des écosystèmes constitués,
- pour les travaux de renaturation des sites effectués après la première intervention de déconstruction des sites financée en intégralité par l'Établissement, **une bonification de 20% abondera la participation de droit commun de 50% si le site concerné est en géographie prioritaire** définie dans la convention-cadre de partenariat au regard de périmètres nationaux et régionaux (SRCE TVB, sites Natura 2000, réserves naturelles régionales,...),
- met en place **un dispositif de minoration foncière pour les fonciers du renouvellement urbain destinés à la constitution de corridors écologiques** que la collectivité s'engage à inscrire en zone naturelle dans son document d'urbanisme (cession à la moitié de la valeur domaniale du foncier après travaux de déconstruction et de traitement de sources de pollution concentrées).

Concernant les fonciers à risques technologiques et naturels, l'intervention assure le préfinancement des acquisitions et des travaux à réaliser dans l'attente de l'obtention des fonds prévus dans les conventions financières ad hoc. L'intervention de l'EPF reste calée au rythme des prescriptions des plans de prévention des risques par l'État et à la signature des conventions financières.

Dans le cadre de cet axe, l'EPF Nord-Pas de Calais s'engage dans différents **partenariats** :

- **La convention de partenariat tripartite Région, EPF, SAFER** pour la constitution de la trame verte et bleue plan forêt régional sera renouvelée en intégrant les orientations et les modalités des programmes pluriannuels respectifs : PPI 2015-2019 de l'EPF, PPA 2015-2021 de la SAFER.
- **Le partenariat avec le Conservatoire des espaces naturels du Nord-Pas de Calais** sera concrétisé, le conservatoire pouvant se positionner soit comme reprenneur des sites portés par l'EPF en substitution des collectivités, soit comme gestionnaire de ces sites repris par les collectivités.
D'autres coopérations pourront être mises en place avec le **conservatoire du littoral, l'Agence de l'eau ou Voies navigables de France** (renaturation et intégration d'éléments de patrimoine dans la trame verte et bleue, problématique des dépôts de boues, ..).
- **La convention de portage foncier des 2200 ha de terrils** acquis auprès de Charbonnages de France en 2003 arrive à son terme fin 2014. A l'issue de ces dix années de portage, la quasi-totalité des sites a été cédée ou le sera en 2015. La commission technique de gestion des terrils mise en place avec les signataires de la convention puis élargie aux acteurs de la trame verte du bassin minier, a progressivement fait évoluer son objet initial de la



réaffectation des sites, à la problématique de la trame verte dans le bassin minier.

Cette démarche partenariale qui a montré son efficacité, l'EPF propose de la poursuivre en transformant la commission technique de gestion des terrils en **comité de gestion opérationnelle des projets de préservation de la biodiversité**.

- Comme il s'y est engagé au titre de sa **contribution à la Stratégie Nationale pour la Biodiversité SNB**, l'EPF encouragera ses partenaires, publics et privés, à adhérer à cette stratégie et suscitera la création d'un réseau informel des structures et entreprises du Nord-Pas de Calais adhérentes (échanges d'expériences, sensibilisation, promotion ...).
L'Établissement examinera également toutes les opportunités de participer aux réseaux associatifs et professionnels représentés au sein du comité national de la SNB.



3. Les fonds d'intervention spécifiques

LE FONDS POUR LA CONSTITUTION DU GISEMENT DU RENOUVELLEMENT URBAIN

Le renouvellement urbain est la démarche d'acquisition "de droit commun" de l'EPF depuis l'engagement de son intervention foncière en 1996. Ce principe fondateur est réaffirmé au titre du PPI 2015-2019.

L'acquisition de foncier pour la biodiversité en zones rurales dans les secteurs prioritaires des schémas régionaux sera la seule exception à ce principe d'intervention.

Dans le cadre des travaux préparatoires au PPI 2015-2019, le gisement du renouvellement urbain mobilisable en Nord-Pas de Calais a été estimé à 6 000 ha. Rapporté à une période de SCOT de 15 ans, cela correspond à un gisement annuel mobilisable de 400 ha.

L'EPF fixe sa contribution à 15 % de ce gisement soit 60 ha par an.

Pour ce faire, l'EPF met en place un fonds d'intervention spécifique pour la constitution du gisement foncier du renouvellement urbain.

▶ **Objet et définition du fonds :**

Ce fonds a pour objet de financer les acquisitions foncières des opérations de renouvellement urbain de moyen et plus long terme en incitant les collectivités à porter des stratégies d'anticipation foncière et d'offre vis-à-vis des opérateurs de l'aménagement.

Il contribue ainsi à favoriser le rôle d'opérateur contra cyclique de l'EPF.

Il s'agit de l'un des cinq postes de dépenses d'acquisition du PPI 2015-2019. **Son montant est fixé à 84 M€ pour la durée du PPI.**

► **Mobilisation du fonds :**

Le fonds est mobilisé pour :

1. **la préparation du foncier du moyen long terme** à l'issue de la démarche d'identification du gisement du renouvellement urbain réalisée au titre de la convention-cadre de partenariat avec les intercommunalités.
2. **la contractualisation avec les collectivités de périmètres de renouvellement urbain** pour lesquels les démarches de définition de projet engagées ne permettent pas d'affecter l'opération à un des axes thématiques du PPI. Le fonds fonctionne comme un sas d'entrée à l'un de ces trois axes.

L'EPF procède aux acquisitions foncières et réalise les travaux de déconstruction et de traitement des sources de pollution.

Le cas échéant, l'EPF accompagne la collectivité en prenant en charge la réalisation des études préalables et leur cofinancement.

Les comités territoriaux de projet sont associés à ces démarches.

► **Modalités opérationnelles :**

Les modalités de droit commun du PPI s'appliquent pour la mobilisation du fonds.

● **La contractualisation avec les collectivités**

La convention-cadre de partenariat entre l'EPF et l'intercommunalité pour la durée du PPI 2015-2019 prévoit l'identification du gisement foncier du renouvellement urbain.

L'EPF assure la maîtrise d'ouvrage de la démarche et son financement à 100%. La nature des investigations à mener est précisée au vu de l'état des lieux de la connaissance de ce gisement. Il ne s'agit pas de refaire ce qui existe dans les documents de planification et de programmation du territoire. L'objectif est de disposer d'un cadre permettant de rendre opérationnelle l'intervention de l'EPF sur ce gisement.

Les conventions opérationnelles de "droit commun" sont mises en œuvre avec les collectivités sur la base des périmètres de renouvellement urbain délimités.

L'EPF accompagne les collectivités pour la définition des projets en réalisant les études de capacité et pré opérationnelles.

● **L'acquisition**

L'EPF procède aux acquisitions sur la base de l'estimation établie par France Domaine. Ces acquisitions sont financées par le fonds de constitution du gisement foncier du renouvellement urbain.

● **Gestion des sites et travaux**

La gestion des sites et les travaux de déconstruction et de traitement des pollutions sont ensuite assurés par l'EPF selon les modalités techniques et financières du PPI.

● **La sortie du fonds**

Elle s'opère vers l'un des trois axes thématiques du PPI ou vers des projets mixtes associant plusieurs de ces 3 axes.

LE FONDS D'INTERVENTIONS EXCEPTIONNELLES SUR L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

🔍 **Objet et définition du fonds :**

Le fonds est destiné à répondre aux demandes d'intervention pour des dossiers d'entreprises en restructuration ou consolidation, en priorité ceux faisant l'objet d'un suivi-accompagnement de l'Etat et de la Région.

Le caractère exceptionnel de l'opération est qualifié par :

- le **coût d'acquisition** du site immobilier auprès de la société qui l'occupe (en référence à une estimation de France Domaine) **supérieur ou égal à 5 M€**,
- la nécessité d'intervenir rapidement tant en termes de transfert de propriété que de versement des fonds.

Il s'agit de l'un des cinq postes des dépenses d'acquisition du PPI 2015-2019.

Son montant est plafonné à 35 M€ pour la durée du PPI.

Fonctionnant sur le principe du "Revolving", il ne peut être mobilisé qu'à concurrence du budget restant disponible, déduction faite des encours. La réalisation d'une opération par cession du bien à la collectivité concernée ou à un tiers désigné par ses soins avant l'échéance du PPI réalimente, à due concurrence, le fonds.

🔍 **Mobilisation du fonds :**

Un comité technique est mis en place pour examiner les demandes formulées auprès de l'EPF pour des dossiers d'entreprises en restructuration ou consolidation. Il est composé des services de l'Etat (SGAR, commissaire au redressement productif), de la Région (direction de l'action économique) et de l'EPF (direction générale, agent comptable, contrôleur général).

Son rôle est d'analyser la faisabilité de l'intervention immobilière de l'Etablissement au regard de la négociation d'ensemble du redressement économique et financier de l'entreprise et des perspectives de requalification du site pour que l'intervention de l'Etablissement puisse s'opérer dans le cadre d'un contrôle optimal des risques.

L'analyse est réalisée à partir notamment :

- des expertises existantes,
- de l'estimation de la valeur du bien établie par France Domaine,
- de l'analyse par la Direction Régionale des Finances Publiques des capacités financières des collectivités locales qui se portent garantes au titre de la contractualisation avec l'EPF (celle-ci peut s'appuyer sur les travaux déjà mis en place par l'EPF en matière d'exposition de ses stocks au risque de non reprise ou de différé de reprise).

Le dossier ainsi constitué est le support de la saisine qui est faite conjointement par le préfet de Région et le président du conseil régional auprès du conseil d'administration de l'Etablissement.

Il est complété de la sollicitation de l'EPCI concerné pour inscrire l'opération dans la convention-cadre de partenariat.

Ces documents constituent le dossier de présentation de l'opération au conseil d'administration de l'EPF et qui est soumise à son approbation.

► Modalités opérationnelles

● La contractualisation

Le conseil d'administration ayant approuvé l'intervention de l'EPF, une convention opérationnelle de "droit commun" est régularisée entre l'Etablissement et la collectivité.

D'une durée de cinq ans, elle garantit la reprise du site par la collectivité au plus tard à cette échéance.

Elle prévoit l'acquisition du site par l'EPF et la mise en place concomitante d'un bail précaire avec l'entreprise qui devient locataire. La loi Pinel du 18 juin 2014 a porté la durée du bail précaire à trois ans.

● L'acquisition du site

L'EPF procède à l'acquisition du site sur la base de l'estimation établie par France Domaine.

● La gestion du site

L'EPF assure la gestion du site en prenant les dispositions adaptées selon qu'il est occupé totalement ou partiellement par l'entreprise.

Les parties non occupées font l'objet de travaux de mise en sécurité qui peuvent consister le cas échéant, en la démolition des bâtiments existants. Le financement de ces travaux est pris en charge à 100% par l'EPF.

● La cession du site

Le comité technique élargi à la collectivité signataire de la convention opérationnelle et à l'entreprise suit l'évolution de la situation de cette dernière. Il se réunit au moins deux fois par an et plus si la situation l'exige. A six mois de l'échéance du bail précaire, un état des lieux précis est établi pour déterminer et préparer les modalités de sortie de portage du site par l'EPF.

Plusieurs scénarios peuvent se présenter :

1. *L'entreprise a rétabli sa situation, poursuit son activité sur le site et en reprend la propriété.*

L'EPF procède à la cession du site à l'entreprise pour la partie qu'elle occupe au prix de revient de portage foncier déduction faite du produit des loyers qu'elle a acquittés en tant que locataire.

L'entreprise paie la totalité du prix à la signature de l'acte.

Le fonds d'interventions exceptionnelles est réabondé du montant de la cession.



2. L'entreprise a rétabli sa situation, poursuit son activité sur le site et la collectivité en reprend la propriété.

L'EPF procède à la cession de la totalité du site à la collectivité au prix de revient de portage foncier déduction faite du produit des loyers acquittés par l'entreprise en tant que locataire.

L'EPF peut consentir à la collectivité l'étalement du paiement du prix de cession.

Le fonds d'interventions exceptionnelles est réabondé du montant de la cession.

3. L'entreprise a rétabli sa situation et se délocalise sur un autre site.

L'opération sort du fonds d'interventions exceptionnelles et devient une opération classique à laquelle s'appliquent les modalités d'intervention de "droit commun" du PPI 2015-2019.

L'EPF examine avec la collectivité le devenir du site, l'accompagne si nécessaire dans la définition du projet et définit les termes de la poursuite de son intervention (gestion, travaux, cession).

Le fonds d'interventions exceptionnelles est réabondé à hauteur du prix d'acquisition du site par l'EPF.

4. L'entreprise est mise en liquidation.

L'EPF examine avec le mandataire désigné pour la liquidation de l'entreprise les modalités de libération juridique et technique du site.

A minima, la mise en sécurité du site est réalisée dès l'arrêt de l'activité.

L'EPF examine avec la collectivité le devenir du site, l'accompagne si nécessaire dans la définition du projet et définit les termes de la poursuite de son intervention (gestion, travaux, cession).

Le fonds d'interventions exceptionnelles est réabondé à hauteur du prix d'acquisition du site par l'EPF.

● **La gestion du fonds**

Un rapport sur la gestion du fonds est rédigé chaque année par le comité technique. Il est intégré au rapport de l'ordonnateur établi pour la présentation au conseil d'administration de l'EPF du compte financier de l'année écoulée.

Lors du bilan à mi-parcours du PPI en 2017, sera examinée l'opportunité d'un abondement du fonds d'interventions exceptionnelles.

1. Les moyens financiers

Le cadrage financier du PPI 2015-2019 met en adéquation la contribution opérationnelle potentielle de l'Établissement et l'évaluation des charges nécessaires pour l'atteindre d'une part, avec les moyens financiers et humains mobilisables par l'EPF sur la période, d'autre part.

Un premier exercice d'estimation des gisements fonciers des principales thématiques d'intervention (habitat, renouvellement urbain, biodiversité et risques) a été mené. C'est à partir de cette estimation qu'a été fixée la contribution potentielle de l'EPF. Le second exercice a consisté à estimer le coût de cette contribution et des modalités de sa mise en œuvre opérationnelle telles qu'elles sont envisagées pour ce nouveau programme : participations au coût des travaux, minorations foncières, développement du conseil expertise (inventaires, études).

Il en résulte un budget d'acquisition affecté aux trois axes thématiques, hors fonds d'intervention spécifiques, selon la ventilation suivante :

- habitat et logement social : 65%
- immobilier industriel et de services : 25%
- biodiversité et risques : 10%.

Le projet de loi de finances 2015, présenté au conseil des ministres du 1^{er} octobre 2014, prévoit en application des recommandations formulées en juillet 2013 par le conseil des prélèvements obligatoires, le plafonnement de la TSE spécifique à chaque EPF d'Etat. Pour l'EPF Nord-Pas de Calais, la TSE disponible en 2015 est plafonnée à 80,2 M€.

C'est en intégrant cette nouvelle contrainte que le scénario financier arrêté entend néanmoins répondre aux ambitions affichées à l'issue des travaux préparatoires. Il est présenté sous la forme du tableau de "compte de résultat prévisionnel agrégé pour la période 2015-2019" en référence au nouveau cadre comptable de la Gestion Budgétaire et Comptable Publique (GBCP).

Ce scénario est bâti sur les paramètres de base relatifs :

- à la participation financière de l'Établissement aux travaux (prise en charge à 100% des travaux de déconstruction et de traitement des sources de pollution, de 50 à 80% pour la phase de finalisation) estimée à 90% du montant total des dépenses de travaux, pour l'application des minorations foncières selon les dispositifs spécifiques et les géographies prioritaires, estimées à 70% des dépenses pour les opérations logement social et 40% pour les autres thématiques (immobilier industriel et de service, biodiversité) ;

Ces charges sont comprises dans le poste "dotations aux amortissements et provisions du compte de résultat".

- aux dépenses de gestion du patrimoine estimées à 3% du montant du stock (contre 1% pour le PPI en cours) afin de tenir compte de l'augmentation d'une part, de la fiscalité payée par l'EPF en tant que propriétaire d'un patrimoine en croissance et d'autre part, des coûts de mise en sécurité de ce patrimoine (notamment les anciens sites industriels),
- aux objectifs d'acquisition et de travaux pour la première année 2015, respectivement de 65 M€ et 20 M€ avec une augmentation annuelle moyenne de 2%,
- à une trésorerie correspondant à 3 à 4 mois d'activité.

A fin 2014, sur la base du niveau d'exécution prévisionnel d'activité, la trésorerie sera d'environ 37M€ correspondant à 3,5 mois d'activité.

Le niveau d'ambition de développement de l'activité de l'Etablissement plus modéré que celui des quatre dernières années n'en reste pas moins significatif au regard des enjeux identifiés et d'un contexte institutionnel et économique en mutation :

- 368 M€ d'acquisition (axes et fonds d'intervention confondus),
- 63 M€ de frais de gestion de patrimoine,
- 104 M€ de travaux.

Par rapport à la période 2011-2014 du PPI en cours d'achèvement :

- l'augmentation annuelle moyenne des acquisitions est de 13%, celle des travaux de 61%,
- les stocks augmentant en conséquence de 300 à 500 M€, les frais de gestion augmentent de 136%,
- une augmentation très importante du volume des cessions avec une évolution annuelle moyenne de 123% qui permet d'envisager, de façon progressive, une baisse du prélèvement de la TSE sans obérer les objectifs de croissance (-13%).

Répartition du budget d'acquisition du PPI 2015-2019

AXES THÉMATIQUES			
	Habitat et logement social	Immobilier industriel et de services	Biodiversité et risques
Part du budget d'acquisition	65%	25%	10%
Montant	166 M€	57 M€	25 M€

FONDS D'INTERVENTION SPÉCIFIQUES	
Constitution du gisement du renouvellement urbain	84 M€
Interventions exceptionnelles sur l'immobilier d'entreprises	35 M€



2. Les moyens humains

Pour répondre à l'ambition de développement de l'activité de l'EPF depuis 2007, les moyens humains ont été significativement renforcés en nombre et en compétence. Ce renforcement s'est traduit par la mise en place en 2010 d'une organisation à partir de pôles métiers au sein des directions opérationnelle et fonctionnelle constituées à cet effet.

L'effectif actuel (75 agents) semble compatible avec les volumes d'activité proposés au regard des moyens financiers mobilisables par l'Etablissement au cours des cinq années du prochain PPI. **Toute évolution de cet effectif sera donc modérée**, s'appuyant notamment sur le remplacement des départs en retraite.

L'attention sera plutôt portée sur la **consolidation du fonctionnement de l'équipe et l'articulation des différents pôles métiers** :

- pour fluidifier et faciliter l'intervention sur le terrain, la sécuriser et la maîtriser, gagner en efficacité et en performance tout en améliorant les conditions de travail,
- pour assurer la pérennité de l'Etablissement par une capacité de réaction et d'adaptation aux évolutions de son environnement.

La mise en application du nouveau système de gestion informatique Onyx et des modules complémentaires du programme Terre y contribuera en facilitant l'accès à l'information et en fiabilisant les données. Mais cela ne suffira pas.

D'autres démarches seront conduites notamment dans le cadre de la mise en œuvre du **plan d'actions du projet d'entreprise** bâti autour de quatre axes : le management, l'organisation, la communication et le sens de l'équipe.

L'équipe de l'EPF
Nord-Pas de Calais



Seront plus particulièrement développés :

- **l'organisation en management de projet** dont les règles de fonctionnement seront définies collectivement,
- la construction du **guide des procédures opérationnelles et fonctionnelles**,
- les supports de communication interne (système d'information Onyx, comptes rendus de réunions, transfert d'informations, ...) et externe (documents, promotion de l'intervention de l'Etablissement, rapport partenarial avec les collectivités, communication vers l'habitant bénéficiaire final de l'intervention de l'EPF, ...),
- **l'échange sur les métiers** (rencontres annuelles thématiques, parcours d'intégration des nouveaux embauchés, ...).

Des programmes de formation adaptée seront définis pour accompagner ces actions et plus globalement satisfaire les besoins des agents.



3. Les moyens fonctionnels

1. Le renforcement des outils de gestion interne

Différents outils seront utilisés pour rendre le travail collaboratif plus efficace et l'optimiser.

- ▶ **Le nouveau système d'information défini dans le cadre du programme Terre et principalement le module Onyx.** Conçu avec l'assistance de prestataires spécialisés et la participation active de représentants des différents pôles métiers de l'EPF, ce dispositif sera mis en application début 2015. Des sessions de formation à son utilisation seront organisées pour tous les agents.
Le module Chrome de gestion des bons de commande et des marchés facilitera la traçabilité et le suivi des dépenses. Le module Topaze d'information décisionnelle alimentera le dispositif de suivi évaluation en permettant le croisement des données produites par l'intervention de l'EPF avec des bases de données externes. Le module Cérîte assurera la gestion de la sécurité du système.
Outil de communication interne, ce système d'information vise également le partage d'informations et les échanges avec les collectivités et les partenaires de l'Etablissement.
- ▶ **Le guide des procédures.** L'objet est de formaliser les pratiques actuelles et futures des différents pôles métiers de l'Etablissement dans un document dont le format reste à définir. Inscrit dans les recommandations de l'audit du CGEFi, le guide des procédures contribuera également à la consolidation d'une culture d'entreprise à partir des valeurs partagées qui fondent **le projet d'entreprise de l'EPF.**
Sont plus particulièrement visées : **la maîtrise des risques, la sauvegarde des informations, la qualité et l'harmonisation des systèmes d'organisation.**
Les modalités d'élaboration et de gestion des documents "qualité" font ainsi l'objet d'une procédure spécifique pour disposer d'une documentation homogène et référencée selon le formalisme arrêté.



Le guide des procédures sera complété par la mise en place d'un **organigramme fonctionnel** qui facilitera la compréhension des liens fonctionnels et organisationnels de l'Etablissement.

- ④ **Les réunions de transfert de dossiers opérationnels et d'informations.** Pour faciliter l'articulation des interventions des différents pôles métiers dans la gestion des dossiers opérationnels, des réunions dites de transfert de dossiers ont été mises en place en 2014. Elles permettent plutôt que la simple transmission de documents, des échanges précis et approfondis entre les agents et une meilleure prise en compte des spécificités et des contraintes présentées par les sites. Elles contribuent ainsi à l'amélioration de la connaissance en interne des métiers de chacun.
Ces réunions testées pour les transferts de dossiers entre les pôles action foncière, gestion du patrimoine et travaux seront systématisées à chaque étape de l'intervention et associeront en tant que de besoin les pôles fonctionnels notamment le pôle finances et comptabilité.

2. La clarification des outils contractuels et partenariaux avec les collectivités

L'EPF se positionne comme partenaire des collectivités en renforçant de façon significative ses moyens techniques et financiers pour accompagner ces dernières dans la mise en œuvre de leurs stratégies foncières et la réalisation de leurs projets. Pour assurer le bon déroulement de ce partenariat et son efficacité, **l'EPF adapte les documents contractuels qui le lient aux collectivités en clarifiant et en précisant :**

- la nature et les limites de son intervention, à chacune des étapes, les outils qu'il mobilise, les responsabilités juridiques et financières qu'il assume ;
- les engagements de la collectivité en matière de définition et de réalisation du projet, d'association de l'EPF aux phases de conception et de montage de ce projet, de modalités de reprise des sites en fin de portage, ...

Ces adaptations permettront de consolider le modèle économique des conventions opérationnelles (notamment en termes de durée de portage des biens, modalités de reprise par les collectivités, ...).

3. Le renforcement de la sécurité juridique et financière de l'Etablissement

L'EPF prend les dispositions visant à sécuriser l'intervention et la "santé " de l'Etablissement.

Dans le contexte de la mise en place du nouveau cadre comptable de Gestion Budgétaire et Comptable Publique (GBCP) début 2016, l'Etablissement se dote de nouveaux instruments de pilotage de son activité notamment pour **introduire les notions d'autorisation d'engagement et de crédit de paiement à visée pluriannuelle.** L'information financière se trouvera progressivement enrichie avec une vision précise

de l'ensemble des engagements pris par l'Etablissement et accrue concernant les décaissements et les encaissements.

De façon articulée, pour satisfaire aux recommandations formulées par le Contrôle Général Economique et Financier (CGEFi) et la Direction Régionale des Finances Publiques au terme de l'audit comptable et budgétaire qu'ils ont réalisé pour la période 2011-2013, deux actions seront menées : **l'actualisation de la cartographie des risques** mise en place en 2009 et le développement d'un outil de **sécurisation du système de gestion informatique** (projet Cérite du programme Terre).

Des indicateurs de suivi relatifs à la durée de portage des biens ou à la gestion de l'Etablissement seront définis.

Les recrutements opérés en 2014 au sein du pôle finances et comptabilité et auprès de l'agent comptable concourront également à développer le métier du contrôle de l'activité de l'Etablissement, à la fois contrôle de gestion et contrôle interne.

Le suivi évaluation du PPI 2015-2019

Le renforcement des outils de gestion interne et de sécurisation juridique et financière de l'intervention de l'EPF générera **la définition d'indicateurs** qui alimenteront le dispositif de suivi-évaluation du PPI.

Ils seront directement liés à la structure par axe et par fonds d'intervention du programme et aux modalités spécifiques de suivi-évaluation de la contractualisation avec les collectivités (convention-cadre de partenariat, convention opérationnelle).

Celui-ci reposera également sur un **fonds documentaire** constitué de toutes études ou rapports concernant les différentes échelles territoriales (région, département, EPCI, commune) de nature à contextualiser les données directement produites par l'activité de l'Etablissement et à apprécier sa contribution à la mise en œuvre des politiques publiques en région Nord-Pas de Calais au titre des axes d'intervention du PPI.

Les bases de données existantes comme celle de Demande de Valeurs Foncières sur les transactions immobilières et celle relative aux finances des collectivités (communes et intercommunalités) exploitée par le cabinet MGDIS seront mobilisées.

Le croisement et le traitement de ces différentes données seront facilités avec la mise en place des **outils de gestion** du programme Terre de construction du nouveau système d'information de l'Etablissement, notamment les modules Onyx et Topaze. La mise en service de ce nouveau système se fera progressivement à partir de janvier 2015.

Les données relatives à l'intervention opérationnelle de l'EPF seront mises à disposition de **l'observatoire régional du foncier en Nord-Pas de Calais** pour lequel une étude exploratoire pour la définition et la préfiguration est en cours, à l'initiative de l'Etat et de la Région. L'EPF participe à cette démarche aux côtés de la SAFER Flandres Artois.

Son articulation avec les travaux en région de **l'atelier des méthodologies du foncier** (co-animé depuis 2010 avec la Région) et au niveau national, de la future plateforme du foncier, démarche partenariale à laquelle participent la Région Nord-Pas de Calais et la SAFER, sera à préciser.

Le fonctionnement de l'observatoire reposera également sur les données de **la Plateforme Publique d'Information Géographique (PPIGE)** dont l'EPF continuera à assurer pour partie le financement dans le cadre de ce PPI. L'étude en cours sur le positionnement stratégique de la plateforme dans le paysage régional des prochaines années et sa complémentarité avec le développement des activités de l'IGN au sein du **Comité Régional de Programmation (CRP)** permettra d'en préciser les modalités.

Cette étude permettra également à l'EPF de redéfinir sa participation au futur de cette infrastructure de données.

Le bilan du PPI sera réalisé à mi-parcours en 2017.

DEUXIEME PARTIE

LES MODALITES OPERATIONELLES

PPI

2015 2019



Conseil et expertise

L'EPF accompagne les collectivités dans la définition de leur stratégie foncière et de leurs projets. L'EPF participe aux comités de pilotage, comités techniques ou de suivi mis en place à l'échelle des intercommunalités (SCOT, PLH, PLUi, schémas de trame verte et bleue, ...), des communes (schémas d'organisation...) et des opérations contractualisées (élaboration des projets). L'EPF assure désormais la maîtrise d'ouvrage et finance pour tout ou partie des études d'identification du gisement du renouvellement urbain ou de la biodiversité ainsi que des études préopérationnelles. Il en confie la réalisation à des bureaux d'études.



1. Identification du gisement du renouvellement urbain

Dans son rôle d'opérateur contractuel et pour préparer les opérations de demain, l'EPF procède à l'identification du gisement du renouvellement urbain à l'échelle des conventions-cadres de partenariat avec les intercommunalités. A partir de l'analyse du contexte territorial et des enjeux en matière de logements, de services, d'équipements, de préservation et de confortation des espaces naturels..., l'objectif est d'identifier les fonciers à recycler et/ou à renaturer, de les qualifier (caractéristiques principales, degré de mutabilité) et de définir avec la collectivité une stratégie d'intervention foncière au service d'un projet de territoire.

L'EPF est maître d'ouvrage de la démarche et la finance à 100%.

Si la démarche est engagée sous maîtrise d'ouvrage de la collectivité, l'EPF, ne se substituant pas aux collectivités, l'accompagne dans la mise au point de la méthodologie, la rédaction du cahier des charges et le choix du prestataire, la fourniture des données, le déroulement de la mission et l'exploitation des résultats.

49

Etudes préalables					
Etudes de capacité Inventaires naturalistes Etudes techniques sanitaires		Etudes préopérationnelles			
Intention	Faisabilité	Projet			
Diagnostic	Diagnostic approfondi • Analyse des besoins • Analyse des marchés	Programmation • Bilan opérationnel • Cahier des charges des prescriptions • Modes opératoires			
Grands principes d'organisation	Enjeux Scénarios et chiffrage				
Intention de projet	Etudes préalables	Conception urbaine	Conduite de l'aménagement	Construction	Gestion
Collectivité	Collectivité	Collectivité/Aménageur	Aménageur	Promoteur	Collectivité /DSP





Si le gisement a déjà été identifié, l'EPF et la collectivité examinent ensemble la localisation et la nature de ce gisement, identifient les études complémentaires éventuellement nécessaires et définissent une stratégie d'intervention sur les sites à enjeux.



2. Etudes préalables

Afin de faciliter l'émergence et la mise en œuvre de projets sur le foncier qu'il porte, l'EPF engage des études dont le contenu est adapté en fonction du périmètre de réflexion, des caractéristiques du site et des enjeux identifiés ou de la problématique soulevée par la collectivité.

La collectivité est associée à la rédaction du cahier des charges, au choix du bureau d'études et au pilotage de l'étude.

Les études visent à :

- articuler besoins, enjeux, intervention foncière, projet,
- valider l'opportunité et la faisabilité d'un projet ou d'une intention de projet,
- définir le projet à développer sur un site,
- appréhender l'impact de l'état du sol ou de l'historique du site sur les orientations du projet,
- identifier quelles sont les contraintes majeures du site,
- vérifier l'opportunité de saisir une mise en vente,
- ...

1. Etudes de capacité :

L'étude de capacité a pour objet d'accompagner la commune dans la définition d'un projet cohérent s'inscrivant dans une démarche de développement durable. Elle est réalisée à l'échelle d'un site pour lequel un nouvel usage doit être défini et à l'échelle d'une commune (centre-bourg, quartier de ville) pour en déterminer les scénarios d'aménagement.

Elle comprend une phase de diagnostic qui identifie les potentialités et les contraintes du site en le replaçant dans son contexte. Sont ainsi analysés le tissu dans lequel s'inscrit le site (organisation spatiale, fonctionnalités, desserte, éléments de patrimoine, paysage et environnement,...), la structure foncière, la configuration physique (topologie, composition,...), les contraintes techniques et réglementaires. Ce diagnostic est complété d'une analyse des besoins et d'une étude de marché (dynamiques locales, projets développés aux alentours, données sur le marché foncier et immobilier, acteurs en présence...).

Sur cette base sont identifiés les enjeux puis élaborés plusieurs scénarios (programme envisagé, formes urbaines, organisation spatiale) précisant pour chacun d'eux un phasage et un pré-chiffrage.

L'EPF est maître d'ouvrage de l'étude et en assure le financement à hauteur de 80%, le reste étant à la charge de la collectivité.

2. Etudes préopérationnelles :

l'étude préopérationnelle reprend les modules de l'étude de capacité et les complète, pour le scénario retenu, de la définition précise de la programmation et de l'élaboration du cahier des charges de prescriptions urbaines, paysagères, environnementales et architecturales. Le pré-chiffrage est affiné.

Une synthèse des atouts et des inconvénients des outils et procédures mobilisables pour la mise en œuvre opérationnelle du projet est réalisée afin d'aider la collectivité dans le choix de la démarche la plus adaptée.

L'EPF est maître d'ouvrage de l'étude et en assure le financement à hauteur de 50%, le reste étant à la charge de la collectivité.

3. Inventaires naturalistes :

L'EPF procède à des inventaires naturalistes (faune, flore, habitat) d'une part pour connaître la valeur patrimoniale des sites et leurs potentialités, d'autre part pour identifier la présence d'espèces protégées ou patrimoniales afin d'éviter leur destruction et toute infraction à la réglementation en vigueur.

Les données récoltées sont communiquées au RAIN (Réseau des Acteurs de l'Information Naturaliste) dans le but de compléter la connaissance naturaliste régionale (atlas de répartition, statut de rareté).

L'EPF est maître d'ouvrage de l'étude et la finance à 100%.



4. Etudes techniques sanitaires des bâtiments :

L'EPF réalise, lorsqu'il le juge nécessaire, des études techniques sanitaires sur les sites dont les bâtiments présentent un enjeu en termes de réhabilitation. L'objectif est d'en juger la faisabilité technique et le cas échéant, d'identifier les mesures d'urgence à prendre.

L'étude technique sanitaire comprend un état des lieux général, un diagnostic architectural et sanitaire des bâtiments, des préconisations techniques et leur chiffrage.

L'EPF est maître d'ouvrage de l'étude et la finance à 100%.

Espace d'étude : Ancienne filature de coton d'ALICHY LES HESDIN
Mission : Etude préalable
Date : Décembre 2013

<p>POTENTIELS/CONTRAINTES.</p>	<p>QUALITES. Qualité architecturale et valeur historique de la partie sud.</p>	<p>DEFAULTS. Complexité du compartimentage intérieur non modifiable (murs épais) et de la circulation intérieure. Aucune cohérence du bâti nord, trop souvent modifié.</p>
<p>ACTIONS</p> <p>URGENCES (EPF).</p> <ol style="list-style-type: none"> 1/ Consolidation et renfort de la façade sud à la jonction avec la filature 1881 (structure complexe du fait de son histoire : démolitions, recouvrements, incendies...). 2/ Déconstruction de la toiture en 5 dents de scie, compris charpente bois (dernier niveau), compris étanchéité provisoire du bâtiment conservé, avec, à la suite, vérification et consolidation de la « façade » brique côté entrée. 3/ Condamnation de l'accès à la chaufferie. 	<p>PRESERVATION/SAUVEGARDE (EPF).</p> <ol style="list-style-type: none"> 1/ Surveillance (et complément de consolidation si nécessaires) des urgences. 2/ Démolition du bâtiment nord compris verrière, silos, etc... compris reprises si nécessaires des murs de façades des deux filatures mitoyennes. 3/ Démolition de la terrasse (selon incidence façade sud). <p>Généralités :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bouchement « provisoire » des baies existantes dans les murs des deux filatures mitoyennes (indépendance des bâtiments). - Obturation des baies cassées. 	<p>PRECONISATIONS DE REHABILITATION.</p> <p>Généralités :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Restauration et consolidation des deux façades pierre au sud et briques au nord. - Remplacement de l'ensemble des menuiseries extérieures au sud selon un dessin identique. <ol style="list-style-type: none"> 1/ Remplacer le bâtiment démolé par un bâtiment accueillant et « ouvert » au public (équipement ?) directement accessible depuis l'entrée du site, qui intégrerait l'entrée, un hal, des circulations verticales (indépendance vis-à-vis des autres bâtiments). 2/ Réfection de l'ensemble du dernier niveau du bâtiment sud avec restitution des couvertures sur charpente neuve (avec un système porteur à définir selon la structure inférieure). 3/ Affectation d'un espace privatif côté Ternoise.





Maitre d'ouvrage : ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER Région Nord-Pas de Calais
Agence Etienne SINTIVE Architecte du patrimoine LILLE
Chargé d'étude :



3. Mise à disposition et exploitation de données

L'EPF accompagne les territoires engagés dans une démarche d'observation foncière pour l'exploitation et l'analyse des données relatives :

- aux marchés fonciers et immobiliers et à la propriété foncière (transactions immobilières et foncières DVF, segmentation des marchés, fichiers fonciers),
- aux changements d'usage du sol (occupation du sol, PLU et orthophotographie).

Cet accompagnement prend notamment la forme d'échanges et de mutualisation des traitements des données (demande de valeurs foncières, fichiers fonciers, PLU).

Ces démarches alimentent les travaux de l'atelier des méthodologies du foncier co-animé par l'EPF et la Région ainsi que ceux du pôle métier ingénierie foncière de la plateforme publique de l'information géographique (PPIGE) dont l'EPF assure le portage et l'animation. Ces démarches ont vocation à s'inscrire dans les réseaux nationaux susceptibles de se développer dans les années qui viennent en matière d'observation et de connaissance foncière.



4. Comités territoriaux de projet

Au niveau opérationnel, l'EPF organise des comités de projets orientés non pas sur le suivi des politiques publiques mais sur la sortie opérationnelle des projets.

L'objectif est de réunir une à deux fois par an, à l'échelle d'un territoire, les différents acteurs (EPCI, DREAL, DRAAF, DDTM, Conseil régional, Conseils généraux, Agences d'urbanisme, Parcs naturels régionaux, Syndicats mixtes de SCOT, Mission bassin minier) pour :

- partager la connaissance du territoire, des projets, des besoins, des sollicitations,
- trouver une synergie entre chacun,
- optimiser les financements,
- appuyer les ingénieries des collectivités en leur proposant des solutions "clés en main".

Les six étapes opérationnelles

1. Contractualisation

L'EPF inscrit son intervention dans le cadre d'une double contractualisation :

- une convention-cadre de partenariat à l'échelle du territoire de l'EPCI,
- une convention opérationnelle à l'échelle du projet.

1. La convention-cadre de partenariat :

La convention-cadre de partenariat est mise en place à l'échelle intercommunale et signée avec l'EPCI (ou les EPCI lorsqu'ils partagent le même projet de territoire). Elle s'inscrit dans la durée du PPI et est amendée par voie d'avenant en tant que de besoin.

La convention-cadre de partenariat décrit le contexte et les enjeux du territoire, le programme d'intervention de l'EPF et précise les modalités du partenariat. Elle donne une vision globale de l'action foncière envisagée sur le territoire intercommunal.

Le programme d'intervention comporte un volet "ingénierie" au titre duquel l'EPF accompagne l'EPCI dans l'identification et l'exploitation du gisement foncier du renouvellement urbain, l'élaboration de la stratégie foncière à mettre en place au regard des objectifs inscrits dans ses documents de planification et de programmation et la définition des géographies prioritaires (économie, biodiversité).

Pour ce faire, l'EPCI fournit à l'EPF l'ensemble des documents de référence, de préférence dans un format numérique et les données cartographiques attachées dans un format interopérable. En retour, l'EPF remet à l'EPCI les données et documents produits, notamment dans le cadre des études mentionnées au chapitre précédent.

Ce volet se décline en conventions opérationnelles.

L'EPCI est le garant de la cohérence de l'intervention de l'EPF sur son territoire au regard des orientations inscrites dans les documents de planification et de programmation (SCOT, PLH, schéma de trame verte et bleue,...) et des schémas régionaux (SRADDT, SRCE, SRCAE...).

L'EPF réserve à la mise en œuvre de la convention-cadre de partenariat un budget d'acquisition pour la période 2015-2019.



2. La convention opérationnelle :

La convention opérationnelle, inscrite dans la convention-cadre, est mise en place à l'échelle du projet et signée avec la collectivité qui en est maître d'ouvrage.

Préalablement à la mise en place de la convention opérationnelle, l'EPF, sur la base d'une visite de terrain et des informations caractérisant la commune (population, densité, contexte, situation financière,...), échange avec la collectivité sur la nature de ses besoins, sur les enjeux, les objectifs poursuivis, sur l'avancement de la démarche de projet et les principales caractéristiques du site sur lequel l'intervention est projetée.

L'EPF s'assure que cette intervention est conforme aux principes, axes et modalités arrêtés dans le PPI.

L'intervention opérationnelle de l'EPF peut être précédée d'une phase d'études permettant d'affiner la demande d'intervention, de vérifier la capacité du site à recevoir un projet, d'élaborer ce projet et d'en déterminer les conditions de faisabilité.

L'EPF et la collectivité conviennent d'un périmètre d'intervention potentielle correspondant à l'échelle de réflexion et de définition du projet ainsi que d'un périmètre d'acquisition reprenant les biens à maîtriser lorsqu'ils sont identifiés.

La convention opérationnelle est signée après délibérations du conseil municipal et/ou communautaire et du conseil d'administration de l'EPF.

Elle explique le contexte de l'intervention, les objectifs poursuivis, décrit le site et définit les engagements réciproques que prennent la collectivité et l'EPF pour l'acquisition, la gestion, les travaux, la cession des biens concernés par le projet ainsi que pour la définition et la mise en œuvre de ce dernier.

La convention est donc adaptée à chaque opération. Elle est amendée en tant que de besoin par voie d'avenant.

La convention prévoit une durée d'intervention opérationnelle (négociation, acquisition, gestion, travaux, cession) **de 5 ans à partir de la date de signature de la convention opérationnelle.** Cette durée peut être prolongée d'un ou deux ans par voie d'avenant pour permettre le bon aboutissement des démarches engagées par l'EPF (maîtrise foncière, travaux) et par la collectivité (définition et montage du projet).

La validité juridique de la convention est fixée à 10 ans à compter de la date de signature de la convention afin de permettre le contrôle des engagements pris par la collectivité et de la réalisation conforme du projet.

La collectivité s'engage à :

- transmettre à l'EPF l'ensemble des documents d'urbanisme et des délibérations nécessaires à la mise en œuvre de la convention opérationnelle,
- mener les démarches permettant d'aboutir à la définition d'un projet et à la désignation d'un opérateur susceptible de reprendre le foncier porté par l'EPF pour son compte,

- 
- associer l'EPF à l'élaboration du projet et lui transmettre les informations relatives à sa mise en œuvre (modifications apportées, calendrier, ...) jusqu'à la réalisation finale,
 - faire état de l'intervention de l'EPF et de sa participation financière lors de toute communication relative au projet développé sur le site et à transférer cette obligation aux aménageurs et promoteurs intervenant sur le site.



2. Négociation et acquisition

L'EPF négocie et acquiert les biens situés dans le périmètre d'acquisition voire, sur demande écrite de la commune ou de l'EPCI, dans le périmètre de projet (référence à l'extrait cadastral figurant dans la convention opérationnelle).

1. Négociation :

L'EPF engage les négociations amiables avec les propriétaires concernés et procède au récolement des informations juridiques (état/nature/statut de la propriété, analyse des baux et de l'occupation, recherche de servitudes), administratives et environnementales (qualité du sol et du sous-sol, étude historique, état de la biodiversité).

L'EPF informe la collectivité de l'état de la connaissance du site (composantes techniques, juridiques, financières).

2. Acquisition :

L'EPF acquiert les biens identifiés, après consultation de l'administration des Domaines :

- par voie amiable, c'est le mode d'acquisition privilégié ;
- par l'usage du droit de préemption (ou de priorité s'il existe), sur délégation du titulaire.

La collectivité s'engage à fournir à l'EPF les délibérations relatives à l'instauration et à l'exercice du droit de préemption, à lui transmettre les déclarations d'intention d'aliéner dès réception afin de permettre leur instruction dans de bonnes conditions, à communiquer à l'EPF les éléments justificatifs permettant de motiver la préemption ;

- par voie de délaissement ou de mise en demeure ;
- par voie d'adjudication, dans la limite de l'estimation de France Domaine ;
- par voie d'expropriation. Sur la base des éléments de définition du projet fournis par la collectivité, l'EPF et la collectivité constituent conjointement le dossier de déclaration d'utilité publique. A l'issue de l'instruction de ce dossier, l'EPF doit être identifié dans la procédure administrative de DUP pour bénéficier de l'arrêté de cessibilité en vue du transfert de propriété à son profit.

Lorsqu'il s'agit d'opérations visant l'acquisition de foncier agricole pour des projets de redynamisation de centre-bourg ou des projets de renaturation, l'EPF mobilise le partenariat avec la SAFER Flandres Artois.

Sur le plan des formalités administratives, l'EPF privilégiera dès lors que les moyens techniques le permettront la signature électronique des actes et leur dématérialisation.



3. Gestion

L'EPF assure la gestion des biens acquis et assume ses obligations de propriétaire (entretien, assurances, sécurité).



Site de 5 ha
(Pennel et Flipo
à Roubaix)

1. Gestion :

L'EPF procède à un état des lieux des biens avant leur acquisition ou leur libération. Si les biens acquis par l'EPF sont occupés, la collectivité prend en charge le relogement des occupants et la relocalisation des preneurs de baux professionnels, commerciaux et ruraux, à l'exception des biens acquis au titre du fonds d'interventions exceptionnelles sur l'immobilier d'entreprise.



L'EPF assure la surveillance, le gardiennage, la sécurisation et l'entretien des biens. Par mesure de sécurité, l'évacuation des déchets, des postes de transformation et le dégazage des cuves sont pris en charge à 100% par l'EPF.

L'EPF procède au murage ou à l'occultation des ouvertures et à la clôture du site afin de limiter les intrusions.

L'EPF s'assure du maintien en état du clos couvert existant des biens.

L'EPF met en place une gestion environnementale des fonciers en attente de projet d'aménagement. Celle-ci peut viser, selon les cas :

- par des mesures anticipatrices, le déplacement des espèces à enjeux (pose de nichoirs, création de mares ou d'habitats de substitution,...) afin de limiter les contraintes au moment des travaux ;
- par des pratiques adaptées, à maintenir les espèces à enjeux présentes sur le site (éviter la dégradation du milieu ou de l'habitat) par des fauches exportatrices ou d'autres actions de génie écologique (réalisation de gîtes à chiroptères,...) ;
- par des pratiques particulières et douces (fauchage, tonte, installation d'un couvre-sol,...), à empêcher l'installation d'espèces protégées qui contraindrait la réalisation du futur projet.

2. Mise à disposition des biens acquis :

Sur demande écrite et motivée de la collectivité, l'EPF se réserve la possibilité de mettre les biens acquis à sa disposition dans le cadre d'un contrat spécifique.

La collectivité s'engage alors à produire et à adresser à l'EPF un rapport annuel précisant la situation des biens concernés. Un document type est établi par l'EPF et communiqué à la collectivité lors de la signature du contrat.

Une visite des biens mis à disposition est organisée à l'initiative de l'EPF.

Ce rapport sera également demandé, de manière rétroactive, aux collectivités bénéficiant d'une mise à disposition antérieure à l'approbation du PPI 2015-2019.

3. Fiscalité :

Dans un souci d'optimisation fiscale, l'EPF demande systématiquement la mise à jour des informations cadastrales et la révision de la valeur locative pour les taxes foncières ainsi qu'un dégrèvement pour les taxes sur les logements vacants.

Le cas échéant, l'EPF informe de la mise en location des biens afin de ne pas être redevable de la taxe d'habitation.

4. Travaux



A gauche : exemple de démolition de maisons d'habitation dégradées

A droite : travaux de démolition du site Engrais Nord France à Merville, novembre 2011

Copyright service communication de la CC Flandre Lys



Traitement de la pollution des gazoducs du site Terken à Tourcoing (Projet de l'Union)

59

L'EPF assure la maîtrise d'ouvrage des travaux préparant le changement d'usage sur tout ou partie du foncier dont il est propriétaire et en assume l'entière responsabilité. Ces travaux constituent le préalable des actions nécessaires à la mise en œuvre du futur projet d'aménagement mais ne s'y substituent pas. **L'aménageur et/ou le promoteur garde/gardent la responsabilité du changement d'usage et doit/doivent s'assurer de la compatibilité des terrains avec son/leur projet.**

En tout état de cause, les interventions de l'EPF excluent les travaux d'aménagement de quelque nature qu'ils soient, l'EPF n'en ayant pas la compétence.

Dans la continuité des démarches et études préalables éventuellement menées en amont avec la collectivité, l'EPF réalise :

- des travaux de déconstruction et de traitement des sources de pollution concentrées,
- si nécessaire, des travaux de finalisation,
- des travaux de renaturation,
- des travaux de préservation du patrimoine.



1. Travaux de déconstruction et de traitement des sources de pollution concentrées :

Afin de limiter autant que possible les risques et de réduire le coût du portage foncier (taxes foncières, frais de surveillance et de gardiennage), l'EPF procède à la déconstruction totale ou partielle des bâtiments et des ouvrages et au traitement des sources de pollution concentrées.

L'EPF est maître d'ouvrage de ces travaux et en assume le financement à 100%.

L'EPF détermine le périmètre et le calendrier des travaux au vu des études préalables (diagnostic amiante avant démolition, diagnostic déchets avant démolition, études sur la qualité et la portance des sols, relevés topographiques, éléments relatifs à la biodiversité...), de l'avancement de la maîtrise foncière et de la dangerosité du site. Le cas échéant, afin d'en assurer la cohérence opérationnelle, l'intervention est étendue aux abords des propriétés de l'EPF lorsqu'ils sont repris dans le périmètre de projet de la convention opérationnelle et maîtrisés par la collectivité ou un tiers partie prenante du projet et désigné par elle. La collectivité (ou le tiers désigné) s'engage à mettre lesdits abords à disposition de l'EPF par contrat. Les parcelles ainsi mises à disposition sont incluses dans l'assiette du projet de la collectivité.

Les travaux de déconstruction et de traitement des sources de pollution concentrées comprennent :

- le dévoiement des réseaux impactés par la démolition,
- le désamiantage et la démolition des ouvrages (superstructures et infrastructures),
- la gestion des déchets du chantier,
- sur la base d'une analyse "coûts/avantages", le traitement des sources de pollution concentrées (flottants sur les eaux souterraines, terres imprégnées de produits, produits purs...) généralement circonscrites à des zones limitées ou, à défaut, la maîtrise des impacts de cette pollution sur la population et sur l'environnement,
- le traitement des mitoyennetés impactées par le chantier,
- le "pré-verdissement" (semis de trèfles, de lotiers, de prairies fleuries, plantation de haies, arbres ou arbustes isolés),
- la mise en place de dispositifs interdisant l'accès aux sites (clôtures, enrochements, fossés, merlons...).

L'EPF ne prend pas en charge le traitement des pollutions chroniques (notamment de la nappe ou des remblais) ou diffuses ni leurs conséquences sur l'aménagement futur.

L'EPF informe la collectivité de l'engagement des travaux.

La collectivité assume la gestion des bâtiments préservés à sa demande. Le cas échéant, leur démolition intervient dans le cadre de travaux de finalisation qui sont co-financés par la collectivité.

A l'issue des travaux, un dossier de récolement de l'intervention de l'EPF est réalisé et communiqué à la collectivité.

2. Travaux de finalisation :

L'EPF procède à une seconde intervention dite de finalisation au vu du projet d'aménagement adopté par la collectivité. **L'EPF est associé à l'élaboration dudit projet dès la rédaction du cahier des charges et la consultation des aménageurs et/ou des promoteurs.**

L'EPF est maître d'ouvrage de ces travaux. Sa participation à leur financement est portée de 40% à 50%, le reste étant à la charge de la collectivité.

L'EPF établit un avant-projet qui, en fonction des résultats des études préalables, des contraintes du site, des hypothèses d'aménagement connues au moment de son élaboration, détermine le périmètre, la nature et le calendrier des travaux à réaliser. Cet avant-projet est présenté à la collectivité.

Les travaux de finalisation comprennent, selon les cas :

- la poursuite du processus de remise en état des sols si, en fonction du contexte du projet, de la nature des travaux et de la destination finale du bien, cette intervention permet une optimisation des coûts,
- les travaux de gestion des cavités souterraines en collaboration avec la collectivité et les services de l'Etat,
- ...

Sur la base de l'avant-projet, l'EPF établit une estimation financière prévisionnelle du coût total de l'opération. Cette estimation, affinée à l'issue des procédures d'appel d'offres, sert de base à l'élaboration du plan de financement prévisionnel de l'intervention.

Ce plan de financement précise la participation de l'EPF sur ses fonds propres et la part à charge prévisionnelle de la collectivité. Il est adressé à la collectivité pour validation et confirmation de son engagement à contribuer au financement des travaux. Cette confirmation écrite conditionne le démarrage des travaux.

Le paiement de la contribution de la collectivité se fait au moment de la cession du ou des biens concernés.

La collectivité est invitée à la commission des marchés de l'EPF ainsi qu'aux réunions de chantier et aux opérations préalables à la réception des travaux.

A l'issue des travaux, l'EPF actualise le dossier de récolement réalisé à l'occasion des travaux de déconstruction et le transmet à la collectivité.

Bonification de la participation de l'EPF au financement des travaux de finalisation :

La participation de l'EPF au financement du coût HT des études et des travaux de finalisation est bonifiée de :

- 10% lorsque le potentiel financier de la commune est inférieur à la moyenne, et ce quelle que soit l'entité qui finance le reste à charge ou qui achète le foncier,



- 20% dans le cadre de l'application du dispositif en faveur du logement social ou d'une opération inscrite sur l'axe " biodiversité et risques" et située en géographie prioritaire.

La bonification de 10% accordée pour le respect de trois des quatorze cibles du référentiel HQE étant devenue inefficace est supprimée.

Le potentiel financier retenu est celui connu de l'EPF au moment de l'élaboration du plan de financement.

3. Travaux de renaturation :

Les travaux de finalisation peuvent être complétés, pour les opérations inscrites sur l'axe "biodiversité et risques", par des travaux de :

- terrassement, profilage de sol et de berges,
- effacement d'ouvrages hydrauliques, pose de moines et vannage,
- défrichage ou débroussaillage,
- étrépage/décapage des sols,
- création de mares, de zones humides ou inondables, de bassins tampons, de fossés ou de méandres de rivière,
- plantation de haies, de bois, de bosquets, de vergers, d'arbres isolés, de saules et de charmes têtards,
- semis de prairies, de messicoles,
- suppression d'espèces exotiques envahissantes, apports de matériaux "maigres" (sable, limons) pour la création d'habitats mésotrophes,
- réalisation d'équipements spécifiques (gîtes à chauves-souris, nichoirs à hirondelles et rapaces nocturnes,...),
- pose de clôtures agricoles et installation de parcs de contention.

Les modalités de mise en œuvre de ces travaux sont les mêmes que celles des travaux de finalisation. L'EPF en est le maître d'ouvrage et les finance de 50 à 80% en fonction des bonifications accordées.

Le dossier de récolement que l'EPF transmet à la collectivité intègre les inventaires naturalistes, la liste des travaux réalisés et le cas échéant, les objectifs de gestion et de valorisation du patrimoine naturel. Les engagements pris par l'EPF en termes de préservation d'habitat et la présence d'espèces protégées sont retranscrits dans les actes de cession de l'EPF à la collectivité ou au tiers désigné.

4. Travaux de préservation d'éléments de patrimoine :

L'EPF contribue à la préservation des biens présentant un intérêt architectural ou patrimonial (inscrits ou classés aux monuments historiques, au patrimoine Unesco ...) **sous réserve qu'un porteur de projet, un programme et un calendrier de mise en œuvre du projet soient identifiés.**

L'EPF réalise, après des études techniques sur l'état des bâtiments et un bilan coûts/avantages, des travaux de clos-couvert qui comprennent :

- la consolidation des structures,
- la réfection des charpentes et des couvertures existantes,
- le traitement des murs devant être préservés,
- l'occultation des ouvertures.

L'EPF est maître d'ouvrage des travaux et les finance à 100%.

L'EPF engage l'opération dans le cadre d'une réflexion étroite avec la collectivité, les services de la Direction Régionale des Affaires Culturelles, le service du patrimoine de la Région et les architectes des bâtiments de France.

A l'issue des travaux, un dossier de récolement de l'intervention de l'EPF est réalisé et communiqué à la collectivité.



5. Cession

1. Fin du portage foncier :

La collectivité s'engage à acheter ou à faire acheter par un ou des tiers de son choix les biens acquis par l'EPF dans un délai de cinq ans à compter de la signature de la convention opérationnelle. Considérant le temps nécessaire à la structuration des écosystèmes après la réalisation de travaux de restauration écologique (développement d'une roselière, installation d'un boisement forestier par exemple) et à l'installation des communautés faunistiques, floristiques et fongiques, ce délai est porté à 10 ans pour les biens acquis au titre de l'axe "biodiversité et risques".

La cession peut faire l'objet d'un compromis de vente préalable.

La cession des biens se fait par défaut au profit de la collectivité signataire de la convention opérationnelle.

La cession, à la demande de la collectivité, à toute autre personne physique ou morale fait l'objet d'une délibération de la collectivité. Cette dernière intervient à l'acte si la vente se réalise dans le cadre de l'un des dispositifs d'aide décrits page 68 et suivantes. Dans le cas d'une cession au profit d'un aménageur, opérateur du projet d'aménagement de la collectivité, la collectivité aura au préalable satisfait aux obligations de mise en concurrence si nécessaire.

La cession peut intervenir, pour tout ou partie, avant le terme des 5 ans (ou des 10 ans) si la collectivité en fait la demande.

La cession doit être finalisée avant la mise en service et/ou l'ouverture au public des bâtiments et des espaces aménagés.

A titre exceptionnel, l'EPF peut consentir des cessions résiduelles aux riverains de l'opération, après consultation des Domaines, pour les biens ou parties de biens qui ne seront pas nécessaires à la réalisation du projet. Cette cession fait l'objet d'une délibération de la collectivité.



2. Formation du prix de cession :

La cession se fait au prix de revient du portage foncier auquel s'ajoute, le cas échéant, la contribution de la collectivité au financement des travaux de finalisation ou de renaturation réalisés par l'EPF.

Le prix de revient du portage foncier par l'EPF est égal à la somme HT :

- des prix et indemnités de toute nature payés lors de l'acquisition aux propriétaires et aux ayants-droit, des frais divers d'acte et de procédure d'acquisition,
- des charges supportées pendant la durée de détention des immeubles (impôts fonciers, charges d'entretien, de surveillance et de gardiennage, ...),
- des frais accessoires liés à la cession des biens par l'EPF,

dont on déduit les produits perçus par l'EPF.

Lorsque l'EPF réalise des travaux, un complément de prix égal à la contribution HT de la collectivité au financement des travaux de finalisation est dû par la collectivité ou par le tiers acquéreur du foncier.

Le prix et son complément sont grevés de TVA au taux en vigueur au moment de la cession. S'agissant d'une livraison de bien, la TVA est exigible en totalité à la livraison, soit en principe au jour de l'acte.

Minoration du prix de cession

L'EPF peut consentir une minoration du prix de cession pour les opérations ayant pour objectif :

- soit la production de logements sociaux,
- soit la remise sur le marché de foncier à vocation économique,
- soit la préservation et la restauration de la biodiversité et des écosystèmes.

Ces trois dispositifs d'aide sont décrits dans la partie III.

3. Paiement du prix :

Le paiement du prix de cession se fait au moment de la cession à la collectivité.

Un étalement du paiement du prix peut être consenti sur demande écrite et motivée de la collectivité. L'EPF examine la possibilité d'accorder cet étalement au regard de la situation financière de la collectivité et du projet qu'elle porte (complexité, envergure, phasage). Pour les actes de cession supérieurs à 5 M€ HT, la décision est soumise à délibération du conseil d'administration de l'EPF.



6. Suivi-évaluation

1. Suivi-évaluation des conventions-cadres :

Le suivi-évaluation des conventions-cadres de partenariat fait l'objet de rencontres annuelles avec l'EPCI sur la base du tableau de bord mis en place au moment de la contractualisation et de la cartographie de l'intervention. Les différents partenaires régionaux sont associés en tant que de besoin.

Pour ce faire, l'EPF et l'EPCI co-construisent un dispositif de suivi-évaluation permettant de :

- rendre compte du volume d'activité de l'EPF par axe d'intervention et par opération (montants mandatés en acquisition, gestion, travaux, surfaces acquises et requalifiées, montants des cessions réalisées et surfaces correspondantes),
- mesurer la consommation du budget affecté par l'EPF à la mise en œuvre de la convention-cadre,
- mettre en corrélation ces données quantitatives avec les projets développés sur le foncier cédé et sur lequel l'EPF intervient,
- réaliser le bilan des études menées et évaluer les suites qui y sont données,
- dresser le bilan des aides accordées par l'EPF sur le territoire,
- mesurer, in fine, la contribution de l'EPF à la réalisation des objectifs inscrits dans les documents de planification et de programmation de l'EPCI. Les indicateurs mis en place pour le suivi du SCOT ou du PLH en termes de préservation de la biodiversité, de densité, de production de logements sociaux, ... pourront être adaptés à l'échelle de la convention-cadre. De la même manière, l'articulation de ce dispositif aux travaux d'observation menés à l'échelle régionale sera examinée.

Pour mettre en œuvre ce dispositif, l'EPF et l'EPCI s'appuient sur les bases de données cartographiques, les observatoires dont ils disposent et les enrichissent mutuellement.

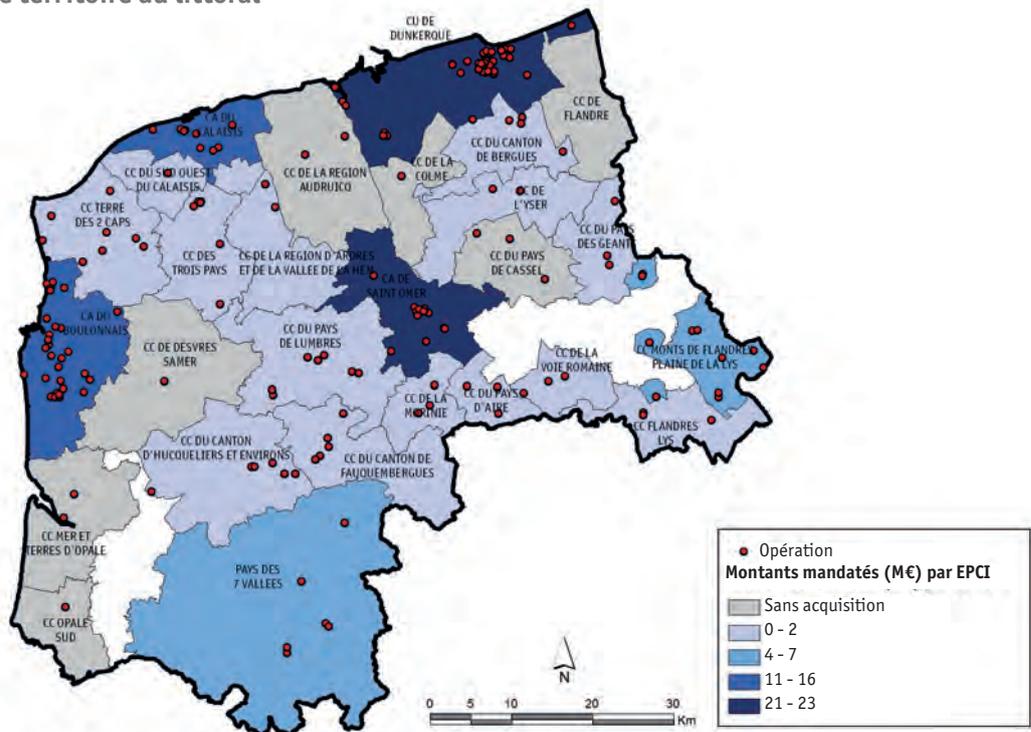
Ce dispositif de suivi-évaluation vient alimenter celui du PPI 2015-2019.

Opérations			Contractualisation				Acquisition				Gestion	Requalification		Cession	
N°OP	Commune	Opération	Axe thémat.	Nature interv.	Collectivité signataire	Date sortie portage	Acquisition	Montants mandatés (M€)	Nombre d'actes	Surface actée (ha)	Montants (M€)	Montants mandatés (M€)	Surface requalifiée (ha)	Montants (M€)	Surface cédée (m²)
PPI 2007-2014															
OP 836	Anzin Fresnes sur Escaut	Accompagnement de l'OPAH-RU communautaire	RU-LS	OI	Communes + Communauté	30/10/14	0	1,81	6	0,42	0,04	0,01	0,47		
OP 1323	Anzin	Opération Cœur de Ville	RU	OI	Commune	01/02/15	0	0	1	0,06	0,01	0,01	0,10		
OP 1492	Anzin	Cour Daubresse, suite	RU	OI	Communes + Communauté	11/08/16	0	0	17	1,53	0,10	1,60	1,60		
OP 1493	Anzin	Cours Duterne et de la Fosse, suite	RU	OI	Commune	11/07/16	0	0	13	0,26	0,06				

RU = Renouvellement urbain LS = Logement social OI = Opération intégrée



Programme Pluriannuel d'Intervention 2007-2014 - Montants mandatés par EPCI sur le territoire du littoral



PPIGE : Sources : © IGN-BD Carto® 2011, "copie et reproduction interdites". EPCI, préfetures du Nord et du Pas de Calais - Novembre 2013.
 Données EPF - Décembre 2013

013

2. Suivi-évaluation des conventions opérationnelles :

En début d'année, l'EPF transmet à la commune la liste et la cartographie des acquisitions réalisées sur son territoire ainsi qu'un état financier pour les biens dont la cession est programmée l'année suivante.

La collectivité adresse à l'EPF un rapport annuel précisant la situation des biens mis à disposition.

Quatre ans après la signature de la convention opérationnelle, l'EPF réalise un bilan d'exécution de l'opération. Il porte d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF (acquisitions et travaux) et d'autre part sur l'avancement du projet de la collectivité.

Ce bilan peut justifier la nécessité de prolonger d'un ou deux ans la durée d'intervention opérationnelle de l'EPF, prolongation actée par avenant à la convention opérationnelle.

La commune transmet à l'EPF les informations (description du programme, esquisse, photos) relatives au projet finalement réalisé sur le foncier cédé par l'EPF.

Dans le cas où l'EPF a consenti des bonifications ou des allègements de prix, il procède, dans les 10 ans de la convention opérationnelle ou dans les 5 ans suivant la cession, au contrôle du respect des engagements pris par la commune.

Les dispositifs d'aide

1. Dispositif d'aide pour le logement social

L'EPF reconduit le dispositif en faveur du logement social et de la mixité mis en place en 2009 et en adapte les modalités de mise en œuvre pour faciliter également la réalisation d'opérations mixtes comportant une part d'accession sociale.

Sous réserve de respecter les critères de programmation et de densité décrits ci-après, ces opérations peuvent bénéficier d'une prise en charge financière des travaux de finalisation plus importante et d'un allègement du prix de cession du foncier.

1. Critères d'éligibilité :

Pour être éligible au dispositif, l'opération doit respecter, de manière cumulative, les trois critères suivants :

- 1. avoir pour objectif la mise en œuvre d'un projet habitat sur au moins la moitié du site,**
- 2. comprendre au moins 30% de logements locatifs sociaux ou 50% de logements sociaux,**
- 3. respecter un seuil de densité minimale de 16 à 50 logements à l'hectare en fonction de la typologie de la commune.**

Les critères s'apprécient, par défaut, sur le foncier maîtrisé par l'EPF exprimé en mètres carrés ou en hectares au sol, au vu du projet immobilier (plan masse du promoteur, programmation).

1. La part du projet habitat est exprimée en pourcentage de m² au sol.
Par projet habitat, on entend toute opération ayant pour objectif la construction de logements. Y sont inclus les espaces publics, les places de stationnement, les équipements et les commerces ou services liés à la réalisation de ces logements.
2. La proportion de logements s'exprime en pourcentage du nombre de logements construits, quelle que soit leur taille.
Par logements locatifs sociaux, on entend les logements dont la construction bénéficie de Prêts Locatifs à Usage Social (PLUS), de Prêts Locatifs Aidés d'Intégration (PLAI), de Prêts Locatifs Sociaux (PLS).
Par logements sociaux, on entend les logements locatifs sociaux définis ci-dessus et les logements en accession sociale. L'accession sociale comprend l'accession financée par un Prêt Social Location Accession (PSLA), et l'accession sociale (accession à coûts maîtrisés, accession abordable, ...) telle que définie dans le PLH de l'EPCI ou par délibération spécifique de celui-ci.
3. La densité est calculée en comptabilisant le nombre de logements construits sur le foncier à vocation "habitat" du projet.
La densité minimale à respecter est de :
 - 16 logements à l'hectare pour les communes en tissu rural,
 - 25 logements à l'hectare pour les communes périurbaines,
 - 30 logements à l'hectare pour les pôles urbains,
 - 50 logements à l'hectare pour les centres-villes.

La classification des communes résulte de la typologie ORHA, analysée, à l'exception des centres-villes, au regard de la densité constatée dans le tissu bâti en 2011.

Si les documents de planification imposent un seuil de densité plus élevé, c'est ce seuil qui est exigé dans la mesure où les modalités d'application retenues par le territoire peuvent être reprises par l'EPF.

2. Application :

Dans la mesure où l'EPF est associé à l'élaboration du projet et que la collectivité s'engage à ce que le projet respecte les critères précédemment décrits, deux mesures incitatives peuvent être appliquées :

- la bonification de 20% de la participation de l'EPF au financement des travaux de finalisation, les travaux préalables de déconstruction étant financés à 100%,
- l'allègement du prix de cession du foncier.

L'EPF sollicite l'estimation de France Domaine à l'issue des travaux de déconstruction. **La cession des emprises foncières destinées au logement social se fait à la valeur estimée par France Domaine** si elle est inférieure au prix de revient du portage foncier.

Dans la mesure où la collectivité fournit à l'EPF les bilans du promoteur et après analyse par l'EPF de ces derniers ainsi que du montage proposé, **l'EPF peut consentir une minoration complémentaire et céder au prix d'équilibre du promoteur.**

Si ce prix d'équilibre est supérieur à l'estimation de France Domaine, l'EPF vend au prix d'équilibre. Si l'opération est économiquement viable sans allègement du prix de cession, l'EPF vend au prix de revient du portage foncier.

La cession des emprises foncières destinées au reste du programme (logements non sociaux, équipements, commerces...) se fait à la valeur estimée par France Domaine dès lors qu'elle est inférieure au prix de revient du portage foncier. Pour inciter au développement de la biodiversité et des modes de déplacements doux, cette valeur est diminuée de moitié pour le foncier constructible au PLU et consacré à la biodiversité et aux espaces publics.

Les modalités d'application du dispositif et les engagements pris par la collectivité sont retranscrits dans les actes de cession de l'EPF à la collectivité ou au tiers désigné, les pièces justificatives jointes en annexe.

3. Cas particuliers :

La mise en œuvre du dispositif dans le cadre d'opérations concédées peut être examinée sous réserve que l'EPF soit désigné dans le traité de concession comme étant l'opérateur foncier et au vu de la programmation inscrite dans ce traité et du cahier des charges de cession. La cession se fait au profit de l'aménageur, à la valeur estimée par France Domaine si aucun projet immobilier ni bilan promoteur ne sont transmis.



La mise en œuvre du dispositif pour des opérations réalisées sur du foncier mixte (EPF et collectivité) peut être examinée sous réserve des conditions cumulatives suivantes :

1. le foncier maîtrisé par la collectivité est inférieur à 30% de l'emprise globale du périmètre de projet.
2. la collectivité s'engage à céder son foncier à la valeur estimée par France Domaine ou à accepter une décote de la valeur de son foncier.
3. en référence au projet immobilier (plan masse du promoteur, programmation) et aux bilans du ou des promoteurs.

4. Contrôle :

L'appréciation de la réalisation conforme du projet, à l'appui d'une visite sur le terrain par l'EPF et des pièces justificatives transmises par la collectivité, s'effectue dans les 5 ans suivant la cession ou dans les 10 ans suivant la signature de la convention.

Si le programme réalisé est conforme aux engagements de la collectivité, l'EPF établit un certificat administratif permettant de lever les provisions comptables. Les aides accordées sont alors réputées définitivement acquises pour la collectivité.

Dans le cas contraire, la collectivité est tenue au paiement d'une indemnité constituée :

- du montant actualisé (au taux d'intérêt légal) de la bonification de 20% accordée par l'EPF pour le financement des travaux de finalisation,
- de la différence actualisée (au taux d'intérêt légal) entre le prix de cession consenti et le prix de revient du portage foncier.

L'EPF formalise les conclusions du contrôle par courrier adressé à la collectivité.



2. Dispositif d'aide pour le foncier et l'immobilier industriel et de services

L'EPF met en place un dispositif de minoration foncière pour les opérations à vocation économique **situées en géographie prioritaire**. L'objectif est de céder un foncier requalifié au prix du marché afin de favoriser le retour d'activités économiques dans les quartiers en mutation, le recyclage de zones d'activités dont l'immobilier n'est plus adapté et d'éviter ainsi la consommation d'espaces agricoles pour la création de nouvelles zones.

1. Minoration du prix de cession :

En plus de la prise en charge à 100% par l'EPF du coût des travaux de déconstruction, **les opérations inscrites sur l'axe "Le foncier et l'immobilier industriel et de services" et situées en géographie prioritaire peuvent bénéficier d'une cession à la valeur estimée par France Domaine** si cette dernière est inférieure au prix de revient du portage foncier.

L'estimation est sollicitée par l'EPF à l'issue des travaux de déconstruction.

La géographie prioritaire est définie à partir de la géographie de la politique de la ville, des géographies prioritaires affichées dans les SCOT au titre du développement économique, de celles portées par le conseil régional dans le SRDE et des secteurs à enjeux identifiés par l'EPCI lui-même. Elle est décrite dans la convention-cadre mise en place avec l'intercommunalité.

2. Engagement de la collectivité :

La collectivité s'engage à constituer l'offre foncière et immobilière d'accueil d'entreprises.

Les modalités d'application du dispositif et les engagements pris par la collectivité sont retranscrits dans les actes de cession de l'EPF à la collectivité ou au tiers désigné, les pièces justificatives jointes en annexe.

3. Contrôle :

Dans les 10 ans suivant la signature de la convention ou dans les 5 ans suivant la cession, l'EPF s'assure de la réalité de cette offre foncière et immobilière pour l'accueil d'entreprises.

Si le contrôle confirme que ces objectifs sont atteints, l'EPF établit un certificat administratif permettant de lever les provisions comptables. Les aides accordées sont alors réputées définitivement acquises pour la collectivité.

Dans le cas contraire, la collectivité est tenue au paiement d'une indemnité correspondant à la différence actualisée (au taux d'intérêt légal) entre le prix de cession consenti et le prix de revient du portage foncier.

L'EPF formalise les conclusions du contrôle par courrier adressé à la collectivité.



3. Dispositif d'aide pour la biodiversité

Afin de faciliter la mise en œuvre d'opérations ayant pour objectif de préserver et de restaurer la biodiversité et le fonctionnement des écosystèmes, et sous réserve d'avoir été associé à l'élaboration du projet, l'EPF met en place un dispositif d'aide consistant à :

- bonifier de 20% sa participation au financement des travaux de renaturation pour les opérations situées en géographie prioritaire,
- minorer le prix de cession des emprises destinées à la biodiversité en milieu urbain ou sur d'anciens fonciers bâtis.

1. Allègement du coût des travaux de renaturation :

En plus du financement à 100% des travaux de déconstruction, **les opérations inscrites en géographie prioritaire bénéficient d'une bonification de 20%** de la participation de l'EPF au financement des travaux de renaturation.

La géographie prioritaire en matière de biodiversité est définie avec la collectivité au regard des périmètres nationaux et régionaux (espaces repris au SRCE-TVb, milieux et espèces prioritaires, sites Natura 2000, réserves naturelles régionales...) et des priorités affichées par l'EPCI. Elle est décrite dans la convention-cadre.

2. Minoration du prix de cession :

Quel que soit l'axe sur lequel est inscrite l'opération, la cession des emprises destinées à la biodiversité en zone urbanisée au PLU se réalise à la valeur estimée par France Domaine.

Par biodiversité en zone urbanisée au PLU, on entend constitution de corridors ou de coulées vertes au sein de la trame bâtie sur du foncier classé en zone U et la renaturation d'anciens sites d'activité isolés. Ne sont donc pas concernées par cette mesure les opérations de biodiversité en milieu non anthropisé (sols naturels, terres agricoles, côteaux calcaires, ...).

L'estimation de France Domaine est sollicitée par l'EPF à l'issue des travaux de déconstruction.

Si la collectivité s'engage à inscrire le foncier concerné en zone naturelle ou protégée, la cession se fait à la moitié de la valeur de France Domaine. Si le foncier concerné est déjà classé en zone naturelle, la cession se réalise à la valeur de France Domaine.

3. Engagement de la collectivité :

La collectivité s'engage à :

- adopter, sur les emprises concernées, un classement adapté au PLU(i) (espace naturel ou espace boisé classé) afin de pérenniser leur vocation naturelle,
- assurer la gestion patrimoniale des sites.

Elle peut confier cette gestion ou transférer la propriété des sites à une structure experte (Conservatoire des espaces naturels, Conservatoire du littoral, Conseil général au titre des espaces naturels sensibles, ...).

Les modalités d'application du dispositif et les engagements pris par la collectivité sont retranscrits dans les actes de cession de l'EPF à la collectivité ou au tiers désigné, les pièces justificatives jointes en annexe.

4. Contrôle :

Dans les 10 ans suivant la signature de la convention opérationnelle ou dans les 5 ans suivant la cession, l'EPF réalise une expertise du fonctionnement des écosystèmes et des milieux et vérifie que les espèces patrimoniales identifiées lors des travaux de renaturation sont toujours présentes sur le site.

Si le contrôle confirme que ces objectifs sont atteints, l'EPF établit un certificat administratif permettant de lever les provisions comptables. Les aides accordées sont alors réputées définitivement acquises pour la collectivité.

Dans le cas contraire, la collectivité est tenue au paiement d'une indemnité constituée :

- du montant actualisé (au taux d'intérêt légal) de la bonification de 20% accordée par l'EPF pour le financement des travaux de renaturation,
- de la différence actualisée (au taux d'intérêt légal) entre le prix de cession consenti et le prix de revient du portage foncier.

L'EPF formalise les conclusions du contrôle par courrier adressé à la collectivité.

73

Biodiversité

	EN GÉOGRAPHIE PRIORITAIRE	HORS GÉOGRAPHIE PRIORITAIRE
SUR EMPRISES EN ZONE URBANISÉES AU PLU (AU SEIN DE LA TRAME BÂTIE OU SUR ANCIENS FONCIERS BÂTIS ISOLÉS)	<p>Déconstruction financée à 100% Renaturation financée à hauteur de 70 à 80 % des coûts Cession à la valeur France Domaine</p> <p>(ou à 50% de cette valeur si la collectivité s'engage à inscrire le foncier concerné en zone naturelle ou protégée au PLU)</p>	<p>Déconstruction financée à 100% Renaturation financée à hauteur de 50 à 60 % des coûts Cession à la valeur France Domaine</p> <p>(ou à 50% de cette valeur si la collectivité s'engage à inscrire le foncier concerné en zone naturelle ou protégée au PLU)</p>
	<p>Inventaires naturalistes : 100% Etudes foncières agricoles : 100%</p>	
SUR MILIEUX NON ANTHROPISES	<p>Pas de déconstruction Renaturation financée à hauteur de 70 à 80 % des coûts Cession au prix de revient</p>	<p>Pas de déconstruction Renaturation financée à hauteur de 50 à 60 % des coûts Cession au prix de revient</p>

Conseil et expertise			
AXES	2007-2014	2015-2019	AXES ET FONDS
TOUS AXES CONFONDUS	Participation aux COPIL, COTECH, comités de suivi...	Participation aux COPIL, COTECH, comités de suivi...	TOUS AXES CONFONDUS
		Identification du gisement pour le renouvellement urbain <ul style="list-style-type: none"> ● Maîtrise d'ouvrage EPF ● Financement à 100% par l'EPF 	
		Etude de capacité <ul style="list-style-type: none"> ● Maîtrise d'ouvrage EPF ● Financement à 80% par l'EPF 	
		Etude préopérationnelle <ul style="list-style-type: none"> ● Maîtrise d'ouvrage EPF ● Financement à 50% par l'EPF 	
	Etude technique sanitaire des bâtiments <ul style="list-style-type: none"> ● Maîtrise d'ouvrage EPF ● Financement à 100% par l'EPF 	Etude technique sanitaire des bâtiments <ul style="list-style-type: none"> ● Maîtrise d'ouvrage EPF ● Financement à 100% par l'EPF 	
	Inventaire naturaliste <ul style="list-style-type: none"> ● Maîtrise d'ouvrage EPF ● Financement à 100% par l'EPF 	Inventaire naturaliste <ul style="list-style-type: none"> ● Maîtrise d'ouvrage EPF ● Financement à 100% par l'EPF 	
	Mise à disposition et exploitation des données	Mise à disposition et exploitation des données	
		Comités territoriaux de projet	

Travaux

AXES	2007-2014	2015-2019	AXES ET FONDS
LOGEMENT SOCIAL	<p>Financement des travaux : 40% droit commun</p> <p>+10% potentiel financier si potentiel financier de la commune inférieur à la moyenne régionale et si c'est la commune qui rachète le site</p> <p>+20% LLS si 50% du foncier maîtrisé par l'EPF à vocation habitat, et 25% de LLS, et 16 ou 25 logements/ha selon la typologie de la commune</p> <p>+10% HQE® si respect de 3 des 14 cibles du référentiel HQE®</p>	<p>Financement des travaux de déconstruction : 100%</p> <p>Financement des travaux de finalisation : 50% droit commun</p> <p>+10% potentiel financier si potentiel financier de la commune inférieur à la moyenne régionale, quelle que soit l'entité qui finance le reste à charge ou qui achète le foncier</p> <p>+20% LLS si, sur foncier maîtrisé par EPF : 50% de l'emprise au sol destinée à un projet habitat et 30% de LLS (PLAI, PLUS, PLS) ou 50% de LS (PLAI, PLUS, PLS, PSLA, ACM, AS) et 16, 25, 30 ou 50 logements/ha selon la typologie de la commune possibilité d'examiner les critères sur du foncier mixte selon conditions</p>	HABITAT ET LOGEMENT SOCIAL
RENOUVELLEMENT URBAIN	<p>Financement des travaux : 40% droit commun</p> <p>+10% potentiel financier si potentiel financier de la commune inférieur à la moyenne régionale et si c'est la commune qui rachète le site</p> <p>+10% HQE® si respect de 3 des 14 cibles du référentiel HQE®</p>	<p>Financement des travaux de déconstruction : 100%</p> <p>Financement des travaux de finalisation : 50% droit commun</p> <p>+10% potentiel financier si potentiel financier de la commune inférieur à la moyenne régionale, quelle que soit l'entité qui finance le reste à charge ou qui achète le foncier</p>	FONDS POUR LE GISEMENT DU RENOUVELLEMENT URBAIN
MUTATION DE SITES INDUSTRIELS GRANDS PROJETS D'INTÉRÊT RÉGIONAL	<p>Financement des travaux : 40% droit commun</p> <p>+10% potentiel financier si potentiel financier de la commune inférieur à la moyenne régionale et si c'est la commune qui rachète le site</p> <p>+10% HQE® si respect de 3 des 14 cibles du référentiel HQE®</p>	<p>Financement des travaux de déconstruction : 100%</p> <p>Financement des travaux de finalisation : 50% droit commun</p> <p>+10% potentiel financier si potentiel financier de la commune inférieur à la moyenne régionale, quelle que soit l'entité qui finance le reste à charge ou qui achète le foncier</p>	IMMOBILIER INDUSTRIEL ET DE SERVICES ET GRANDS PROJETS
		<p>Financement des travaux de déconstruction : 100%</p> <p>Financement des travaux de finalisation : 50% droit commun</p> <p>+10% potentiel financier si potentiel financier de la commune inférieur à la moyenne régionale, quelle que soit l'entité qui finance le reste à charge ou qui achète le foncier</p>	FONDS INTERVENTIONS EXCEPTIONNELLES
FONCIER DES RESSOURCES NATURELLES	<p>Financement des travaux : 40% droit commun</p> <p>+10% potentiel financier si potentiel financier de la commune inférieur à la moyenne régionale et si c'est la commune qui rachète le site</p> <p>+10% HQE® si respect de 3 des 14 cibles du référentiel HQE®</p>	<p>Financement des travaux de déconstruction : 100%</p> <p>Financement des travaux de finalisation : 50% droit commun</p> <p>+10% potentiel financier si potentiel financier de la commune inférieur à la moyenne régionale, quelle que soit l'entité qui finance le reste à charge ou qui achète le foncier</p> <p>+20% biodiversité si en géographie prioritaire</p>	BIODIVERSITÉ ET RISQUES

Cession

Axes	2007-2014	2015-2019	Axes et fonds
LOGEMENT SOCIAL	<p>Cession au prix de revient</p> <p>Minoration possible dans le cadre du dispositif LLS si, sur le foncier maîtrisé par l'EPF :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 50% de la surface à vocation habitat, - et 25% de LLS (PLUS, PLAI), - et 16 ou 25 logements/ha <ul style="list-style-type: none"> ● cession possible au prix d'équilibre pour le foncier du logement social (PLUS, PLAI, PSLA, ACM) sur analyse des bilans promoteurs et dans la limite des aides apportées par la collectivité sur ses fonds propres ● cession à la valeur de France Domaine pour les autres composantes du projet si inférieure au prix de revient 	<p>Cession au prix de revient</p> <p>Minoration possible dans le cadre du dispositif LLS si, sur le foncier maîtrisé par l'EPF :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 50% de l'emprise au sol destinée à un projet habitat, - et 30% de LLS (PLAI, PLUS, PLS) ou 50% de LS (PLAI, PLUS, PLS, PSLA, ACM, AS) - et 16, 25, 30 ou 50 logements/ha selon la typologie de la commune <p>Possibilité d'examiner les critères sur du foncier mixte selon conditions</p> <ul style="list-style-type: none"> ● cession possible au prix d'équilibre pour le foncier du logement social (PLUS, PLAI, PLS, PSLA, ACM, AS) sur analyse des bilans promoteurs ● cession à la valeur de France Domaine pour les autres composantes du projet si inférieure au prix de revient <p>Cession des emprises destinées à la biodiversité et aux espaces publics à la moitié de cette valeur sous condition de classement au PLU</p>	HABITAT ET LOGEMENT SOCIAL
RENOUVELLEMENT URBAIN	Cession au prix de revient	Cession au prix de revient	FONDS POUR LE GISEMENT DU RENOUVELLEMENT URBAIN
MUTATION DE SITES INDUSTRIELS GRANDS PROJETS D'INTÉRÊT RÉGIONAL	Cession au prix de revient	<p>Cession au prix de revient ou à la valeur de France Domaine</p> <p>si la valeur de France Domaine est inférieure au prix de revient et si en géographie prioritaire</p> <p>Cession des emprises destinées à la biodiversité en zone urbanisée au PLU à la valeur de France Domaine, voire à la moitié de cette valeur si engagement de la collectivité à inscrire le foncier en zone naturelle ou protégée</p>	IMMOBILIER INDUSTRIEL ET DE SERVICES ET GRANDS PROJETS GRANDS PROJETS
FONCIER DES RESSOURCES NATURELLES	<p>Cession au prix de revient</p> <p>Portage foncier de 10 ans si boisement</p>	<p>Cession au prix de revient</p> <p>Cession au prix de revient ou à la valeur de France Domaine pour les emprises destinées à la biodiversité en zone urbanisée au PLU, voire à la moitié de cette valeur si engagement de la collectivité à inscrire le foncier en zone naturelle et protégée</p> <p>Portage foncier de 10 ans</p>	FONDS INTERVENTIONS EXCEPTIONNELLES BIODIVERSITÉ ET RISQUES

EPF NORD-PAS DE CALAIS
594, AVENUE WILLY BRANDT
CS 20003 - 59777 EURALILLE
TÉL. : 03 28 07 25 00
FAX : 03 28 07 25 01



www.epf-npdc.fr