

Programme
Pluriannuel
d'**I**ntervention
Foncière



2000-2006

epnf



Programme
Pluriannuel
d'Intervention
Foncière

2000-2006

ADOPTÉ PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 11 DÉCEMBRE 2000





Propos introductif	6
Les travaux de la commission foncière en octobre-novembre 2000	8
Rappel du contexte de l'élaboration du premier P.P.I.F. 1996-2000	14
Le vote de la taxe en 1995 et la mise en place de la Commission foncière en 1996	
L'exécution du premier P.P.I.F. 1996-2000	18
1. Les grandes dates de la mise en œuvre du P.P.I.F. 1996-2000	
2. Le bilan en chiffres	
3. Le bilan qualitatif	
La nouvelle situation de référence de l'intervention de l'Etablissement	28
1. L'évolution du paysage institutionnel	
2. La montée en puissance des approches foncières en matière de développement durable	
3. L'attente des partenaires	
Les nouvelles orientations stratégiques de l'intervention de l'E.P.F.	36
L'ÉVOLUTION DU RÔLE DE L'E.P.F.	
1. Les outils du management foncier	
2. Les démarches opérationnelles : la mise en place des opérations intégrées	
3. La ressource financière	
LES TROIS AXES D'INTERVENTION DE L'E.P.F.	
Axe I La requalification des espaces dégradés, la trame verte et l'environnement	
Axe II Les grands projets de développement d'intérêt régional	
Axe III Le renouvellement urbain et la mixité sociale	
L'affectation des ressources propres de l'Etablissement pour la période 2000-2006	44
L'évolution des modalités d'interventions de l'Etablissement	46
1. Le rappel des règles générales de portage	
2. Les règles de portage par axe d'intervention	
Le dispositif de suivi et d'évaluation du P.P.I.F. 2000-2006	50



P *propos introductifs*



Le décret de création de l'Etablissement Public Foncier Nord - Pas de Calais prévoit que ses activités doivent s'exercer dans le cadre d'un programme pluriannuel d'interventions.

C'est ainsi que suite à la décision en décembre 1995 du Conseil d'Administration de l'Etablissement de lever la Taxe Spéciale d'Equipement, un premier Programme Pluriannuel d'Intervention Foncière a été élaboré pour les années 1996 à 2000.



Lors de la séance du Conseil d'Administration du 13 juillet 2000, il a été proposé d'engager la préparation du deuxième Programme Pluriannuel d'Intervention Foncière de l'Etablissement en calant sa durée sur celle du Contrat de Plan Etat - Région à savoir 2000-2006.

En effet, fin 1998, dans le contexte de l'élaboration du Contrat de Plan et dans la perspective de mise à l'étude du Schéma Régional d'Aménagement et de Développement du Territoire, les Administrateurs avaient été saisis de cinq notes de travail proposant de mettre en cohérence les orientations de l'Etablissement avec celles qui présidaient à la réalisation de ces Politiques régionales.

Ces mêmes notes ont alimenté le débat du Conseil d'Administration du 15 novembre 1999 sur l'opportunité de l'accroissement des moyens d'intervention foncière de l'Etablissement. La décision prise de doubler le plafond de prélèvement de la Taxe répond ainsi au souci de l'E.P.F. d'être un partenaire à part entière des politiques territoriales souhaitées par les signataires du Contrat de Plan.

L'élaboration de ce second Programme Pluriannuel s'inscrit aussi dans un contexte général en pleine évolution caractérisé notamment par le renforcement de l'intercommunalité de projet et la prise en considération par les collectivités locales de la notion de développement durable.

Plus spécifiquement, les collectivités de la région expriment clairement leur demande pour une intervention globale de l'Etablissement intégrant le portage foncier et la requalification des biens concernés.

Ces considérations ont alimenté les travaux de la Commission foncière qui s'est réunie en octobre et novembre 2000. Un projet de Programme Pluriannuel a ensuite été débattu lors du Conseil d'Administration du 24 novembre et le présent Programme Pluriannuel a été approuvé par le Conseil d'Administration de l'Etablissement le 11 décembre 2000.





Les travaux de la commission foncière

EN OCTOBRE-NOVEMBRE 2000



En octobre et novembre 2000, la Commission foncière s'est réunie dans une configuration élargie par rapport à la forme qu'elle avait en 1996.

C'est ainsi qu'elle a associé auprès des Administrateurs et des partenaires "naturels" que sont l'Etat, la Région et les Départements, tous les territoires, Agglomérations et Territoires ruraux, ayant contractualisé avec l'Etablissement (structures intercommunales, agences d'urbanisme) ainsi que les principaux opérateurs qui interviennent dans le domaine foncier : les grands propriétaires institutionnels (S.N.C.F., R.F.F., V.N.F....), les organismes HLM, les représentants du monde économique (Chambres de commerce, des métiers,...), d'autres acteurs fonciers comme la SAFER et le Conservatoire du Littoral, les notaires, des aménageurs (S.E.M. notamment), ...



Les travaux de cette commission technique ont été organisés autour des trois axes d'intervention de l'Etablissement qui ont constitué la base du débat sur le doublement de la taxe et qui répondent aux préoccupations du Contrat de Plan dans sa composante foncière à savoir :

- l'intervention foncière de l'Etablissement au service de la reconquête des espaces dégradés, de la trame verte et de l'environnement,
- l'intervention foncière de l'Etablissement au service de l'action économique et des grands projets d'intérêt régional,
- l'intervention foncière de l'Etablissement au service des politiques urbaines, du renouvellement urbain et de la mixité sociale.

Trois groupes de travail ont donc été constitués pour débattre de ces axes avec l'assistance d'un animateur. Ils ont été réunis à deux reprises :

- une première fois pour dresser le bilan de l'intervention foncière de l'E.P.F. dans le domaine considéré et recueillir les attentes des partenaires vis-à-vis de l'action de l'Etablissement pour les 6 années à venir,
- la seconde fois pour présenter les propositions de nouvelles orientations de l'intervention de l'E.P.F et les modalités en découlant pour la mise en œuvre du nouveau Programme Pluriannuel.

Les travaux de la Commission foncière ont été marqués par une participation importante et représentative des différentes sensibilités foncières : 61 participants au groupe de travail "Trame verte", 53 participants au groupe de travail "Grands projets" et 74 participants au groupe de travail "Renouvellement urbain".

Ces travaux sont également caractérisés par **la qualité et la richesse des échanges** confirmant ainsi l'intérêt exprimé par les participants pour la question foncière et pour la poursuite de leur partenariat avec l'Etablissement voire pour son renforcement par une intervention intégrée de ses différents savoir-faire.

De ces échanges, il ressort que :

- **les thèmes abordés et les questions qu'ils suscitent renvoient invariablement au niveau régional** et à la problématique du **Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire** et aux travaux à venir de la Conférence Régionale d'Aménagement en liaison avec les réflexions des Territoires,
- **le positionnement de l'Etablissement n'est pas remis en cause**, bien au contraire,
- **les attentes des partenaires vis à vis de l'E.P.F. sont grandes** : conseil, assistance, expertise, médiation, apport de solutions innovantes,...

Dans chaque groupe de travail, les débats ont débouché à la fois sur des constats partagés, des interrogations quant à la mise en œuvre des politiques contractuelles concernées, des interpellations des Territoires et des partenaires régionaux et des attentes d'interventions adaptées de l'E.P.F.

Ces débats sont ici synthétisés.



Axe I

LA REQUALIFICATION DES ESPACES DÉGRADÉS, LA TRAME VERTE ET L'ENVIRONNEMENT

Le débat a essentiellement porté sur la trame verte. Trois mots en qualifient la teneur : **légitimité, diversité, richesse.**

- Légitimité de tous les participants à parler de la trame verte, à se l'approprier comme un axe stratégique de développement de leurs territoires : tous les Territoires présents ont affirmé le rôle structurant de la trame verte pour leur schéma d'aménagement et l'inscriront comme une orientation stratégique du projet de territoire qu'ils contractualiseront avec l'Etat et la Région,
- Diversité des définitions de la trame verte, de sa fonctionnalité et des échelles d'intervention : corridors biologiques, friches industrielles requalifiées par l'E.P.F., espaces boisés, trame bleue, espaces agricoles protégés, autant d'éléments constitutifs de trames vertes territoriales ou sub-régionales,
- Richesse des espaces, des outils pour faire et pour gérer, mais aussi des contraintes et des règles.

Cette diversité des approches n'empêche pas cependant les participants de s'accorder d'une part, sur le fait que la problématique de la trame verte se pose plus en termes d'aménagement et de gestion qu'en termes fonciers et d'autre part, sur la nécessité d'une démarche commune pour la mise en œuvre de la trame verte régionale ...

- la définition de la trame verte doit être une coproduction de tous les acteurs concernés qui peut se traduire dans l'élaboration d'un "document de référence" avec un cahier des charges ; **le Schéma de Services Collectifs des espaces naturels et ruraux** constitue à cet effet une des bases de travail fondamentale,
- le "chantier" de la trame verte est un chantier de compétences partagées entre les différents niveaux de collectivités concernées (sans oublier la nécessaire articulation avec le monde agricole) tant en

termes de réalisation que de financement,

- la méthode de mise en œuvre de la trame verte pourrait s'inspirer de celle utilisée dans le cadre de la Politique de la Ville compte tenu de la double temporalité dans laquelle elle s'inscrit : gestion du quotidien (préservation, recomposition, requalification) et nécessaire vision stratégique patrimoniale à long terme,
- cette nécessaire vision stratégique ne peut se concevoir qu'à l'échelle du territoire régional (avec des continuités interrégionales à trouver) et comme un axe du futur Schéma Régional d'Aménagement.

... pour pouvoir répondre aux nombreuses questions qui restent posées :

- quelle vocation donner à la trame verte ?
- comment gérer, restaurer et protéger ?
- quels outils pour la réalisation et pour une gestion pérenne de la trame verte aujourd'hui et dans le futur ?
- à quelles modalités de financement les Territoires peuvent-ils prétendre ?
- quelle trame verte pour le Bassin minier dans la perspective des prochaines "sorties" de concession qui "libéreront" les grands sites miniers requalifiés par l'E.P.F. ? quelles articulations avec les trames vertes des autres ensembles sub-régionaux ?

Axe II

LES GRANDS PROJETS DE DÉVELOPPEMENT D'INTÉRÊT RÉGIONAL

Sous cette appellation, le groupe de travail a distingué deux types de projets à savoir :

- les projets industriels de grande taille (P.I.G.T.),
- les grands projets de développement régional (G.P.D.R.) ayant des vocations autres qu'industrielles.

■ **Les Projets Industriels de Grande Taille ont occupé l'essentiel des débats** que l'on peut résumer de la façon suivante :

- **Les participants sont unanimes** sur l'intérêt d'une démarche d'anticipation permettant de mieux accueillir un "Toyota bis" et mieux gérer la question des valeurs foncières de référence,
- La demande est certes peu abondante (4 à 5 consultations par an, un projet tous les 3 ans), concerne des sites destinés à accueillir une implantation unique, mais elle exige des sites de grande

taille (200 ha au moins), un foncier disponible et constructible, l'accessibilité du site et le règlement de la question environnementale,

- L'offre régionale n'est globalement pas adaptée, essentiellement composée de sites de petite et moyenne taille (en nombre important) ; par ailleurs, la géographie des friches industrielles ne répond plus aux critères actuels d'implantation et à une demande de "green fields"(plutôt que de brown fields"),

- La problématique de la création de tels sites est une problématique de niveau régional : leur planification s'inscrit pleinement dans la démarche d'élaboration du Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire compte tenu du niveau d'expression de la demande, de la taille du site requis, des besoins de financement de l'opération, de la gestion du risque financier et politique dans le cas où l'implantation ne serait pas réalisée.

C'est le niveau pertinent pour arbitrer les initiatives des Territoires et veiller à l'équilibre régional.

● Les questions

- Comment gérer le "vide" et l'attente ?
- Comment "résister" à la demande et éviter de commercialiser le site par partie ?
- Quelle part de risque la collectivité publique prend-elle ou comment concilier l'approche liée à la planification territoriale et celle liée au marché (qui renvoie à la gestion de l'investisseur privé) qui sont quelque part contradictoires ?
- Quelle démarche et quel partenariat pour identifier les quelques sites répondant à la demande : analyse des potentialités locales ou appel à projets ? jusqu'où mener les investigations techniques ?
- Comment organiser la maîtrise d'ouvrage de telles opérations ?
- Quel partenariat financier : quels seraient les engagements financiers de l'Etat et de la Région pour mener à bien cette politique ? à quoi correspondent les 1 524 490 € (10 MF) inscrits par l'Etat dans le Contrat de Plan ? quelle pourrait être la participation de la Région ? quelle serait la participation demandée aux Territoires ?
- Quels travaux d'aménagement préparatoires à une éventuelle implantation ?

● Quelques pistes de réponses

- La proposition de Nord - Pas de Calais Développement : une démarche d'étude, régionale et coordonnée, sur la base d'un cahier des charges précis associant les différents partenaires : Etat,

Région, Départements, Chambres consulaires régionales et locales (Commerce et industrie, agriculture), E.P.C.I. ayant la taille et la compétence adaptées, la SAFER, ...

- La gestion de l'attente par un mode de faire à trouver avec le monde agricole.

■ **En ce qui concerne le deuxième type de grands projets dits de développement régional** dont les vocations peuvent être a priori très variées (culturelle, sportive, scientifique,...), les participants se sont accordés sur le fait qu'ils relevaient plutôt d'initiatives de Territoires ceci n'excluant pas la recherche d'une cohérence (non concurrence ?) au niveau régional.

Les modalités de réalisation et notamment de financement sont à fixer au cas par cas dans le cadre de la contractualisation entre les Territoires, l'Etat et la Région.

Axe III LE RENOUVELLEMENT URBAIN ET LA MIXITÉ SOCIALE

C'est le Groupe de travail qui a connu la plus grande participation des Territoires, des opérateurs et des aménageurs, confirmant l'importance de l'enjeu de la politique :

■ **C'est une politique prioritaire.** En témoignent les montants financiers importants qui lui sont affectés pour les 6 prochaines années au titre des différents dispositifs : près de 609,8 millions d'euros (4 milliards de francs) répartis entre les financements spécifiques de l'Etat pour la politique de la Ville 152,45 millions d'euros (1 MdF) et les G.P.V./ORU 121,96 millions d'euros (800 MF), les participations de la Région sur ces mêmes lignes 53,36 millions d'euros (350 MF) et 121,96 millions d'euros (800 MF), les fonds européens et les crédits GIRZOM.

- La mise en œuvre de cette politique s'inscrit dans un contexte modifié par l'application des lois Voynet et Chevènement qui "imposent" territorialisation et contractualisation. L'une des conséquences en est la nécessité d'un travail amont de préparation des projets et d'organisation pour leur montage.

- **Les opérations de renouvellement urbain sont complexes.** Elles s'inscrivent dans une temporalité longue qui dépasse celle du Contrat de Plan et qui pose de toute façon, le problème de la gestion du site "en attendant".

● **La composante sociale est insuffisamment prise en compte**, sa gestion via des actions de communication et de relogement est rarement anticipée. Elle doit être abordée à l'échelle de l'agglomération et non à celle du seul quartier concerné par l'opération.

● **Le foncier est une composante importante du renouvellement urbain** parce qu'étant occupé, sa libération et sa préparation préalable à l'aménagement proprement dit (proto - aménagement) représentent un coût rarement compatible avec les valeurs de marché.

■ **Les besoins de méthode et de moyens**

● Compte tenu de la complexité de la démarche, due notamment à la multiplicité des acteurs, les interventions de ces derniers doivent être coordonnées le plus en amont possible.

● Il faut poursuivre la pédagogie auprès des collectivités locales pour que toutes les composantes du renouvellement urbain soient effectivement prises en considération. Il faut notamment les sensibiliser sur les questions de la libération foncière, de la qualité des sols et des réflexions stratégiques amont.

● Il faut pouvoir apprécier la rentabilité globale d'une opération de renouvellement urbain (urbaine, économique et financière, mais aussi sociale), son économie générale. Pour cela, il faut analyser le déroulement de l'opération et identifier les différentes sources de financement aux différentes étapes de ce déroulement, puis mettre en place les indicateurs de suivi et d'évaluation.

■ **Les attentes vis à vis de l'E.P.F.**

Par le biais du portage foncier, l'intervention de l'E.P.F. a eu le mérite d'inciter les collectivités à élaborer un peu plus en termes stratégiques leur politique d'aménagement urbain et à concevoir une action foncière plus anticipatrice.

Cette fonction pédagogique peut-elle être renforcée par des actions d'animation d'équipes locales via par exemple la formation ?

Compte tenu de la complexité des opérations de renouvellement urbain, de leur montage de leur durée, de leur coût et de l'incertitude qui pèse sur leur issue, **l'E.P.F. peut - il adapter ses modalités d'intervention par :**

● **un allongement de la durée de portage**, l'étalement des conditions de paiement (portage financier) pouvant être une première réponse,

● **un allègement des coûts de portage foncier** en ne répercutant pas la totalité des frais engagés par l'Etablissement durant le portage : actualisation, frais de gestion,...

● **la cession du foncier à la collectivité à un prix moindre** que le prix d'acquisition ce qui reviendrait à faire subventionner par l'Etablissement une partie de l'opération.

Ces débats ont alimenté la préparation d'un premier projet de Programme Pluriannuel qui a été soumis aux administrateurs de l'Etablissement réunis le 24 novembre 2000.





R

Rappel du contexte de l'élaboration
du premier P.P.I.F.

1996-2000



■ Le vote de la taxe en 1995.

Le décret du 19 décembre 1990, portant création de l'E.P.F. Nord - Pas de Calais, précise que celui-ci est habilité "à procéder à toutes opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement et spécialement la reconversion des friches industrielles et de leurs abords à procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de cette mission".

En 1991, le Parlement institue une taxe spéciale d'équipement au profit de l'E.P.F. Nord - Pas de Calais. **La loi de finances en fixe le plafond à 4,57 millions d'euros (30 millions de francs).**

Après 5 années d'une activité portant presque exclusivement depuis sa création sur la requalification des grandes friches industrielles dans la région, et ce dans le cadre des différents Contrats de Plan Etat - Région, **faisant le constat qu'il fallait compléter l'action foncière des collectivités publiques pour porter celle-ci à la hauteur des enjeux d'aménagement du territoire de la région, le Conseil d'administration de l'E.P.F., habilité à définir le montant de la taxe, décide lors de sa réunion du 19 décembre 1995, de lever pour la première fois l'impôt, à hauteur des 4,57 millions d'euros (30 millions de francs) fixés par le Parlement.**

■ La mise en place de la Commission foncière en 1996

La Commission foncière est mise en place pour réfléchir à la bonne utilisation de cette ressource. Elle rassemble autour des Administrateurs de l'Etablissement, élus locaux et techniciens, experts et praticiens de l'action foncière. Cette commission, réunie à 6 reprises entre février et novembre 1996, alimente les débats de 4 conseils d'administration. Elle s'appuie sur un état des lieux de l'activité foncière des collectivités locales de la région Nord - Pas de Calais et le constat de l'obligation pour l'E.P.F. d'une action - levier, compte tenu de la faiblesse de la ressource fiscale au regard des besoins pressentis.

Ses travaux s'articulent autour des thèmes suivants :

- **le cadre de référence de la question foncière** : les finalités poursuivies par l'action foncière sont au

nombre de trois à savoir : contribuer au développement économique régional (restructuration d'espaces anciens, création d'espaces nouveaux et transformation d'espaces existants), participer à la recomposition urbaine, créer et promouvoir un environnement de qualité,

- **les principes d'intervention de l'E.P.F.** : cette intervention doit être sélective et additionnelle à celle des collectivités territoriales dans le domaine foncier, elle n'est pas réalisée à fonds perdus, elle concerne la totalité du territoire régional,
- **les modalités d'action de l'E.P.F.** : l'E.P.F. a vocation à exercer un rôle d'intermédiaire foncier impliquant le recours systématique à la contractualisation,
- **les interlocuteurs et les modes opératoires** : l'E.P.F. définit un programme d'actions pluriannuel constitué d'opérations individualisées qui font l'objet de conventions spécifiques avec les collectivités territoriales pour le compte desquelles l'Etablissement intervient.

Avril 1996 marque une première étape dans le déroulement des travaux de la Commission avec l'adoption des 14 principes de l'intervention de l'Etablissement.

Les contacts avec les collectivités locales permettent de confronter ces principes aux attentes de ces dernières et progressivement de les traduire de façon opérationnelle. Ces échanges permettent d'approfondir :

- la connaissance de l'action foncière d'un établissement public foncier, au service des projets des collectivités territoriales,
- la réflexion sur la mise en œuvre des principes de solidarité par la mutualisation et la subsidiarité des ressources,
- la définition des concepts de l'action foncière et des modalités de mise en œuvre de l'intervention foncière de l'Etablissement.

La synthèse de ces travaux et leur confrontation avec les réflexions menées au sein du Conseil d'administration s'achève en décembre 1996 : **le Conseil d'administration de l'Etablissement approuve le premier Programme Pluriannuel d'Intervention Foncière de l'E.P.F. Nord - Pas de Calais pour la période 1996-2000.**

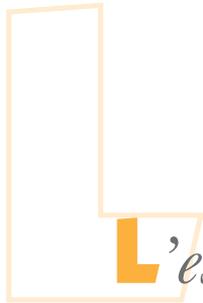
LES PRINCIPES DE LA STRATÉGIE FONCIÈRE

- 1 L'intervention sélective de l'E.P.F. se doit être additionnelle et non de substitution à l'action des collectivités territoriales dans le domaine foncier.
- 2 L'intervention sélective et additionnelle de l'E.P.F. n'est pas réalisée à fonds perdus.
- 3 L'intervention ne peut exclure a priori aucun territoire.
- 4 Les modalités d'intervention de l'E.P.F. pourront être modulées selon les territoires (durée de portage, valeur de cession, maître d'ouvrage unique ou multiple...).
- 5 L'E.P.F. a vocation à exercer un rôle d'intermédiaire foncier impliquant le recours systématique à la contractualisation.
- 6 L'action de portage foncier de l'E.P.F. (financée par la taxe additionnelle) est cantonnée à la reconstitution des territoires bâtis.
- 7 Les acquisitions foncières et immobilières de l'E.P.F. sur ressources propres concernent les biens fonciers et immobiliers présentant ou non des débouchés à court-moyen terme.
- 8 Toutefois, le portage à terme indéfini est exclu du champ d'action de l'E.P.F.
- 9 Dans un souci d'équité territoriale et de réalisme économique, l'E.P.F. doit veiller à ce que son action ne soit pas polarisée par les seuls territoires dynamiques ou par la seule maîtrise foncière des terrains en déshérence sans débouchés aujourd'hui identifiés.
- 10 L'E.P.F. définit un programme d'actions pluriannuel. Ce programme est constitué d'opérations individualisées qui chacune font l'objet d'une convention spécifique avec la collectivité territoriale, pour le compte de laquelle l'Etablissement Public Foncier intervient.
- 11 Les opérations sont rassemblées au niveau de l'agglomération ou du pays et choisies à l'issue d'un processus de concertation dégageant les thèmes et les secteurs d'intervention prioritaires.
- 12 L'utilisation de la ressource fiscale est globalisée sur cinq ans.
- 13 L'intervention de l'Etablissement sur deux types de territoires devrait pouvoir être bornée et s'inscrire dans un maximum de 50 % de ses ressources pour :
 - le territoire de la Métropole lilloise, premier pôle de développement régional et marché foncier le plus actif,
 - et, au titre de la solidarité, le territoire demandant du portage de plus long terme (plus de 5 ans).
- 14 Au titre de l'intervention foncière, l'E.P.F. prend en charge, en sus du coût d'acquisition, les frais strictement liés à l'assemblage foncier et à l'exercice de sa responsabilité de propriétaire.

ADOPTÉS PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 22 AVRIL 1996







L'exécution du premier P.P.I.F.

1996-2000



LES GRANDES DATES DE LA MISE EN ŒUVRE DU P.P.I.F. 1996-2000

■ En 1996, le premier Programme Pluriannuel d'Intervention Foncière de l'E.P.F. Nord - Pas de Calais est approuvé. Le service foncier de l'établissement se structure pour mettre en œuvre ce programme.

■ En 1997, les premières contractualisations sont réalisées.



Sur la base d'une large diffusion du document du P.P.I.F., et après une réunion d'information à l'attention des chefs de projets d'agglomération, dès le début de l'année, les rencontres sur le terrain se succèdent.

Les conventions - cadres s'élaborent à partir des objectifs d'aménagement et de développement affichés dans les projets d'agglomération et les schémas directeurs. Les premières conventions - cadres sont approuvées par le Conseil d'administration de l'E.P.F. en juin. Dans la continuité, des conventions opérationnelles de portage foncier sont mises en place avec les collectivités.

Fin 1997, sont signés :

- 10 conventions - cadres et 2 documents d'orientation avec des structures intercommunales d'agglomération,
- 41 conventions opérationnelles de portage foncier avec les communes de ces agglomérations et les deux communautés urbaines existantes (Lille et Dunkerque).

Les premières négociations pour acquérir sont engagées avec les propriétaires.

■ En 1998, l'E.P.F. engage les acquisitions.

Le 5 février, l'E.P.F. réalise sa première acquisition pour le compte de la ville de Lillers : le cinéma "Le Palace".

Fin 1998, l'E.P.F. est propriétaire de 28 biens de natures diverses pour un prix net d'acquisition de 3,66 millions d'euros (24 millions de francs).

Les contractualisations de portage foncier se poursuivent au titre des conventions - cadres existantes. De nouvelles conventions sont mises en place avec d'autres structures intercommunales dont les Territoires ruraux, porteurs de projets de développement (Contrats de Développement Rural). En fin d'année, viennent ainsi s'ajouter cinq conventions - cadres et 37 conventions opérationnelles supplémentaires.

L'E.P.F. développe également sa mission de conseil auprès des collectivités en mettant en place des conventions d'expertise et d'assistance à négociation.

Durant le premier semestre de l'année, une série de réunions d'échanges avec les Agglomérations et les représentants de l'Etat et de la Région est organisée pour faire un point sur l'intervention foncière de l'Etablissement.

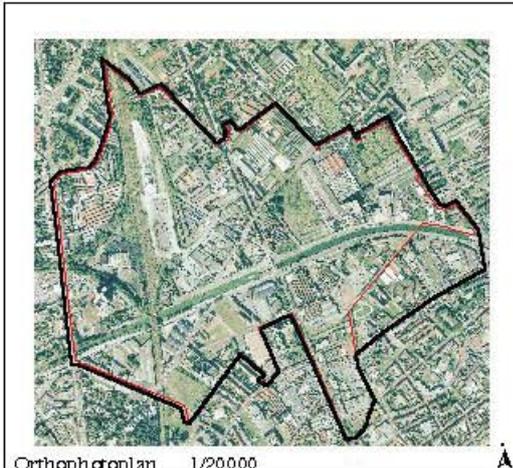
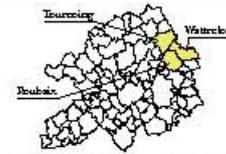
Cette même année, l'Etablissement est désigné comme l'opérateur foncier du site de l'Union du Grand Projet Urbain de Roubaix - Tourcoing.

Préalablement à son intervention et en l'absence de projet d'aménagement du site, l'E.P.F. réalise son premier référentiel foncier. Cette démarche consiste à identifier sur un territoire donné les secteurs à enjeux, à qualifier le foncier selon sa mutabilité et à apprécier les coûts de libération correspondants, concomitamment à la définition du projet par la Collectivité. Sur cette base, l'E.P.F. établit son programme d'intervention.

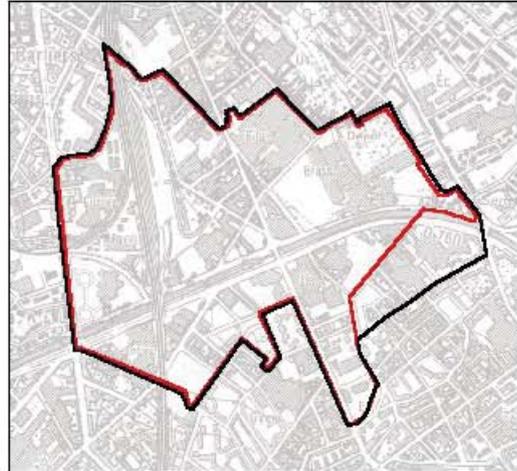
Le site de l'Union, c'est un peu plus de 400 immeubles à acquérir dont 260 maisons d'habitation, pour la quasi-totalité voués à la démolition.



Grand Projet Urbain
Roubaix - Tourcoing - Wattrelos
Site de l'Union

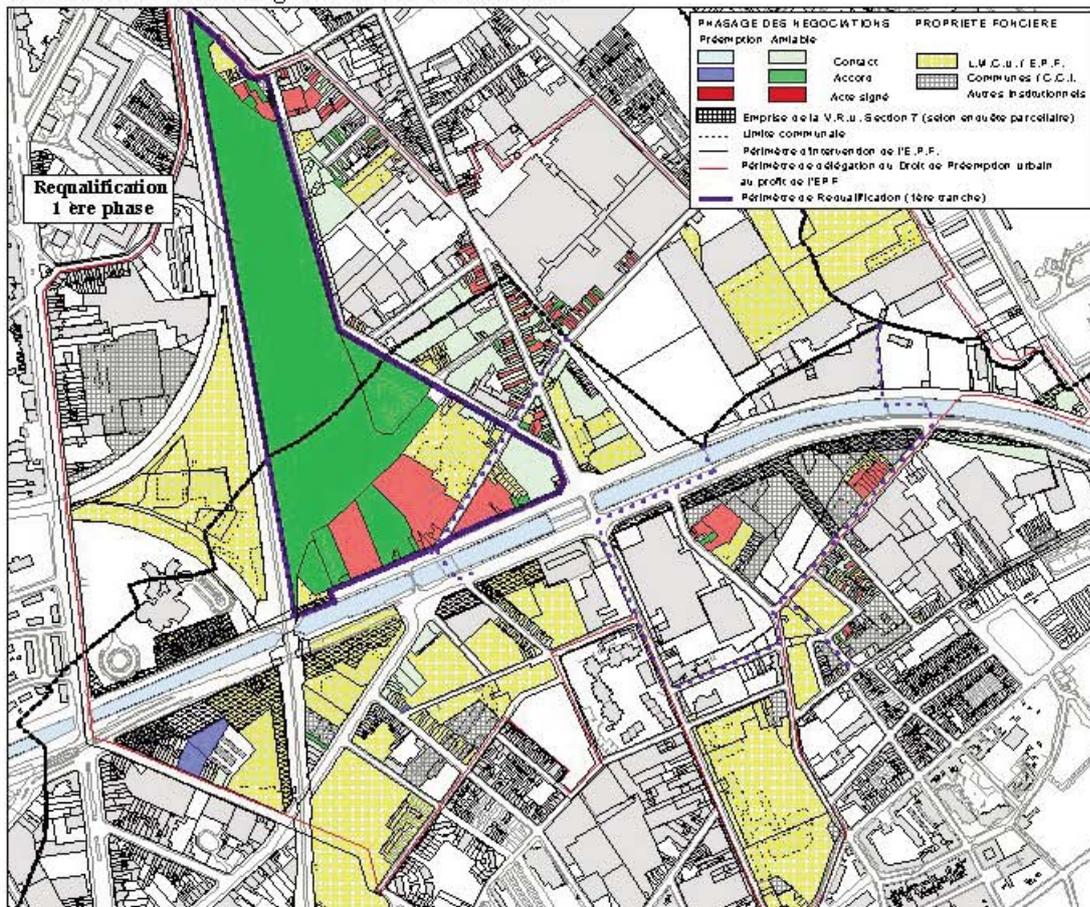


Orthophotoplan 1/20000



BD Carto - I.G.N. 1/20000

Etat d'avancement des négociations au 6 février 2001



Réalisé par l'Atelier de Dessin et de Cartographie de l'Établissement Public Foncier Nord-Pas de Calais

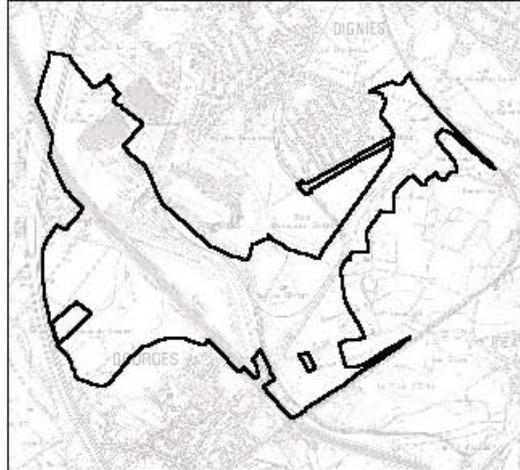
1/8000



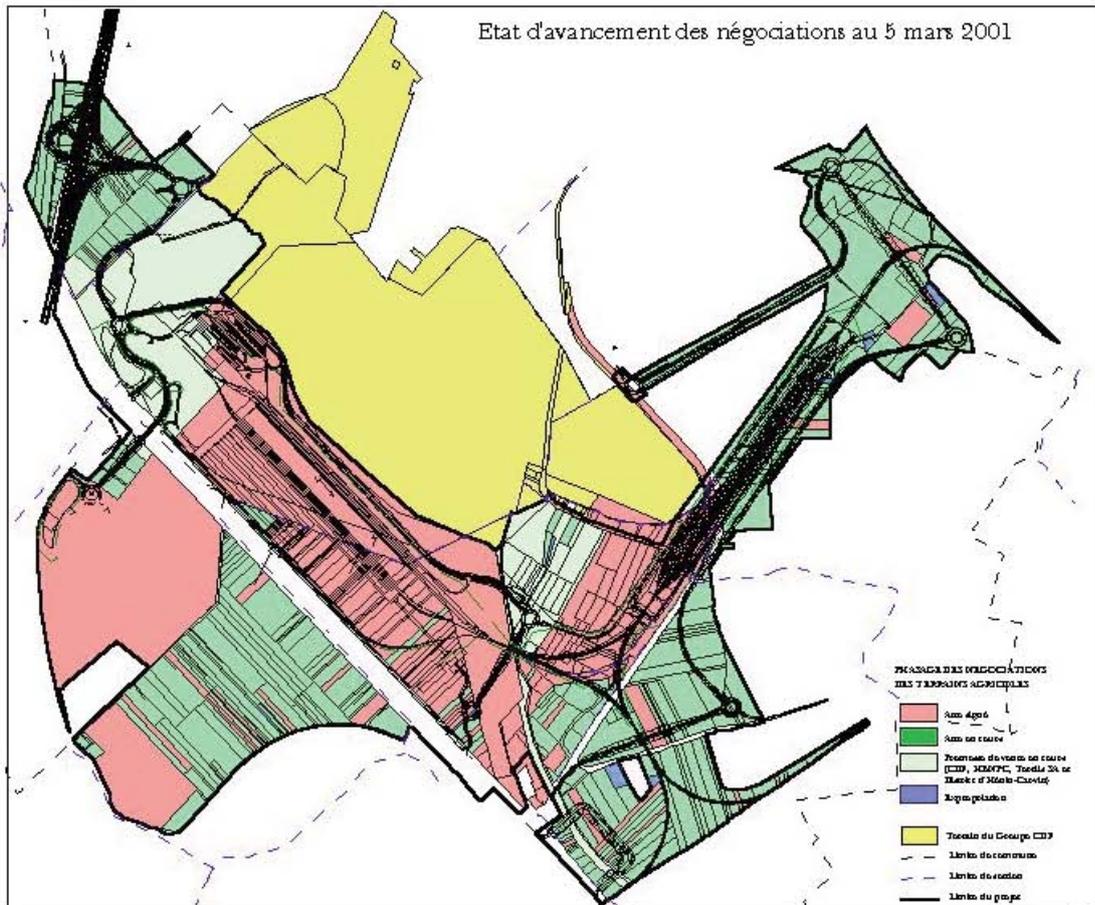
Grand Projet
Plate-Forme Multimodale de Dourges



Orthophotoplan 1/45 000 Å



BD Carto - I.C.N. 1/45 000 Å



Réalisé par l'Atelier de Dessin et de Cartographie de l'Etablissement Public Foncier de Catalogne - 20 Janvier 2001

1/20000 Å

■ En 1999, l'E.P.F. est désigné comme l'opérateur foncier de la Plate-forme Multimodale de Dourges.

En juillet, le Syndicat Mixte, maître d'ouvrage de la plate-forme multimodale, confie à l'Etablissement la mission de maîtrise foncière de l'ensemble des 340 hectares de terrains concernés par ce projet, appartenant à près de 215 propriétaires dont Charbonnages de France et ses filiales pour 110 hectares. Le coût de la libération foncière est estimé à environ 6,40 millions d'euros (42 MF).

L'E.P.F. est également maître d'ouvrage de la requalification de l'ensemble des terrains industriels, dont ceux repris dans le périmètre de l'opération et les espaces périphériques qui constitueront "l'écrin vert" de la plate-forme multimodale.

C'est ainsi que l'intervention de l'Etablissement au titre de ce grand projet régional, concerne un territoire d'un peu plus de 500 hectares.

De nouvelles conventions sont approuvées :

- trois conventions - cadres avec l'Agglomération de Cambrai et deux Territoires ruraux : les Trois Pays et la Communauté de communes du Sud Arrageois,
- 32 conventions opérationnelles de portage foncier dans le cadre des conventions existantes.

Les premières acquisitions foncières sont réalisées sur le site de l'Union : 27 immeubles acquis à l'amiable ou par exercice du droit de préemption urbain. Ceux-ci viennent compléter les 32 acquisitions au titre des conventions existantes **ce qui porte le total de l'année à 59 biens pour un montant de près de 4,57 millions d'euros (50 MF).**

Progressivement, **la gestion du patrimoine** devient une activité à part entière de l'Etablissement nécessitant la mise en place d'outils adaptés.

En novembre 1999, le Conseil d'administration de l'E.P.F. vote le doublement de la Taxe Spéciale d'Équipement pour en porter le montant à 9,15 millions d'euros (60 MF) décision actée dans la loi de finances de fin d'année.

En décembre, l'E.P.F. et l'O.P.A.C. 62 signent une convention de partenariat dont le principal objectif est de favoriser, au travers des opérations menées par cet organisme, la mixité sociale et urbaine.

■ En 2000, l'E.P.F. renforce son intervention en matière de renouvellement urbain.

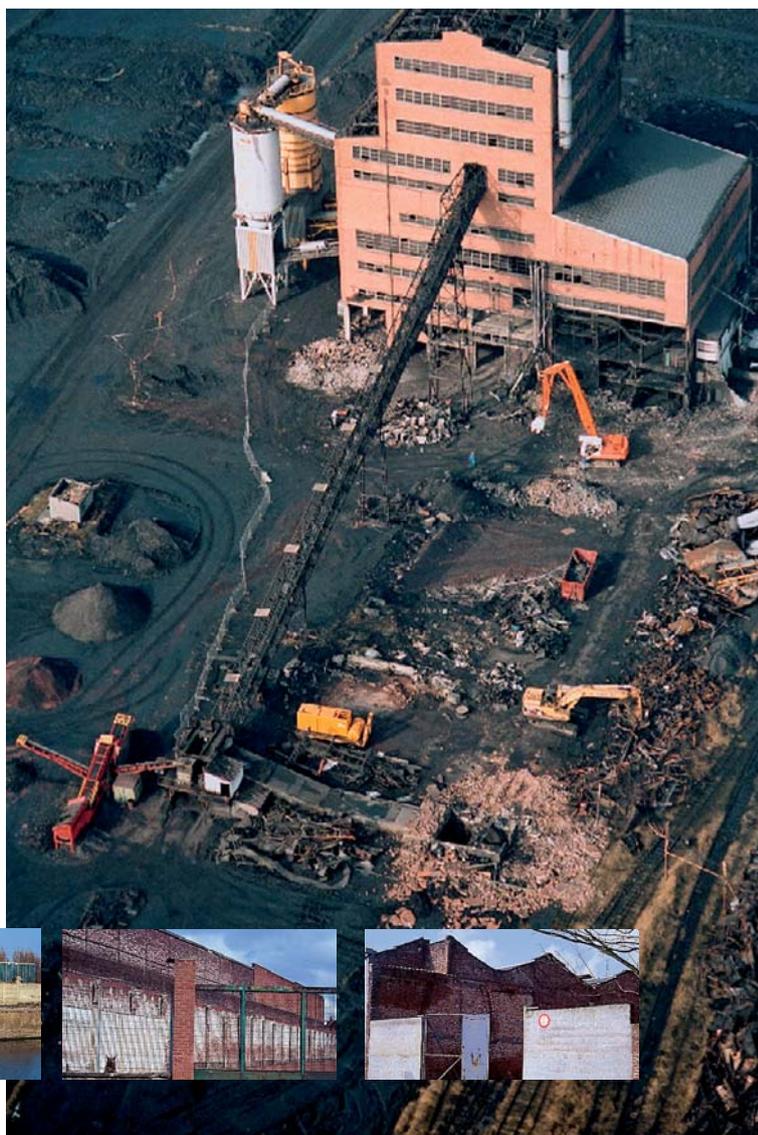
Durant l'année 2000, l'action foncière s'amplifie avec :

- **de nouvelles contractualisations** : 18 conventions opérationnelles de portage foncier,
- **la poursuite des acquisitions** : 61 biens (dont 40 sur le site de l'Union), l'ensemble représentant un prix total de 5,95 millions d'euros (59 MF),
- **la libération des terrains nécessaires à la réalisation de la plate-forme multimodale de Dourges** :
 - les modalités de libération des terrains industriels sont fixées dans un protocole signé entre le Syndicat Mixte, l'E.P.F. et le Groupe CdF en août 2000 ce qui permet notamment l'engagement des travaux de requalification,
 - la mise en place d'un protocole avec les organisations professionnelles et syndicales agricoles permet d'aboutir à la maîtrise de la quasi - totalité des 240 ha de terrains agricoles à la fin septembre. Près de 180 promesses de vente sont recueillies auprès des propriétaires et l'indemnisation des 23 exploitants agricoles concernés par l'opération est engagée dès octobre.

• L'Etablissement est régulièrement sollicité pour participer aux comités de pilotage d'études de définition de projets de restructuration urbaine des quartiers sur lesquels il intervient, aux réflexions préalables à l'élaboration des contrats de ville d'agglomération ainsi qu'aux dossiers de candidature à la démarche des Grands Projets de Ville. Fort de son expérience sur le territoire du G.P.U. de Roubaix - Tourcoing, **l'E.P.F. propose aux collectivités territoriales intéressées d'engager des référentiels fonciers.** Ce sera le cas avec la Communauté d'Agglomération de Lens - Liévin et la Communauté Urbaine et la Ville de Dunkerque. **L'articulation des deux métiers de l'Etablissement, le foncier et la requalification, est souhaitée par bon nombre de collectivités pour les sites en nature de friche.**

L'E.P.F. réfléchit à l'adaptation de ces modalités d'intervention en liaison avec les dispositions du nouveau Contrat de Plan Etat - Région en matière de requalification d'espaces dégradés et dans le cadre de la préparation du Programme Pluriannuel d'Intervention Foncière 2000-2006.





LE BILAN EN CHIFFRES

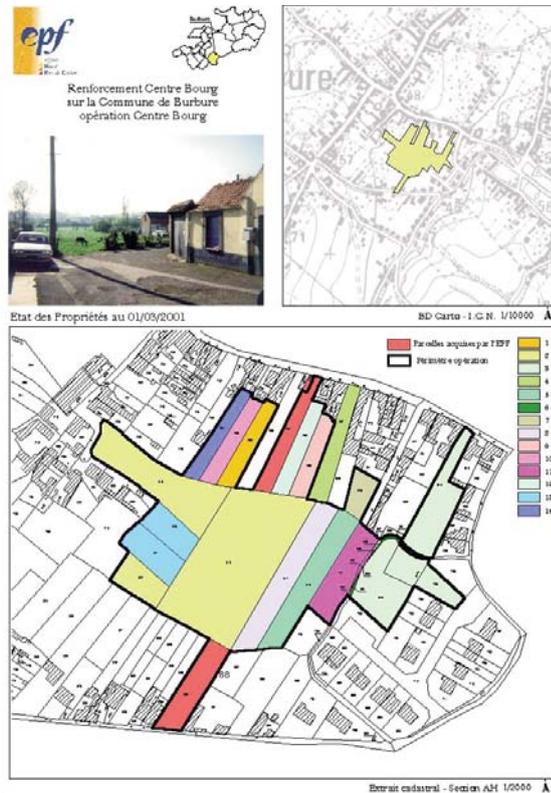
Aujourd'hui, le bilan chiffré de l'action foncière de l'E.P.F. dans la région Nord - Pas de Calais s'établit de la façon suivante :

- 20 conventions-cadres signées avec 14 Agglomérations et 6 Territoires ruraux,
- 112 conventions opérationnelles de portage foncier mises en œuvre auxquelles s'ajoutent les 2 conventions relatives au G.P.U. de Roubaix - Tourcoing et à la Plate-forme multimodale de Dourges,
- un montant d'opérations dont les négociations ont abouti à un accord d'un peu plus de 21,50 millions d'euros (141 MF), les deux grands projets inclus,

- 174 biens acquis pour un prix total d'acquisition de 15,02 millions d'euros (98,5 MF), pour une superficie totale de 170 hectares dont 30 bâtis et 140 non bâtis,
- un coût moyen d'acquisition de 42,69 €/m² (280 F) pour un bien bâti et de 2,6 €/m² (13,5 F) pour un bien non bâti,
- une action foncière relativement bien répartie sur l'ensemble du territoire régional, principalement développée dans les Agglomérations.

AGGLOMÉRATIONS	NBRE DE CONVENTIONS OPÉRATIONNELLES	OPÉRATIONS ENGAGÉES dont montant des acquisitions			ACQUISITIONS		
		NOMBRE	MONTANT EN EUROS	MONTANT EN FRANCS	NOMBRE	MONTANT EN EUROS	MONTANT EN FRANCS
Arras	3	4	489 160	3 208 680	2	329 089	2 158 680
Béthune	7	9	701 570	4 602 000	6	329 565	2 162 000
Boulogne	10	8	1 349 174	8 850 000	8	1 349 174	8 850 000
Bruay	9	10	295 599	1 939 000	9	289 043	1 896 000
Cambrai	1	0	0	0	0	0	0
Douai	5	3	237 453	1 557 590	3	237 453	1 557 590
Dunkerque	12	11	1 242 568	8 150 710	8	88 016	5 825 000
Hénin-Carvin	3	10	293 510	1 925 301	6	274 408	1 800 000
Lens-Liévin	10	9	866 660	5 684 920	6	508 866	3 337 939
Lille	15	14	3 233 237	21 208 646	11	2 050 744	13 452 001
Maubeuge	8	4	919 942	6 034 422	4	919 942	6 034 422
Saint-Omer	4	4	1 225 995	8 042 000	2	1 128 123	7 400 000
Somain - Aniche	7	11	585 258	3 839 038	5	367 457	2 410 358
Valenciennes	11	17	1 885 795	12 370 007	14	1 399 597	9 180 757
Totaux	105	114	13 325 921	87 412 314	84	10 071 506	66 064 747
TERRITOIRES RURAUX							
Artois-Lys-Lillers	2	7	101 792	667 710	3	71 087	466 300
Desvres - Samer	0	0	0	0	0	0	0
Fourmies - Trélon	1	1	38 112	250 000	1	38 112	250 000
Les Trois Pays	0	0	0	0	0	0	0
Les 7 Vallées	3	2	121 959	800 000	2	121 959	800 000
Le Sud Arrageois	1	0	0	0	1	0	0
Totaux	7	10	261 863	1 717 710	7	231 158	1 516 300
GRANDS PROJETS							
GPU Roubaix - Tourcoing	1	95	3 878 151	25 439 000	82	3 492 007	22 906 066
Plate-forme multimodale de Dourges	1	176	4 094 476	26 858 000	1	1 224 775	8 034 000
Totaux	2	271	7 972 626	52 297 000	83	4 716 783	30 940 066
Total Région	114	395	21 560 411	141 427 024	174	15 019 447	98 521 113
Total Nord	61	156	12 020 516	78 849 413	128	9 393 328	61 616 194
Total Pas-de-Calais	53	239	9 539 895	62 577 611	45	5 626 119	36 904 919

LE BILAN QUALITATIF



■ **Les thèmes de l'intervention foncière de l'E.P.F.** dans les Agglomérations, repris dans les conventions - cadres, se réfèrent aux stratégies développées dans les projets d'agglomérations et s'articulent principalement autour :

- **du renforcement de la centralité** : de l'agglomération à partir de la ville-centre, de pôles secondaires pour équilibrer le développement de l'agglomération, de bourgs ruraux pour maintenir un ruralité dynamique au sein de ces agglomérations,
- **de la constitution de trames vertes** permettant de préserver et de relier entre eux les espaces naturels et les espaces verts, les vallées étant souvent le support privilégié des actions engagées,
- **de la requalification de friches industrielles et d'habitat**, urbaines ou périphériques, en liaison ou non avec les deux thèmes précédents.

En ce qui concerne les Territoires ruraux, l'intervention foncière de l'Etablissement participe au soutien de l'économie locale, à l'amélioration du cadre de vie et de l'habitat et notamment à l'accroissement de l'offre de logements locatifs et à la conservation et la préservation du patrimoine bâti, traditionnel et naturel, dans le souci de préserver l'identité rurale des Territoires.

■ **Les opérations de portage de friches sont nombreuses et concernent tous les territoires**, urbains et ruraux. Ces opérations constituent ainsi la "clé d'entrée" de l'intervention de l'Etablissement dans la Métropole lilloise au titre de la géographie de la Ville renouvelée et elles sont de loin les plus nombreuses dans l'Agglomération de Valenciennes. Cela illustre à quel point le traitement des friches reste une préoccupation essentielle des collectivités de la région en matière de requalification de l'espace. C'est ainsi que sur les 165 hectares acquis par l'E.P.F., 43 sont des friches industrielles (dont 13 ha bâtis).

Les opérations de renforcement de centralité d'agglomération sont relativement peu nombreuses. Les enjeux urbains des opérations proposées sont plutôt de nature communale et portent sur la requalification de centres et de quartiers, la création, le maintien ou la valorisation d'équipements

publics, ... et plus récemment, sur le développement de la mixité sociale et urbaine.

Sur ce dernier thème, les démarches d'acquisitions s'inscrivent dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain et les immeubles concernés sont le plus souvent voués à la démolition, à des termes plus ou moins rapprochés, liés à la fois à l'état d'avancement de l'opération elle-même et à la mobilisation des financements correspondants des politiques contractuelles de l'Etat et de la Région.

■ **Tirant parti des travaux menés au sein de l'atelier juridique du Pôle de Compétence des sites et sols pollués**, l'E.P.F. a développé, auprès des collectivités signataires des conventions, l'information et le conseil sur la composante environnementale des opérations, et plus précisément sur l'existence potentielle de pollutions. Cette question est systématiquement prise en compte dans la gestion des opérations de portage, et lorsque les sites ne relèvent pas de la procédure des installations classées, l'Etablissement négocie avec les propriétaires des sites concernés, la réalisation d'études de sols si nécessaire, ou à défaut les prend en charge, en accord avec les collectivités pour lesquelles le portage est assuré.

■ **Dès le démarrage de son intervention foncière, l'E.P.F. a développé le partenariat avec les différents acteurs qu'il est amené à rencontrer quotidiennement** tels que les Services des Domaines, la Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement ou encore les notaires. Plus tard, les démarches de collaboration se sont engagées avec des opérateurs comme l'OPAC 62 et les S.E.M. d'aménagement pour notamment mieux articuler les interventions respectives sur le terrain. Dans le même esprit, des contacts ont eu lieu avec les autres opérateurs fonciers intervenant dans la région à savoir le Conservatoire du Littoral et la SAFER. Avec cette dernière, une réflexion commune sur le thème de la périurbanisation a été entreprise.

Les compétences et l'expérience de l'Etablissement ont été sollicitées dans le cadre de partenariat avec la Pologne (et notamment les Voïvodies de Silésie et de Petite Pologne) à la demande du Ministère de l'Equipelement français. Ce partenariat s'est développé à partir de deux thèmes principaux : la définition d'un "code de l'urbanisme" polonais et la prise en compte de la question

environnementale dans les démarches d'aménagement de l'espace.

Ce partenariat a été relayé et amplifié dans le cadre des échanges établis entre la Région Nord - Pas de Calais et la Silésie, région minière du sud de la Pologne.

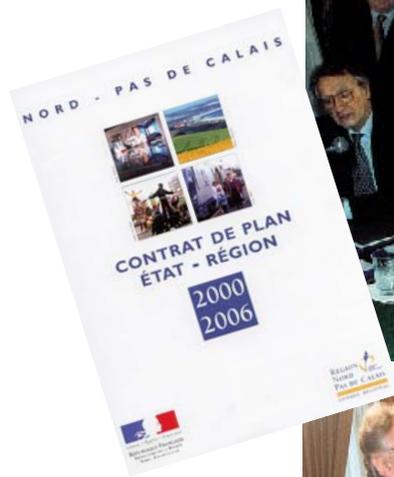
Plus récemment ce partenariat a été élargi aux länder allemands de Sachsen Anhalt et de Saxe, en liaison avec l'UFZ (centre de recherches sur l'environnement -Leipzig-Halle-).







*La nouvelle situation de référence
de l'intervention de l'Établissement*



L'ÉVOLUTION DU PAYSAGE INSTITUTIONNEL

■ **La mise en œuvre de la loi Chevènement a modifié et continuera à modifier sensiblement la géographie de l'intercommunalité régionale.**

Cette loi du 12 juillet 1999 incite les Territoires à une réelle coopération non plus simplement par une mise en commun de moyens mais par une forte intégration des compétences à des niveaux territoriaux dépassant les limites communales.

Dans la région Nord - Pas de Calais, très urbanisée et traditionnellement attachée à développer la coopération intercommunale, elle amène de réelles évolutions chez les partenaires de l'Etablissement.

C'est ainsi qu'en 1998, avant la promulgation de la loi Chevènement, le District d'Arras est devenu la troisième Communauté Urbaine de la région. Dès 2000, plusieurs Communautés d'Agglomération ont été créées dans les agglomérations de Lens - Liévin, de Cambrai et de Boulogne sur Mer. D'autres sont mises en place en janvier 2001 dans les agglomérations de Hénin - Carvin, Maubeuge et Saint - Omer.

Cette évolution de l'intercommunalité s'opère également dans les Territoires ruraux : des structures intercommunales en milieu rural se sont transformées en Communautés de Communes.

La création de ces établissements publics intercommunaux a pu s'accompagner d'une modification de leur géographie par l'adhésion de nouvelles communes.

■ **La loi Voynet, adoptée parallèlement en juin 1999, permet aux Pays et aux Agglomérations d'être partenaires reconnus de l'aménagement du territoire dans le cadre du Contrat de Plan.**

En introduisant l'idée d'un développement durable qui doit permettre "un développement équilibré de l'ensemble du territoire national alliant le progrès social, l'efficacité économique et la protection de l'environnement", la loi Voynet modifie la conception de l'aménagement du territoire. Il ne s'agit plus seulement "d'équiper" le territoire national mais d'apporter un soutien aux projets des Territoires.

La LOADDT abandonne le Schéma National d'Aménagement du Territoire au profit des Schémas de Services Collectifs.

Cette approche trouve sa déclinaison dans un nouveau cadre territorial basé sur :

- le niveau régional où seront coordonnées les politiques de l'Etat, des Départements et des collectivités locales,
- les Pays et les Agglomérations où se formaliseront les projets de développement.

■ **La loi Solidarité et Renouvellement Urbain va contribuer à renforcer le dispositif réglementaire de planification urbaine aux différents échelons de territoire**

Après les lois sur l'aménagement et le développement durable du territoire et sur le renforcement de la coopération intercommunale qui définissent les conditions d'émergence de l'agglomération comme territoire pertinent de mise en œuvre de la solidarité urbaine, la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain approuvée le 13 décembre 2000 constitue une 3^{ème} étape pour conforter la politique de la ville et la doter de nouveaux outils. Pour une plus grande maîtrise du développement urbain et un meilleur équilibre social à l'intérieur des villes et des quartiers, la loi associe les champs de l'urbanisme, de l'habitat et des déplacements.

La rénovation du cadre juridique des politiques d'aménagement de l'espace qu'elle prévoit s'appuie sur trois principes :

- **solidarité et partage** pour garantir la mixité urbaine et sociale dans les agglomérations et assurer le développement cohérent des territoires urbains, péri-urbains et ruraux,
- **développement durable et qualité de vie** : une priorité nouvelle est donnée aux modes de déplacement autres que la voiture, le souci d'économie et d'équilibre avec les espaces ruraux est inscrit dans la loi,
- **décentralisation par la simplification des règles d'urbanisme** et le souci de privilégier le débat public dans les procédures sous la responsabilité première des collectivités territoriales.

■ **Dans la continuité de la décentralisation et de la déconcentration, le Contrat de Plan Etat - Région 2000-2006 affiche l'ambition d'un grand projet régional et amplifie le mouvement de la territorialisation**

Pour "faire du Nord - Pas de Calais une grande région européenne du développement durable", le

nouveau Contrat de Plan 2000-2006 mise sur le partenariat (pour la première fois, les Départements sont signataires du Contrat de Plan) et axe ses priorités sur l'emploi, la solidarité et la valorisation des territoires :

- l'emploi en favorisant le développement du tissu économique, celui du tourisme tout particulièrement, et en renforçant l'effort en matière de recherche et d'innovation,
- la solidarité en intensifiant la mise en œuvre de la Politique de la Ville dans le cadre des contrats de ville en agglomération, et en faisant de l'habitat un axe fort de cette politique,
- la valorisation des territoires en aidant au développement et à la structuration des projets de territoire ("développement d'une ingénierie territoriale opérante") dont la dynamique est engagée depuis plusieurs Contrats de Plan, et en améliorant l'environnement et le cadre de vie.

Le Contrat de Plan comporte un Volet "Après mines" pour les territoires de l'ancien bassin minier, principalement axé sur la restructuration urbaine, sociale et économique à partir notamment de l'organisation de la trame verte et de la valorisation du patrimoine minier.

L'ÉMERGENCE DES APPROCHES FONCIÈRES DANS LE DÉVELOPPEMENT DURABLE

La montée en puissance des préoccupations environnementales a réintroduit la prise en compte des temporalités longues en matière d'aménagement du territoire.

La prise de conscience de la rareté de la ressource "espace et territoire" et les difficultés à recycler ce qui a déjà été consommé conduisent à rechercher les combinaisons optimales permettant d'associer la protection des espaces et le recyclage des espaces consommés.

La prise en charge de ces préoccupations par les acteurs publics nécessite la mise en œuvre dans une temporalité longue de trois phases :

- une étape de formulation stratégique et de territorialisation des objectifs aux principales échelles pertinentes,
- une définition des modalités et des besoins de gestion territoriale et patrimoniale dans le long terme des projets portés,
- la définition des projets à engager et de leur maîtrise d'ouvrage dans le court et le moyen terme.

A chacune de ces trois phases, correspond une déclinaison possible de l'intervention de l'Etablissement :

- en tant qu'outil, il peut apporter son concours auprès des collectivités concernées en matière de formulation de stratégies territoriales et de déclinaison opérationnelle et foncière de ces stratégies,
- il peut participer à la définition des modalités de gestion, par les collectivités, des patrimoines publics concernés par son intervention,
- il a vocation à être l'un des opérateurs des projets envisagés dans le cadre du Contrat de Plan et du Schéma Régional, à savoir plus particulièrement :
 - la mise en œuvre de la trame verte régionale,
 - le recyclage foncier des espaces urbains et industriels dégradés,
 - l'accompagnement de grands projets régionaux.

L'ATTENTE DES PARTENAIRES

L'attente des collectivités locales pour une intervention intégrée de l'Etablissement s'est progressivement exprimée au cours de la mise en œuvre du premier P.P.I.F.

Les premières actions de l'Etablissement en matière d'intervention foncière ont révélé l'intérêt et les attentes grandissantes des collectivités locales pour une intervention foncière renforcée sur leurs territoires. Tout particulièrement, elles ont manifesté leur souhait de faire de l'E.P.F. l'opérateur privilégié du recyclage foncier d'espaces urbains et industriels dégradés, que ces espaces contribuent à la constitution de la trame verte régionale ou à la stratégie de renouvellement d'une offre foncière en tissu urbain, ou servent d'assiette foncière à de grands projets. En articulation à la maîtrise foncière des terrains nécessaires aux projets, les collectivités territoriales sollicitent la remise en état préalable au rééquipement des terrains au regard des usages futurs envisagés dans les projets.

Cette nouvelle orientation souhaitée par les collectivités pour l'intervention de l'E.P.F. conduit à examiner **les conditions techniques et financières nécessaires à la mise en œuvre d'une opération de renouvellement urbain.**

A la différence d'une opération d'urbanisation nouvelle sur un site agricole périphérique, l'opération de renouvellement urbain concerne un périmètre

déjà bâti et occupé dont la libération constitue une phase préalable au réaménagement urbain proprement dit. On doit distinguer les phases successives suivantes :

- **une phase de conception du projet** permettant de l'inscrire dans une stratégie globale de territoire, d'en organiser le portage politique, technique et financier (engager les études permettant de définir le projet et mobiliser les acteurs, les cofinanceurs et les opérateurs du projet),
- **une phase de maîtrise foncière des sites concernés** à partir d'analyses stratégiques (type référentiel foncier) débouchant sur des programmes d'intervention foncière proprement dits,
- **une phase de requalification des sites** concernés (démolition, traitement d'attente) pouvant être menée simultanément à la précédente ,
- **une phase de remembrement urbain**, à l'issue des phases d'intervention foncière et de traitement d'attente, comportant un volet de recomposition foncière du parcellaire et un volet technique de proto - aménagement,
- **une phase d'aménagement et de construction**, livrant le site à l'aménageur désigné par la collectivité (réalisation d'une opération d'urbanisme au sens classique du terme : équipements primaire et secondaire, nouveaux équipements et espaces publics),
- **une phase d'accompagnement de l'opération** du point de vue des objectifs de recherche de mixité sociale urbaine par la mise en œuvre d'aides spécifiques.

La mise en œuvre de l'ensemble de l'opération nécessite une prise en charge technique et financière de chacune de ces étapes de telle façon que les maîtrises d'ouvrage, les opérateurs et les financements soient judicieusement mobilisés.

A la différence des opérations sur site agricole péri-urbain qui ont toujours tant soit peu, pu bénéficier des plus – values foncières liées aux changements d'usage, les opérations de renouvellement urbain partent de charges foncières urbaines supérieures au prix des terres agricoles pour retrouver des valeurs de marché en sortie d'opération. Il en résulte que l'imputation de l'ensemble des coûts sur l'opération la rendrait impossible.

Une intervention publique introduisant des externalités positives est nécessaire (allègement de la charge foncière, prise en charge de coûts de remise en état, étalement des financements ...). Cette intervention publique a comme contrepartie à terme la réapparition de "valeurs urbaines" généra-

trices de ressources renouvelées pour la collectivité locale (impôts locaux, consommation des entreprises et des ménages réinstallés).

L'économie générale d'une telle opération met en évidence une double nécessité : la première concerne l'identification et l'appréhension de l'ensemble des coûts générés par l'opération, la seconde concerne la mise en place d'un mécanisme de redistribution de la prise en charge de ces coûts (qui constituent le coût global du renouvellement urbain) entre les différents niveaux de mutualisation impliqués dans l'opération (du niveau Etat - Région au niveau local) permettant de retrouver in fine des conditions de marché et la réalisation effective des objectifs de mixité recherchés.

Pour contribuer à la bonne réalisation de ces opérations de renouvellement urbain, il faut que l'Etablissement Public Foncier puisse disposer d'une capacité d'intervention foncière suffisante en termes de moyens financiers et en termes d'anticipation afin de peser sur les valeurs immobilières des biens concernés par les opérations de restructuration urbaine, garantissant par ailleurs que les coûts de requalification des terrains portés ne soient pas répercutés dans les prix de sortie.



■ Ces préoccupations et ces attentes exprimées par les partenaires régionaux de l'Etablissement ont été relayées par les participants du colloque "Politiques foncières ... en région" organisé par l'E.P.F. en avril 1999.

C'est au cours des débats de la séance d'installation du nouveau Conseil d'Administration, le 3 juillet 1998, que l'idée d'organiser un colloque sur les politiques foncières en France a été évoquée par Michel Delebarre, Président du Conseil d'Administration de l'Etablissement.

"... je serai amené à suggérer, vraisemblablement au début de l'année prochaine, que l'Etablissement Public Foncier, en partenariat avec la Région, et peut-être les Conseils Généraux, s'ils le souhaitent, organise dans notre région une confrontation sur les politiques foncières des différentes régions françaises. Certaines ont des traditions plus anciennes que nous. La Lorraine, la Basse Seine ont un outil d'aménagement et d'intervention foncière plus ancien sous la forme d'un établissement public. D'autres Régions ont même des stratégies sans outil foncier, et je crois que le début de l'année, dans le contexte de la préparation du Contrat de Plan, pourrait à la fois faire reconnaître ce que nous faisons dans le Nord - Pas de Calais mais aussi ouvrir à la concertation avec ce que font les autres régions françaises et un certain nombre de régions européennes qui auraient elles-mêmes une histoire et des stratégies foncières. Cela vaudrait la peine pour nous faire reconnaître mais aussi pour afficher un certain nombre d'ambitions et de préoccupations".

Cette décision est apparue nécessaire au regard des évolutions, des interventions et des modalités d'application mises en place à travers le territoire national par différents outils législatifs imposant aux acteurs publics une redéfinition des attitudes et pratiques dans le domaine foncier.

Trois préoccupations ont guidé l'organisation du colloque :

- **appréhender la place de la démarche foncière dans les politiques territoriales d'aménagement**, et notamment dans le cadre d'un projet régional de développement et d'aménagement, point de référence des politiques locales de développement et d'aménagement,
- **spécifier la place de la Région Nord - Pas de Calais dans cette démarche en tant que laboratoire d'idées et de pratiques**,

- **identifier des pistes de réflexion quant à l'évolution des outils fonciers existants.**

A partir de l'articulation des politiques menées par les différentes échelles de territoire, la problématique examinée tout au long du colloque a été celle de la consommation foncière d'espaces agricoles, naturels et périphériques, confrontée avec les enjeux de renouvellement urbain et de recyclage du foncier en tant que tel à l'intérieur des tissus bâtis. Elle a été abordée à partir d'un éclairage du contexte économique des marchés fonciers (conjuncture des marchés, observation de la consommation foncière, qualité du sol et recyclage foncier), de l'approche du foncier au titre de politiques thématiques (urbaine, économique et environnementale) et de réflexions sur le contenu des politiques foncières au regard des politiques contractuelles et sur le positionnement des outils fonciers publics.



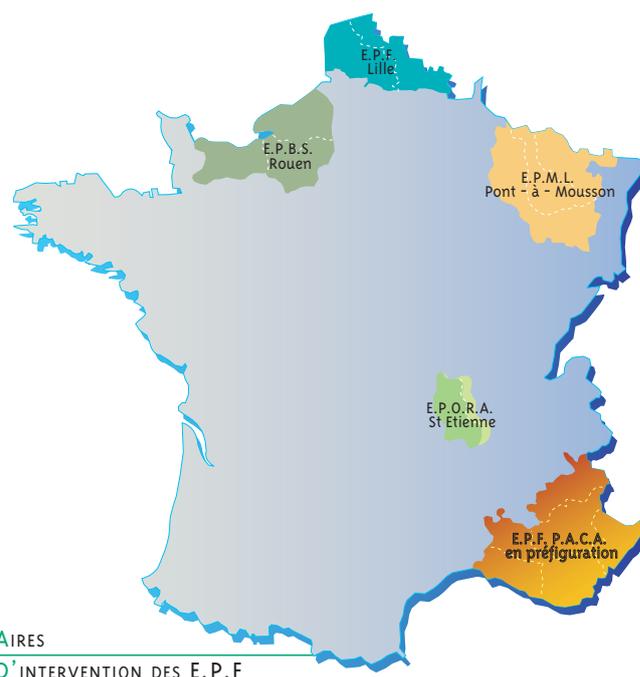
Le colloque s'est déroulé du 26 au 28 avril 1999 et a accueilli quelque 300 participants, professionnels et élus, acteurs du secteur public et du secteur privé, originaires de toutes les régions de France et de différents pays d'Europe (Belgique, Allemagne, Pologne et Royaume - Uni) qui n'ont pas habituellement l'opportunité de se rencontrer pour débattre des approches foncières de l'aménagement du territoire.

■ **La création de nouveaux Etablissements Publics Fonciers confirme la réelle prise en compte de la question foncière dans les stratégies territoriales.**

En juillet 1996, suite à la décision de l'Etat de restructurer GIAT Industrie, les élus du département de la Loire ont présenté au Premier Ministre un projet de création d'un Etablissement Public Foncier, dédié au traitement de séquelles spatiales des reconversions et au soutien du redéveloppement économique. En janvier 1997, le Conseil Général de la Loire et le Conseil Général du Rhône, associés à la démarche, ont confirmé par délibération leur demande de création de cet Etablissement Public. Sur cette base et en cohérence avec les conclusions de la mission de préfiguration mise en place en novembre 1997, l'Etat a saisi les deux départements concernés. Le Conseil Général de la Loire et le Conseil Général du Rhône ont délibéré favorablement sur le projet de création, ont confirmé leur engagement financier et se sont engagés sur la mise en place, le moment venu, d'une ressource fiscale spécifique au profit de l'Etablissement Public Foncier.

Après passage au Conseil d'Etat et au Conseil des Ministres, **l'Etablissement Public Foncier de l'Ouest Rhône - Alpes (EPORA) a été créé par décret interministériel du 14 octobre 1998.**

En région PACA, dans le cadre du Contrat de Plan 2000-2006, l'Etat et la Région ont convenu d'engager les démarches visant à créer un Etablissement Public Foncier d'Etat de niveau régional. Le CIADT du 18 mai 2000, a décidé l'engagement de la phase de préfiguration. La mission d'expertise établie à cet effet a rendu ses conclusions à l'automne 2000, dans la perspective d'une création de l'Etablissement Public dans le courant de l'année 2001. Sous réserve de ces conclusions, cet établissement pourrait être amené à intervenir selon les thématiques d'intervention listées par le CIADT



c'est-à-dire : l'accueil d'activités économiques, la requalification des friches industrielles, le renouvellement urbain, la Politique de la Ville, le soutien à la production de logement social, la protection des espaces agricoles et la préservation des sites naturels remarquables.

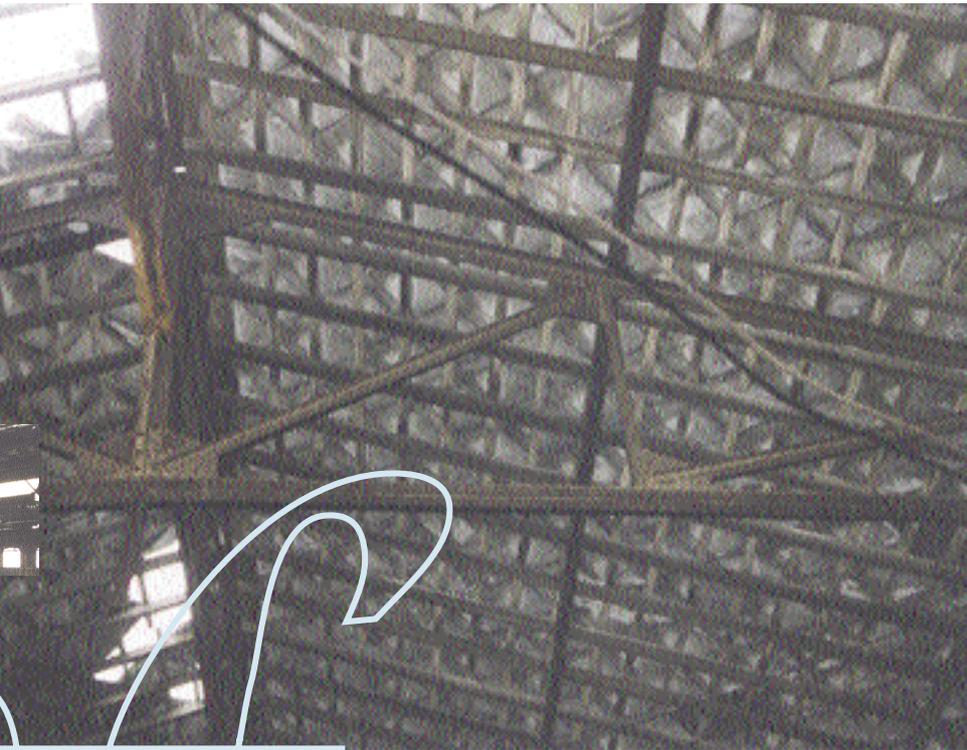
Dans ce paysage institutionnel en évolution, les partenaires régionaux de l'E.P.F ont exprimé à plusieurs reprises leur demande d'une intervention renforcée de l'Etablissement en matière d'ingénierie foncière et "écologique", d'outils opérationnels et de financements adaptés. **L'E.P.F. entend répondre à ces attentes dans le cadre de la mise en œuvre de son deuxième Programme Pluriannuel d'Intervention Foncière pour la période 2000-2006.**

D'ores et déjà, anticipant sur l'adéquation des moyens d'intervention foncière de l'Etablissement aux missions qui lui seraient confiées dans le cadre du nouveau Contrat de Plan, une première réponse a été apportée par les Administrateurs de l'Etablissement Public Foncier, le 15 novembre 1999, lorsqu'ils ont décidé le doublement de la Taxe Spéciale d'Equipement et son prélèvement effectif à ce niveau dès l'année 2000. Cette question avait déjà été posée par le Président du Conseil d'Administration lors de son élection en juillet 1998.

Cette décision permet à l'E.P.F. d'être un partenaire à part entière des politiques territoriales dont le développement est souhaité par les signataires du Contrat de Plan et plus particulièrement sur les axes stratégiques suivants :

- **soutenir la politique de restructuration urbaine et de mixité sociale** en initiant une action foncière nouvelle au service de la mixité sociale et urbaine sur des sites à enjeux national et régional en articulation avec le volet régional du Contrat de Plan et sur des sites prioritaires pour les collectivités territoriales en articulation avec le volet territorial du Contrat de Plan,
- **participer** à la politique de développement régional en poursuivant l'action foncière dans **la mise en œuvre des grands projets**, et au service d'une politique de mutation des anciens espaces industriels contribuant notamment au projet de développement régional partagé que constitue **la trame verte**,
- **contribuer à la mise en place des stratégies foncières des Agglomérations et des Territoires ruraux** notamment en luttant contre la périurbanisation par la restructuration des centres et la remise sur le marché des territoires dégradés.





*Les nouvelles orientations stratégiques
de l'intervention de l'E.P.F.*



Quelle que soit la nature des politiques d'aménagement auxquelles l'E.P.F. est associé, son intervention ne peut être que celle d'un outil opérationnel positionné en aval de la formulation de la stratégie et en amont de l'intervention des aménageurs qu'ils soient publics ou privés.

Son intervention, qu'elle relève du portage foncier ou de la requalification, est celle d'un opérateur, maître d'ouvrage d'investissements. Elle ne peut être confondue avec les compétences de la collectivité ou de l'organisme qui gèrera le bien dans la durée, à l'issue de l'intervention de l'Etablissement, même si celle-ci se déroule sur une longue période.

L'ÉVOLUTION DU RÔLE DE L'E.P.F.

La perspective du Contrat de Plan 2000-2006 et du Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire a marqué pour l'E.P.F. une nouvelle étape de son existence. Riche de ses 9 années d'activité, l'E.P.F. a été amené à se projeter pour mieux répondre aux objectifs de développement et d'aménagement durable du territoire régional portés par les collectivités territoriales. Au regard de ces objectifs, **l'Etablissement entend apporter toute la ressource que constituent les différents savoir-faire acquis au sein de son équipe.**

Historiquement, ces savoir-faire se sont organisés autour de la requalification des grandes friches industrielles de la région à savoir :

- la participation à la définition d'une stratégie de requalification,
- la négociation de la mise à disposition foncière des sites et la contractualisation des objectifs de requalification avec les acteurs concernés,
- l'exercice de la maîtrise d'ouvrage des projets de requalification,
- la mobilisation d'un réseau de professionnels et d'entreprises.

Le vote de la Taxe Spéciale d'Équipement en décembre 1995, par le Conseil d'Administration, a permis à l'Etablissement de déployer sa compétence foncière, de l'inscrire, grâce à l'approbation en décembre 1996 de son Programme Pluriannuel d'Intervention Foncière 1996 - 2000, dans une logique de moyen terme et de la mettre en œuvre au

service des projets de recomposition urbaine des Agglomérations et des Collectivités locales de la région.

L'exercice de cette compétence a porté sur :

- l'articulation de l'intervention foncière de l'Etablissement aux stratégies urbaines portées par les Collectivités sous la forme d'une action de conseil, d'expertise et d'aide à la décision,
- la formulation avec les collectivités de programmes d'acquisitions et leurs contractualisations,
- la négociation et l'acquisition foncière des biens ainsi que la mobilisation des outils juridiques du droit du sol,
- la gestion des biens acquis dans la perspective de leur utilisation à l'issue du portage foncier.

Le troisième volet de la compétence de l'Etablissement a été acquis grâce au développement, en son sein, du projet de Pôle de Compétence sur les Sites et Sols Pollués et de l'animation de la Thématique Sols, qui a permis de faire partager, tant dans le domaine scientifique et technique que dans le domaine juridique et urbanistique, les enjeux, les problématiques et les solutions à explorer en la matière.



A ces savoir-faire, se sont articulés les savoir-faire de l'ingénierie administrative et financière que l'Etablissement a développés au fil des années face à la complexification croissante des modalités de mobilisation de ses ressources et de gestion de ses interventions.

Ces savoir-faire peuvent être mobilisés au profit d'une stratégie d'aménagement régional dont les orientations sont esquissées dans le Contrat de Plan et seront finalisées dans le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire.



■ Les outils du management foncier

Le premier Programme Pluriannuel insistait déjà sur le rôle de l'E.P.F. en matière de conseil aux collectivités locales dans leurs démarches urbaines afin de leur apporter une expertise et une assistance foncière. Ainsi, le Conseil d'Administration avait décidé de prélever pour ces actions 0,15 million d'euros (1 MF) sur le produit annuel de la taxe. Les relations établies avec les collectivités au cours de ces 4 dernières années confirment la nécessité de développer ce type de prestation.

A cet effet, l'Etablissement propose une série d'outils visant à une meilleure prise en compte de la question foncière dans l'aménagement urbain, lui permettant par voie de conséquence de mieux cadrer sa propre intervention.

En complément, fort de sa contribution aux travaux du Pôle de Compétence des Sites et Sols Pollués, et notamment de l'Atelier juridique qu'il anime, l'E.P.F. entend développer une ingénierie en matière écologique.

● Les référentiels fonciers

Le foncier s'avère souvent être le levier pour mieux comprendre les enjeux territoriaux et mettre en œuvre les objectifs d'aménagement. C'est dans cet

esprit que l'E.P.F. a été amené à mettre en place une démarche dite de référentiel foncier. Expérimentée sur le site de l'Union du Grand Projet Urbain de Roubaix - Tourcoing dont l'Etablissement est l'opérateur foncier, cette démarche est un outil d'aide à la décision et à la formulation des actions à mener sur un territoire déterminé.

C'est une démarche partenariale qui s'articule à la réflexion et à la conception du projet urbain mené par la Collectivité.

Le référentiel débouche sur la mise en place des programmes d'acquisitions à mener à court, moyen et long terme, en précisant autant que faire se peut les implications financières. Il permet de sensibiliser les élus et les techniciens à la question foncière dans le cadre de la mise en œuvre d'un projet de territoire impliqué dans une logique de reconquête. Deux référentiels sont en cours de réalisation : l'un sur le cœur de l'agglomération de Lens - Liévin aujourd'hui repris comme secteur prioritaire du G.P.V. de l'Agglomération, l'autre sur un ensemble de quartiers anciens de Dunkerque.

L'E.P.F. propose de mettre en œuvre ce type de démarche sur d'autres territoires de renouvellement urbain et notamment ceux repris dans la géographie des Grands Projets de Ville et Opérations de Renouvellement Urbain.



● **L'accompagnement des collectivités dans le cadre de leur démarche de projet**

D'une manière générale, l'E.P.F. peut accompagner les collectivités dans les réflexions qu'elles conduisent pour définir leurs projets urbains :

- soit l'E.P.F. est associé au comité de pilotage des études,
- soit l'E.P.F. mène et finance une étude de définition des grands principes d'aménagement du territoire dans lesquels son intervention s'inscrit, cette étude ne constituant que la première étape de la démarche de définition du projet proprement dit.

De telles actions sont déjà en cours qui optimisent l'intervention foncière de l'Etablissement.

● **La mise en place d'outils de suivi et d'évaluation**

L'actualité de la question foncière dans les démarches de renouvellement urbain a conduit l'Etablissement à proposer la constitution d'un groupe de travail sur ce thème à différents opérateurs et experts : organismes H.L.M., Caisse des Dépôts, S.C.E.T., Etat et Région.

L'objet de ces rencontres est à partir de l'identi-



fication des différentes phases d'une opération de renouvellement urbain et des interventions des différents acteurs, de voir quel dispositif et quels outils mettre en place pour suivre et évaluer le déroulement de cette opération, au regard des objectifs visés (données, critères, indicateurs...).

Ces investigations concernent à la fois les quartiers d'habitat social et les quartiers anciens où l'habitat privé est fortement représenté.

Elles utiliseront les résultats des études menées en concertation avec la Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction du Ministère de l'Équipement et les trois autres E.P.F. sur le thème du recyclage foncier urbain à partir de l'analyse de cas en France et à l'étranger.

L'E.P.F. propose d'organiser la diffusion des informations produites par ces travaux en direction des partenaires intéressés via par exemple le site Internet qu'il va mettre en place.

Cette production d'information viendra utilement alimenter l'observation foncière qui pourrait être développée en liaison avec l'Observatoire Régional de l'Habitat et de l'Aménagement auquel l'Etablissement adhère et dont il anime un atelier.

● **Le développement de la formation**

Lors des travaux de la Commission foncière et plus particulièrement au sein du groupe de travail sur le "Renouvellement urbain", les partenaires de l'E.P.F. ont clairement exprimé leur besoin de formation sur les thèmes touchant au foncier (la méthode d'évaluation des terrains, les techniques et stratégies de portage foncier, ...)

et à la prise en compte de la question environnementale dans les démarches d'acquisition et d'aménagement.

L'E.P.F. propose d'organiser des séances de formation à l'attention de ses partenaires régionaux en mobilisant ses propres compétences et les réseaux d'experts de la question foncière auxquels il participe au niveau national (Club des Opérateurs Fonciers, réseau des E.P.F., Association Des Etudes Foncières...).

● **L'assistance au développement d'outils fonciers à l'extérieur de la région Nord -Pas de Calais**

A la demande des Ministères de tutelle, de la Région et de tout autre partenaire, l'Etablissement pourra contribuer aux réflexions préalables à la mise en place d'outils fonciers dans d'autres régions de France et à l'étranger. Déjà, l'E.P.F. a été sollicité par la mission de préfiguration de l'E.P.F. PACA, et par les responsables de la Voïvodie de Silésie en Pologne.

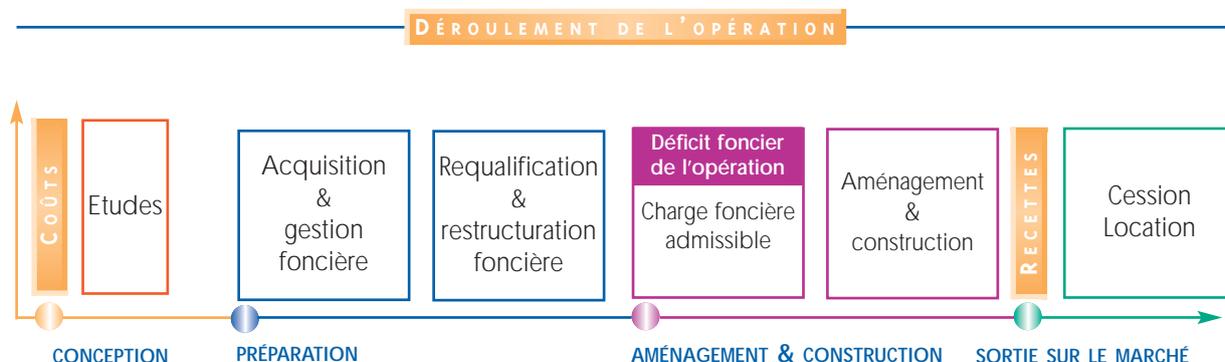
■ Les outils opérationnels : la mise en place des opérations intégrées

Les compétences acquises par l'E.P.F. lui permettent d'être l'opérateur privilégié du recyclage foncier d'espaces urbains et industriels dégradés. Cette intervention qui associe le portage foncier et la requalification dans une logique de pré-aménagement doit conduire à des charges foncières les plus proches possible des charges foncières admissibles par les futures opérations.

L'identification et la mise en œuvre de ces opérations dites intégrées ne peut s'opérer qu'en étroite collaboration avec les Agglomérations et les

l'objet d'une évaluation même sommaire ;

- que leur prise en charge dans le cadre d'un plan de financement global précisant notamment les subventions publiques qui seront mobilisées, ait fait l'objet d'un accord de principe des financeurs concernés (Collectivités locales, Etat, Région, Etablissement Public de Coopération Intercommunale, E.P.F., Caisse des Dépôts et Consignations, investisseurs identifiés),
- que la collectivité maître d'ouvrage du projet d'aménagement final garantisse l'aboutissement effectif du projet par l'adaptation de ses documents d'urbanisme, par le recours à l'utilité publique à un



Territoires concernés. Les opérations identifiées doivent s'inscrire dans des démarches cohérentes d'Agglomération et dans leur majorité contribuer aux objectifs de la géographie prioritaire de la Politique de la Ville dont font partie les G.P.V.. Elles sont explicitement visées dans les programmations territoriales présentées aux financements de l'Etat, de la Région et de l'Europe.

Les sites - projets retenus peuvent faire l'objet d'une démarche de définition et d'études du projet urbain concomitante de l'engagement de la démarche de la maîtrise foncière voire de la requalification de certaines parties du site sous réserve que soient remplies certaines conditions liées au déroulement de ce type d'opérations (tel qu'il a été décrit dans la partie précédente) et aux coûts identifiés pour chacune de ses phases :

Il est ainsi souhaitable que :

- que les catégories de coûts identifiés aient fait

moment opportun du déroulement du projet urbain et par la tenue d'un calendrier prévisionnel de l'opération de renouvellement urbain,

- que soit mis en place un dispositif de suivi - évaluation des objectifs poursuivis par l'opération en termes de mixité sociale ou fonctionnelle ainsi qu'un bilan de la mutation foncière et immobilière opérée par l'opération de renouvellement urbain intégrant ses effets induits sur le tissu urbain environnant,

- que ces dispositions soient traduites dans un protocole opérationnel entre les parties prenantes à la chaîne de déroulement de l'opération intégrée de renouvellement urbain.

Le suivi de ces opérations doit s'intégrer dans les dispositifs prévus par l'Etat et la Région pour l'animation des politiques territoriales, dispositifs auxquels serait associé l'Etablissement en tant que de besoin au titre de l'engagement de ses fonds propres.



Les opérations menées sur chaque "site - projet" et leurs "sites - associés" ont d'abord vocation à être suivies dans le cadre du projet territorial de référence dans lequel elles s'insèrent et auquel elles contribuent (projet d'agglomération, projet de territoire, grands projets de ville,...).

Les protocoles opérationnels de ces opérations doivent également faire l'objet d'un suivi administratif et financier adapté à la configuration spécifique des financements publics qu'elles mobilisent (Contrat de Plan, G.P.V., FEDER, Caisse des Dépôts, E.P.F., collectivités,...).

■ La ressource financière

La ressource de l'Etablissement est constituée d'une part, par le prélèvement de la TSE pour la période envisagée et d'autre part, par les retours financiers générés par les cessions en fin de portage foncier.

C'est ainsi que les ressources de l'Etablissement pour la période 2000-2006 sont estimées à 77,75 millions d'euros (510 MF) dont 64,03 millions d'euros (420 MF) de produit de la TSE et 13,72 millions d'euros (90 MF) de produits de cession soit 38,11 millions d'euros (250 MF) pour la période 2000-2003 et 39,64 millions d'euros (260 MF) pour la période 2004-2006.

Le niveau de l'action foncière de l'Etablissement peut s'estimer en agrégeant au produit de la Taxe proprement dit, les reports de TSE non consommée pour un montant de 6,10 millions d'euros (40 MF) pendant la période 1996-1999 (les 4,57 millions d'euros (30 MF) de l'année 1996 couvrent notamment les besoins généraux de trésorerie des interventions techniques de l'Etablissement).

Ceux-ci permettent d'assurer un niveau d'action foncière pendant la période 2000-2006 d'un montant de 83,85 millions d'euros (550 MF) soit 41,16 million d'euros (270 MF) pour la période 2000-2003

et 42,69 millions d'euros (280 MF) pour la période 2004-2006.

Cette estimation s'appuie sur la poursuite après les élections municipales de mars 2001, de la montée en régime de la demande d'intervention foncière de la part des Territoires, portant cette intervention à 15,24 millions d'euros (100 MF) par an à l'horizon 2006.

L'évaluation en 2003 de la première étape du Programme Pluriannuel permettra de se réinterroger sur la pertinence des hypothèses formulées et d'engager éventuellement le débat sur l'augmentation des ressources de l'Etablissement par l'emprunt.

LES TROIS AXES D'INTERVENTION DE L'E.P.F.

■ Axe I La trame verte et l'environnement

Dans le prolongement de l'intervention technique de l'Etablissement en matière de requalification de friches industrielles, l'E.P.F. peut être associé sous différents modes aux étapes de la réalisation de la trame verte :

- L'E.P.F. peut participer aux réflexions contribuant à définir avec les partenaires institutionnels concernés le projet de développement régional partagé de la trame verte et ce notamment dans le cadre des groupes de travail mis en place à cet effet par l'Etat et la Région. Il peut participer au pilotage des études contribuant à la définition du schéma territorial : analyse des enjeux fonciers et établissement de référentiels fonciers, perspective d'insertion dans la trame verte des sites déjà requalifiés ou à requalifier, liaisonnement des sites, articulation avec les enjeux de renouvellement urbain des agglomérations,...

- L'Etablissement peut contribuer à la définition des objectifs de la trame verte régionale : le boisement, la création d'espaces verts de loisirs, la protection des zones humides, la protection des zones de captage d'eau potable dans la nappe phréatique, la reconstitution de corridors écologiques... ainsi qu'à l'élaboration de la charte de gestion patrimoniale concertée,

- L'Etablissement peut être le maître d'ouvrage ou se voir confier sous mandat des missions d'investissement portant sur un programme d'acquisitions foncières pour le compte des collectivités territoriales détentrices finales du foncier de la trame, sur un programme de requalification et de boisement de sites ayant vocation à rejoindre le patrimoine de la trame verte,

- Sous réserve de l'accord de la totalité des parties prenantes à l'opération, l'Etablissement peut être le porteur foncier et l'opérateur de la requalification de sites nécessitant un traitement de la pollution du sol et dont la qualité exclut tout retour à un usage urbain et qui peuvent être intégrés à la trame verte. Un dispositif juridique particulier sera mis en place pour garantir l'Etablissement de tout recours au titre de la non-application du principe Pollueur - payeur.

■ Axe II Les grands projets de développement d'intérêt régional

L'examen des modalités de choix des sites et de leur maîtrise d'ouvrage fera l'objet de la mise en place d'un groupe de travail chargé de :

- 1 proposer les critères de choix des sites,
- 2 proposer la maîtrise d'ouvrage locale,
- 3 définir les conditions d'intervention pouvant aller jusqu'à la maîtrise foncière préalable du site.

Ce groupe de travail regroupera les organismes consulaires, les collectivités territoriales et les acteurs concernés au niveau régional.

Au regard des conclusions des investigations menées par ce groupe de travail, une intervention anticipatrice de l'E.P.F. pourra porter sur les points suivants :

- la participation aux études contribuant à identifier, avec les partenaires institutionnels, les sites d'accueil potentiels et la participation aux études techniques préalables,

- les acquisitions foncières nécessaires au nom des collectivités territoriales, maîtres d'ouvrage de l'aménagement du site,

- la constitution progressive des unités foncières utiles à la réalisation de l'opération et la gestion des terrains en articulation avec les représentants du milieu agricole et ses outils opérationnels.

■ Axe III Le renouvellement urbain et la mixité sociale

C'est l'axe prioritaire d'intervention de l'Etablissement pour les 6 années à venir. Il s'inscrit dans la poursuite du principe de recomposition des territoires bâtis qui a guidé toute l'intervention foncière de l'E.P.F. dans le cadre du P.P.I.F. 1996 - 2000.

Cette contribution au renouvellement urbain ne se limite pas à la seule géographie prioritaire de la Politique de la Ville. Elle concerne aussi les sites participant au développement de la mixité sociale en articulation avec cette politique (notion de sites associés) ainsi que la totalité des territoires bâtis que les communes de la région, urbaines et rurales, souhaitent restructurer.

Elle peut enfin concerner de façon complémentaire toute action en faveur de la maîtrise de la périurbanisation, en liaison avec les interventions de la SAFER.

- L'intervention de l'Etablissement peut donc se décliner de la façon suivante :

- 1 L'E.P.F. participe aux études menées par la collectivité locale en lui apportant ses compétences foncières, techniques d'ingénierie financière.

- 2 L'E.P.F. engage, en partenariat avec la collectivité, une démarche de référentiel foncier pour guider la définition du projet urbain proprement dit et déboucher sur un programme d'acquisitions foncières adapté dans l'espace et dans le temps

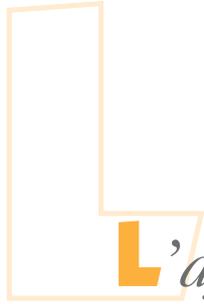
- 3 L'E.P.F. est l'opérateur foncier de l'opération de renouvellement : il acquiert pour le compte de la collectivité (par voie amiable, par préemption ou par expropriation) et gère le patrimoine acquis en réalisant des travaux conservatoires d'attente.

- 4 L'E.P.F. est l'opérateur de la requalification. Il inscrit l'opération à sa programmation et en sa qualité de maître d'ouvrage, sollicite les subventions,

fait réaliser les études techniques préalables, sélectionne les entreprises et conduit les travaux avec un traitement d'attente compatible avec le futur aménagement. L'E.P.F. assure le préfinancement des travaux.

5 Comme dans le cas de son action au service de la Trame verte et de l'environnement, l'E.P.F. pourra assurer le portage foncier de sites nécessitant un traitement de la pollution du sol. Un dispositif juridique particulier sera mis en place avec l'ensemble des parties prenantes de l'opération pour garantir l'Établissement de tout recours au cas où le principe "Pollueur - payeur" ne serait pas appliqué.





*L'affectation des ressources propres
de l'Établissement pour la période* **2000-2006**



Au regard des nouvelles orientations stratégiques de l'intervention de l'Etablissement pour la période 2000-2006 et de l'évaluation de la ressource mobilisable sur cette même période, l'affectation de cette ressource serait répartie, par axe stratégique d'intervention, de la façon suivante :

■ **au service de la trame verte et de l'environnement**

Dans le prolongement de l'intervention technique de l'Etablissement en matière de requalification de friches industrielles, il s'agit de définir les contours de l'intervention foncière visant à assurer le portage des terrains concernés par des opérations de requalification et/ou de boisement sachant que le Contrat de Plan a prévu le financement à 100% de ce type de travaux dans le cadre d'un programme d'intérêt régional d'intervention sur les espaces dégradés.

Compte tenu des objectifs déjà atteints (4 000 ha requalifiés), des valeurs foncières nulles ou résiduelles des friches minières restant à traiter, de la possibilité de traiter certains sites sans transfert de propriété et de l'intervention des deux Conseils Généraux en matière d'acquisitions d'espaces naturels, il apparaît qu'une enveloppe de l'ordre de 6,10 millions d'euros (40 MF) sur les 7 ans est suffisante.

■ **pour l'accueil de grands projets économiques d'intérêt régional**

C'est pour l'E.P.F. une activité nouvelle qui peut se déployer à partir de l'expérience acquise sur la Plate-forme multimodale de Dourges.

Accompagnant les réflexions suscitées par l'accueil de l'entreprise Toyota dans le Valenciennois, il s'agit pour l'E.P.F. d'être partenaire et opérateur de la préparation foncière de quelques grands sites (150 à 250 ha) dans la région en liaison avec les organismes et acteurs économiques concernés (Nord - Pas de Calais Développement, organismes consulaires et collectivités territoriales, milieux agricoles).

Compte tenu de l'inscription dans le Contrat de Plan de 1,52 millions d'euros (10 MF) sur ce thème et de l'intérêt que suscite cette démarche auprès des organismes consulaires, il est proposé de participer à hauteur de 3,05 millions d'euros (20 MF) à la mise en œuvre de cette action complétés d'une réserve d'intervention de 3,05 millions d'euros (20 MF) soit au total 6,10 millions d'euros (40 MF).

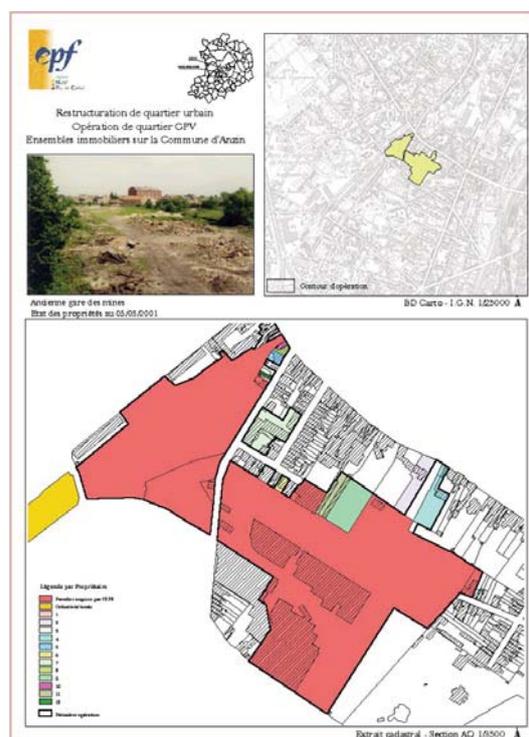
■ **pour le renouvellement urbain et la mixité sociale**

Appuyée sur l'expérience acquise sur le site du Grand Projet Urbain de Roubaix - Tourcoing et sur les territoires en mutation urbaine et sociale des agglomérations de la région, **l'intervention de l'Etablissement dans ce domaine constitue la grande priorité de la période 2000-2006 et justifie à ce titre d'y consacrer la totalité du solde des ressources envisagées de l'Etablissement pour cette période soit 65,55 millions d'euros (450 MF).**

Il est proposé de consacrer ces fonds prioritairement aux territoires de la politique de la Ville à raison de 50,31 millions d'euros (330 MF) ce qui représente près des deux tiers des ressources de l'Etablissement pour la période 2000-2006. Les 15,24 millions d'euros (100 MF) restants seront affectés aux territoires ou projets non labellisés "Politique de la Ville", à savoir les structures intercommunales rurales porteuses d'un projet territorial et les opérations de renouvellement en site urbain ainsi que les actions concourant à la maîtrise de la périurbanisation.

De façon préalable et complémentaire à ses interventions foncières, l'Etablissement mobilisera **une partie des ressources pour accompagner les collectivités locales dans la formalisation de leurs politiques foncières et la définition de leurs opérations**, comme il le fait actuellement avec la mise en place des référentiels fonciers.

Des ressources complémentaires pour le portage foncier pourraient être recherchées dans les fonds mobilisés pour les Grands Projets de Ville.





L' *évolution des modalités d'intervention
de l'Établissement*



LE RAPPEL DES RÈGLES GÉNÉRALES DE PORTAGE

■ **Les principes fondamentaux du portage foncier** qui ont guidé l'intervention de l'E.P.F. dans la mise en œuvre du premier P.P.I.F. 1996-2000 sont réaffirmés dans le cadre de l'élaboration du Programme Pluriannuel pour la période 2000-2006 à savoir :

- **Le portage** : l'E.P.F. est un outil de portage foncier dont l'intervention est additionnelle et non de substitution à l'action des collectivités dans le domaine foncier,
- **La contractualisation** : elle s'impose pour articuler l'action de l'Etablissement avec les démarches stratégiques des collectivités territoriales pour le compte desquelles il intervient.
- **Le retour** : le portage n'est pas réalisé à fonds perdus. Tout portage à terme indéfini sur les fonds propres est exclu. Par ailleurs, l'Etablissement n'a pas vocation à subventionner les collectivités locales.
- **La référence aux démarches de projet intercommunales** : le niveau intercommunal est le niveau adapté à la définition d'une politique foncière au service d'une stratégie d'aménagement et de développement. Le renforcement de l'intercommunalité (loi Chevènement) et de la contractualisation (loi Voynet) rend encore plus pertinent la prise en compte des opérations de l'Etablissement à cette échelle.
- **La formation du prix de revient du portage foncier** : le prix de cession est calculé à partir du prix et des indemnités de toute nature payés lors de l'acquisition, des frais de portage supportés par l'Etablissement en sa qualité de propriétaire et de la rémunération de l'Etablissement. Ce prix fait l'objet d'une actualisation annuelle.
Il est proposé de maintenir le taux de rémunération de l'Etablissement à 4% (calculé une seule fois sur le prix d'acquisition augmenté des frais de portage) et le taux annuel d'actualisation à 1%.
- **La modulation du paiement** : pour tenir compte de situations locales, le paiement du prix peut être étalé régulièrement sur plusieurs années. Dans le cadre du P.P.I.F. 1996-2000, ce portage financier était de 5 ans en plus du portage foncier.

■ L'adaptation des documents contractuels : conventions et protocoles

● **Les conventions - cadres** : elles référencent l'intervention de l'Etablissement aux démarches de projet de territoire. Dans le cas des Agglomérations, elles intégreront et articuleront le volet foncier composante obligatoire des nouveaux contrats d'agglomération.

Les conventions - cadres intégreront le cas échéant, les axes stratégiques développés au titre de la Politique de la Ville (volet territorial) et de la procédure des G.P.V. et O.R.U. Elles pourront préciser la nature des interventions de l'E.P.F. sur le territoire, introduisant la notion d'opération intégrée (articulant le portage foncier et la requalification). Elles préciseront l'engagement de l'E.P.F. sur le territoire pour la période 2000-2006 :

- en termes financier,
- en termes d'ingénierie d'accompagnement et d'assistance à la collectivité pour la réalisation d'études stratégiques visant à la définition du projet.
- **Les conventions opérationnelles de portage foncier** : elles seront plus complètes en précisant autant que faire se peut les modalités de gestion du site pendant le portage, notamment les conditions de mise à disposition du bien à la collectivité et/ou le déroulement de l'intervention de l'E.P.F. au titre de la requalification.

Lorsque le signataire de la convention est l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale au titre de l'exercice de la compétence foncière, il sera proposé de faire également signer la commune pour le compte de qui, finalement, le portage foncier est réalisé.

● **Les protocoles opérationnels** : les opérations de renouvellement urbain sont des opérations complexes faisant intervenir plusieurs acteurs également financeurs de l'opération (collectivités locales, Etat, Région, E.P.C.I., organismes bancaires, investisseurs identifiés et E.P.F.). Dans le cas de telles opérations, il sera proposé de mettre en place un protocole opérationnel entre les parties prenantes à la chaîne de déroulement de l'opération. Ce document définira, en plus des conditions du portage foncier par l'Etablissement, les dispositions nécessaires au bon déroulement de l'opération : validation du plan de financement global et du calendrier prévisionnel, adaptation des documents d'urbanisme, dispositif de suivi - évaluation des objectifs poursuivis.

LES RÈGLES DE PORTAGE PAR AXE D'INTERVENTION

■ Pour les opérations de portage foncier au titre de l'environnement et de la trame verte

- **portage foncier simple**,
portage foncier de 5 ans et portage financier de 5 ans maximum,
- **portage foncier finalisé** d'un espace intégrable à la trame verte (opération intégrée),
 - portage foncier jusqu'à l'achèvement des travaux, la garantie de reprise des végétaux étant assurée en sus pendant 2 ans,
 - portage financier : 5 ans maximum,
- **dans les deux cas**, paiement du prix : 50% au moment de la cession et 50% sur 5 ans.

■ Pour les opérations de portage foncier au titre de l'accueil des grands projets économiques d'intérêt régional

- **Projet Industriel de Grande Taille**,
 - portage foncier d'une durée maximale de 10 ans,
 - paiement du prix à 100 % au moment de la cession,
 - en cas de non réalisation du projet, les modalités de sortie seront examinées avant la fin du portage foncier de 10 ans : cession au signataire de la convention et éventuellement, si le retour à une vocation agricole est décidé, les représentants du monde agricole et leurs outils seront sollicités.
 - cession avec paiement du prix à 100%.

Remarque : l'allongement de la durée de portage foncier à 10 ans ne modifie pas le résultat financier de l'opération de portage puisque le paiement du prix se fait à 100% au moment de la cession.

- **Grand Projet de Développement Régional**,
 - portage adapté à la réalisation de l'opération,
 - a priori portage court et paiement du prix à 100% au moment de la cession,

■ Pour les opérations de portage foncier au titre du renouvellement urbain et de la mixité sociale articulées ou non à une intervention de requalification d'espaces dégradés

- **opérations hors territoire Politique de la Ville** :
 - portage foncier de 5 ans et portage financier maximum de 5 ans
 - paiement : 50% au moment de la cession et 50%

sur 5 ans,

- **opérations en territoire Politique de la Ville**,
 - portage foncier de 5 ans et portage financier maximum de 10 ans,
 - paiement modulable sur 10 ans,

Dans le cadre des opérations en territoire Politique de la Ville, modalités d'allègement du prix de cession en fin de portage foncier :

- premier niveau d'aide : suppression de l'actualisation,
- deuxième niveau d'aide : réduction des frais de portage en n'imputant pas, sur le prix de cession, les impôts fonciers acquittés par l'Etablissement en tant que propriétaire pendant la durée de portage foncier.

Ces modalités seront appliquées en cohérence avec les dispositifs d'aides spécifiques mis en place par l'Etat et la Région sur ces territoires et tout particulièrement, avec le moyen d'action 25.1 du Contrat de Plan "Accompagner les politiques foncières de renouvellement urbain" dans le cadre de l'objectif "Développer le volet habitat de la politique de la Ville" de la priorité d'intervention "Lutter contre l'exclusion notamment en mettant en œuvre la Politique de la Ville".

Dans tous les cas, le prix de cession est calculé à partir de la valeur vénale initiale du bien augmenté de la rémunération de l'Etablissement.

Remarque : dans le cas où le montage financier de l'opération de renouvellement urbain est connu au moment de la mise en place de la convention de portage, les modalités d'intervention et de financement de l'E.P.F. pourront être articulées à celles des organismes financiers également partenaires de l'opération (comme par la Caisse des Dépôts, le Crédit Local de France, ...).

■ Dispositions communes aux trois axes

- **Dans le cas d'une opération intégrée** (c'est-à-dire articulant portage et requalification par l'E.P.F.), l'Etablissement perçoit les subventions attribuées au titre des politiques contractuelles de l'Etat et de la Région et pré-finance le solde (montant total des travaux - subventions) restant à charge de la collectivité pour le compte de laquelle l'opération est réalisée.

A ce titre, il est entendu que l'Etat et la Région s'engagent pour que les décisions de financements des travaux (de requalification) soient

articulées à l'opération de portage foncier dès la mise en place de la contractualisation entre l'E.P.F. et la collectivité.

Le remboursement du solde par la collectivité pour les opérations trame verte, grands projets et renouvellement urbain s'effectuera à la fin des travaux d'investissement.

● **Dans le cas de sites nécessitant un traitement de la pollution du sol**, l'E.P.F. peut assurer le portage foncier de ces sites lorsque son intervention est souhaitée par l'ensemble des parties prenantes de l'opération à savoir le détenteur du site, la collectivité et/ou l'aménageur reprenneur du site, la Région et l'Etat, et ce dernier notamment en tant que responsable de la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (loi de 1976).

Dans ce cas, les dispositions particulières du portage foncier seraient traduites dans un protocole garantissant tout particulièrement l'E.P.F. sur sa non responsabilité au titre du principe "pollueur - payeur".

Les règles de portage (durée et conditions de sortie) seraient adaptées aux caractéristiques de l'opération et notamment aux durées de monitoring et de surveillance du site ainsi qu'aux contraintes réglementaires relatives à l'usage futur du site. Le protocole fixerait la durée de portage foncier à 10 ans, cette durée pouvant être prolongée en tant que de besoin.

Remarque : ces conditions de portage long concernent des sites dont les valeurs vénales sont très faibles.





Le dispositif de suivi et d'évaluation du P.P.I.F.

2000-2006

Afin d'évaluer l'état d'avancement de son intervention foncière, à l'occasion de ce nouveau Programme Pluriannuel, tant en termes quantitatifs que qualitatifs, **l'Etablissement mettra en place un dispositif de suivi. Ce dispositif lui permettra notamment de faire un premier bilan de son action en 2003, en cohérence avec l'évaluation du Contrat de Plan prévue par l'Etat et la Région cette même année.**

Cette démarche de suivi-évaluation sera menée à partir :

- de critères propres aux caractéristiques de l'intervention de l'Etablissement : nature des opérations et des biens à acquérir, valeurs vénales et valeurs d'acquisition...
- et de critères permettant de replacer cette intervention dans le contexte des démarches d'aménagement régionales et locales.

La définition de ces derniers critères se fera en articulation avec les dispositifs de suivi et d'observation des différents partenaires de l'E.P.F. tels que : Etat - Région, ORHA, Services des Domaines, notaires, Agglomérations et Territoires,.....

Ainsi, le dispositif de suivi -évaluation des opérations de renouvellement urbain s'inspirera largement des résultats des investigations que l'E.P.F. a engagées avec plusieurs des acteurs concernés et qui visent à identifier et caractériser les différentes phases de telles opérations pour mieux en appréhender le déroulement et ainsi définir les modalités et les outils nécessaires pour mener à bien lesdites opérations.

Enfin, cette démarche de suivi - évaluation s'articulera aux dispositifs que l'Etablissement met en place actuellement pour développer l'outil informatique (bases de données foncières, techniques, financières et comptables, système d'information géographique) et sa communication (tout particulièrement le site Internet qui permettra, en plus de l'observation, les échanges d'informations et de données).

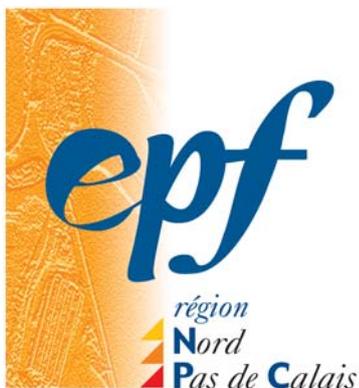


PHOTOGRAPHIES

DE HAUT EN BAS ET DE GAUCHE À DROITE

- P3 Leipzig-Halle
Ostricourt
Esquerdes
Ostricourt
- P4 Roubaix-Tourcoing-Site de l'Union
Liévin
Esquerdes
Oignies
Roubaix-Tourcoing-Site de l'Union
- P5 Roubaix-Tourcoing-Site de l'Union (3)
- P6-7 Campagne lez Wardrecques
Commission Foncière
Douai
Campagne lez Wardrecques
- P8-9-10 Commission Foncière
- P13 Rieulay
Oignies
Douai
- P14 Bruay la Buissonnière
Loos en Gohelle
Campagne lez Wardrecques
Roubaix-Tourcoing-Site de l'Union
- P16-17 Campagne lez Wardrecques
Saint Omer (2)
Anzin
- P18-19 Tourcoing (2)
Roubaix-Tourcoing-Site de l'Union (3)
- P22-23 Dourges-Agglonord
Roubaix-Tourcoing-Site de l'Union
- P26-27 Cracovie
Leipzig-Halle
- P28 Signature Contrat Plan Etat Région
- P31 Roubaix-Tourcoing-Site de l'Union
Beaurainville
- P32 Colloque Politiques Foncières en région
- P34-35 Achicourt
- P36 Dunkerque (2)
RN 43-agglomération de Lens
Roubaix-Tourcoing-Site de l'Union
- P38-39 Dunkerque
- P41 Toyota
Noyelles sous Lens
Oignies
- P43 RN 43-agglomération de Lens
- P44 Haubourdin
Tourcoing (2)
- P46 Wingles
Loos en Gohelle
Oignies-Dourges
Campagne lez Wardrecques
- P49 Liévin
Tourcoing
Roubaix-Tourcoing-Site de l'Union
Saint Omer
- P50-51 Réunion E.P.F.
- P52 Wingles





CONCEPTION GRAPHIQUE

Marie RIO : 06 21 81 94 58

CRÉDIT PHOTOGRAPHIQUES :

P. Bernard ■ D. Bokalo ■ M. Lerouge ■ PHOT'AIR ■ E.P.F. Nord-Pas de Calais

PHOTOGRAVURE : REPROGRAPHIC

IMPRESSION : TECHNIPHOTO 59175 TEMPLEMARS

17, rue Edouard Delesalle 59800 Lille

Tél : 03 28 36 15 50 ■ Fax : 03 28 36 15 51 ■ E-mail : EPF-NPDC@EPF-NordPasdeCalais.prd.fr
www.EPF-NordPasdeCalais.prd.fr