

# RAPPORT D'ACTIVITÉ 2016





594 Avenue Willy Brandt

Onix

pwc

Landwell & Associés

NACARAT

Rabot Dutilleul

NATIXIS

MATIS

# Sommaire

## #1

**2016 : UNE ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE QUI DEMEURE TRÈS SOUTENUE, APRÈS LE PIC EXCEPTIONNEL DE 2015 ..... 7**

**7**

**LE BILAN DE L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE 2016**

- 8** Construire des partenariats opérationnels
- 14** Acheter le foncier à recycler
- 16** Mettre en sécurité et gérer le foncier acquis
- 18** Réaliser les travaux de recyclage foncier
- 20** Céder le foncier pour laisser place aux projets

**22**

**UN ÉTABLISSEMENT QUI POURSUIT SON ADAPTATION POUR RÉPONDRE À DE NOUVEAUX ENJEUX**

- 22** Un conseil d'administration renouvelé qui a ouvert des dossiers lourds d'enjeux pour l'avenir de l'établissement
- 24** Une cartographie des risques actualisée, des plans d'actions en cours de mise en oeuvre
- 24** Le déploiement du nouveau système d'information
- 25** Bilan social 2016 : le renforcement ciblé des moyens humains

## #2

**L'EPF ACTEUR DE LA TRANSFORMATION DES TERRITOIRES ..... 27**

**27**

**CONTRIBUER AU DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS**

- 30** Rue de Boeschèpe à Godewaersvelde (59)
- 31** L'ancien site Esterra à Lille (59)
- 32** L'ilot Dauthieu à Harnes (62)

**34**

**CONTRIBUER AU DÉVELOPPEMENT DE L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ET DE SERVICES**

- 34** L'ancien site Union Engrais Nord France à Merville (59)
- 36** Le site de la Française de mécanique à Billy-Berclau et Douvrin (62)

**37**

**CONTRIBUER AU DÉVELOPPEMENT DE LA BIODIVERSITÉ**

- 37** Le site Meryl Fiber à Saint-Laurent-Blangy (62)
- 38** La maison du marais à Saint-Martin-lez-Tatinghem (62)
- 40** Ancienne cressonnière de Brêmes-les-Ardres (62)

**41**

**RECYCLER LE FONCIER POUR CONSTITUER LE GISEMENT DU RENOUVELLEMENT URBAIN**

- 41** Le site abbatial de Maroilles (59)
- 42** L'Hôpital Nation à Calais (62)
- 44** L'ancien site Nord Eclair à Roubaix (59)

## #3

**LE RAPPORT COMPTABLE ..... 47**

**48**

**LES CHARGES**

**49**

**LES PRODUITS**

**50**

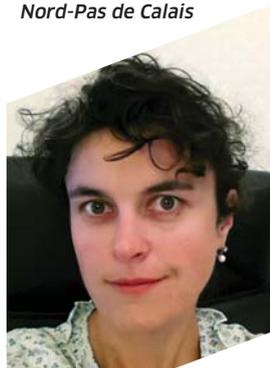
**LE BILAN COMPTABLE**

- 50** L'actif
- 50** Le passif

# Edito



**Valérie Létard,**  
*Présidente du conseil  
d'administration de l'EPF  
Nord-Pas de Calais*



**Lorraine Bailly,**  
*Directrice générale de l'EPF  
Nord-Pas de Calais*

Nouvelle répartition des compétences entre les collectivités territoriales, recomposition de l'échelon intercommunal, création d'une grande Région Hauts-de-France de 6 millions d'habitants... Trente-cinq ans après les premières grandes lois de décentralisation, en application des lois récentes dites MAPTAM et NOTRe, le paysage institutionnel local poursuit sa transformation et met les collectivités territoriales en situation d'occuper une place toujours plus grande dans la conduite de l'action publique.

A leurs côtés depuis de nombreuses années, l'établissement public foncier Nord - Pas de Calais multiplie leurs moyens d'action et leur permet de mettre en œuvre d'ambitieux politiques foncières et de renouvellement urbain. Son action contribue à transformer durablement les territoires, en améliorant le cadre de vie des populations qui y vivent, en permettant l'accueil de nouveaux équipements, de services, et en leur offrant ainsi de nouvelles perspectives de développement, y compris économique.

Les 522 opérations en cours témoignent de la diversité des besoins d'intervention foncière et des enjeux d'aménagement auxquels les collectivités sont confrontées : augmenter l'offre de logements accessibles à tous, renforcer l'attractivité des centres-villes et des centres-bourgs, développer la mixité, permettre l'accueil de nouvelles entreprises et la reconversion de sites industriels, maintenir le commerce de proximité, renforcer les services à la population, entraver l'action des marchands de sommeil par une requalification de l'habitat privé, sécuriser des sites dangereux, améliorer la qualité des espaces publics...

Dans un environnement institutionnel évolutif, la gouvernance de l'établissement a elle aussi connu un renouvellement important, avec la nomination d'une nouvelle directrice générale, puis la réinstallation en mars du conseil d'administration suite aux élections régionales de décembre 2015, et l'élection d'une nouvelle présidente.

Pour faire face à des enjeux d'aménagement qui se renouvellent et se complexifient, l'établissement public foncier s'est attaché en 2016 à poursuivre son adaptation, à revisiter ses procédures internes et à renforcer la transversalité de ses interventions, pour maintenir sa position d'opérateur de référence du recyclage foncier, reconnu nationalement pour son expertise et sa capacité à requalifier des sites très dégradés.

A cet effet, le conseil d'administration a également souhaité accélérer le bilan à mi-parcours du PPI 2015-2019. Le point d'étape présenté en décembre 2016 a mis en évidence la forte demande à laquelle doit faire face l'établissement, qui témoigne à la fois de l'importance des besoins d'intervention foncière et de la qualité du service apporté par l'EPF, devenu au fil du temps le partenaire indispensable des collectivités. Mais cette montée en charge pourrait devenir un point de fragilité, dès lors que l'établissement ne serait pas en capacité de soutenir dans la durée la forte croissance de son activité enregistrée durant ces dernières années. C'est pourquoi le conseil d'administration a mis en chantier sans attendre la révision à mi-parcours du PPI, avec comme objectif de conforter l'établissement pour lui permettre de continuer à développer ses capacités d'action, en adéquation avec les moyens alloués à l'établissement, en particulier à travers la Taxe Spéciale d'Équipement (TSE), qui demeure la principale ressource de l'établissement.

Parce que la création de la grande région des Hauts de France interroge le périmètre d'intervention et le changement d'échelle de l'EPF Nord - Pas de Calais, qui fut le premier EPF créé à dimension régionale, l'Etat a souhaité mettre à l'étude une éventuelle extension de l'EPF. L'objectif essentiel de la démarche est de donner aux collectivités picardes qui le souhaiteraient, la possibilité de mobiliser un outil qui a largement fait ses preuves en Nord - Pas de Calais, en complément des outils fonciers déjà existants.

Quelle que soit l'issue de cette réflexion exploratoire, la nouvelle gouvernance de l'établissement sera toujours soucieuse de continuer à développer ce formidable outil de solidarité et de cohésion des territoires qu'est l'EPF, acteur essentiel de l'aménagement et du développement régional.





#1

**2016, UNE ACTIVITÉ  
OPÉRATIONNELLE  
QUI DEMEURE  
TRÈS SOUTENUE,  
APRÈS LE PIC  
EXCEPTIONNEL  
DE 2015**





522

**OPÉRATIONS ACTIVES** en 2016  
dont **66** nouvelles



**132** HA ACQUIS  
pour **64,3 M€**



**1700**  
**BIENS GÉRÉS**



**136**  
**OPÉRATIONS  
DE TRAVAUX ACTIVES**  
pour **20,2 M€**



**45**  
**SITES RECYCLÉS  
CÉDÉS**



**60** **MARCHÉS  
PUBLICS**  
passés auprès de  
**36** **ENTREPRISES  
ET PRESTATAIRES**

*78 % des prestataires de l'EPF sont des entreprises régionales.*

## L'EPF Nord - Pas de Calais : un recycleur foncier au service du développement des territoires

Acteur de l'aménagement du territoire du Nord et du Pas-de-Calais depuis 1990, l'EPF accompagne les collectivités dans la réalisation de leurs projets en leur permettant de mobiliser des fonciers idéalement situés en cœur de ville ou dans les centres-bourgs, mais qui nécessitent souvent d'être préalablement requalifiés. L'EPF intervient à la demande des collectivités, dans une relation de partenariat formalisée par la signature d'une convention opérationnelle précisant notamment les contours du projet (développement de l'offre de logements, activités économiques, commerces, équipements publics, service à la population, valorisation d'espaces naturels...), le périmètre et les modalités d'intervention de l'EPF (études préalables, acquisitions, travaux, gestion des biens) ainsi que les conditions du portage foncier (délai, prix de cession).

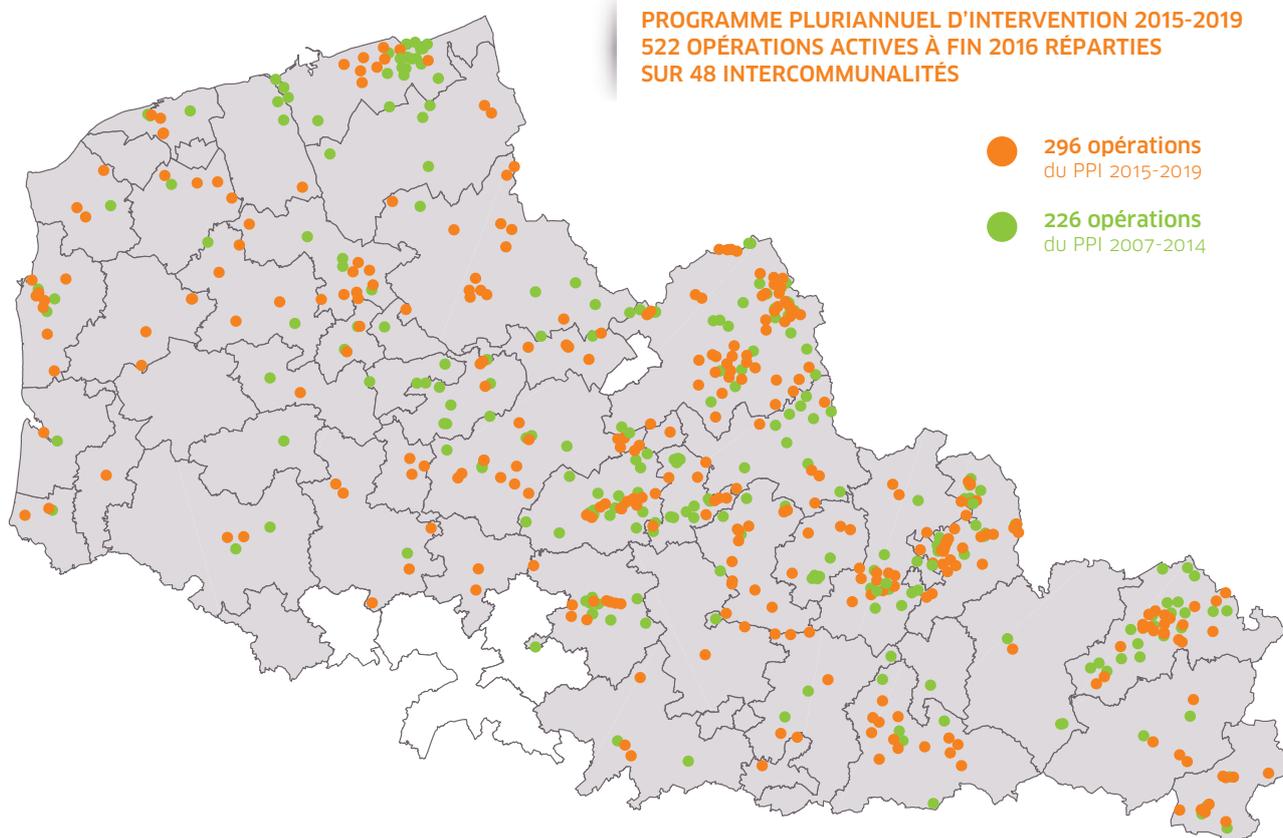
## Un établissement présent aux côtés des collectivités sur l'ensemble du territoire du Nord et du Pas-de-Calais

La diversité des thèmes d'intervention de l'EPF et la large palette de services qu'il est en capacité d'apporter (conseil sur la stratégie foncière, accompagnement dans la définition et le montage des projets, réalisation des acquisitions foncières, maîtrise d'ouvrage des travaux de remise en état des sites, gestion des biens en portage) lui permettent de répondre de façon adaptée aux besoins divers des territoires, qu'ils soient urbains, périurbains ou ruraux.

522 opérations actives  
en 2016 réparties  
dans 336 communes  
représentant  
5429 hectares  
à recycler

> AXES ET FONDS D'INTERVENTION DE L'EPF  
DÉFINIS DANS SON PROGRAMME  
PLURIANNUEL D'INTERVENTION (PPI) 2015-2019

AXES ET FONDS D'INTERVENTION DE L'EPF	OBJECTIFS
<b>AXE 1 : Le foncier de l'habitat et du logement</b>	Accompagner les collectivités dans le recyclage de leur foncier usagé et destiné à la construction de logements et contribuer ainsi à satisfaire les besoins régionaux de logements, y compris sociaux.
<b>AXE 2 : Le foncier et l'immobilier industriel et de services, les grands projets régionaux</b>	Accompagner les collectivités dans le recyclage de leur foncier usagé destiné à accueillir des activités économiques : création d'infrastructures, développement d'activités de culture et loisirs, activités innovantes entrant dans le champ de la Troisième Révolution Industrielle, etc.
<b>AXE 3 : Le foncier de la biodiversité et des risques naturels et technologiques</b>	Accompagner les collectivités dans la préservation de l'environnement, les inciter à faire de la biodiversité une composante à part entière de leurs projets de renouvellement urbain et les aider à gérer les fonciers à risques naturels et technologiques.
<b>FONDS 1 : Le fonds pour la constitution du gisement du renouvellement urbain</b>	Inciter les collectivités à recycler dès à présent le foncier usagé resté, pour le moment, sans projet défini et constituer ainsi une « réserve foncière » tout en améliorant le cadre de vie des citoyens.
<b>FONDS 2 : Le fonds d'interventions exceptionnelles sur l'immobilier d'entreprise</b>	Acquérir, pour une durée de cinq ans, le foncier de société en restructuration ou consolidation afin de lui permettre de stabiliser puis d'améliorer sa situation.



## > 66 NOUVELLES OPÉRATIONS, REPRÉSENTATIVES DE LA DIVERSITÉ DES ENJEUX D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

En 2016, 66 nouvelles conventions opérationnelles ont été signées, ce qui porte le nombre d'opérations à 522. L'importance du portefeuille opérationnel de l'établissement témoigne du rôle important que joue l'EPF aux côtés des collectivités soucieuses de maîtriser leur développement et de limiter l'artificialisation des sols à travers une **stratégie de reconquête urbaine**.

La nature très variée des opérations illustre la diversité des enjeux auxquels les collectivités doivent faire face : développement de l'offre de logements traitement de friches d'activités (industrielles, agricoles, commerciales, hospitalières), requalification d'îlots d'habitat dégradés, création de nouveaux équipements pour répondre aux besoins de la population. **Les nouvelles opérations montrent également la montée en puissance de nouvelles problématiques d'aménagement, comme la redynamisation des centres villes et des centres bourgs (40 % des demandes d'intervention en 2016), ou encore la restructuration de zones d'activités économiques, les entreprises industrielles cherchant aujourd'hui à optimiser leurs charges à travers le compactage des sites de production.**

✓ En mars 2016, signature du contrat de mixité sociale à Baisieux et visite d'un site porté par l'EPF, destiné à accueillir des logements, y compris sociaux, en présence notamment de Patrick Kanner, Ministre de la Ville, de la Jeunesse et des Sports, Francis Delrue, alors Maire de Baisieux et Lorraine Bailly, Directrice générale de l'EPF Nord-Pas de Calais – © Mairie de Baisieux.

2016 a aussi été marqué par l'émergence de projets de renaissance de friches industrielles ou d'ensembles immobiliers en tissu urbain, dans le cadre de politiques locales de développement de la trame verte et bleue, ou encore de politiques de gestion de risques industriels ou naturels (inondations par exemple).

A la demande de collectivités déficitaires en logements sociaux, l'EPF a répondu présent pour les aider à mobiliser le foncier qui leur permettra de développer l'offre locative sociale et répondre ainsi à leurs obligations légales. Cet engagement s'est notamment traduit par la signature, aux côtés des collectivités concernées et de l'Etat, de **quatre contrats de mixité sociale** (Flines-lez-Râches, Houplines, Maing et Sequedin).

“ Une montée  
en puissance  
de nouvelles  
problématiques  
d'aménagement ”





> **DÉVELOPPER DES PARTENARIATS  
POUR AMÉLIORER L'EFFICACITÉ  
DES POLITIQUES FONCIÈRES**

Attaché à travailler en réseau avec l'ensemble des acteurs de l'aménagement, l'EPF a noué de nombreux partenariats, qui permettent, dans le respect des compétences de chacun, de développer les synergies et renforcer les complémentarités, pour une meilleure efficacité des politiques publiques avec des moyens optimisés. Il travaille ainsi en étroite collaboration avec les deux autres opérateurs fonciers présents sur le Nord - Pas de Calais que sont la SAFER et le Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres.

Depuis plusieurs années, l'EPF a également mis en place des partenariats avec les agences d'urbanismes, le Conservatoire des espaces naturels, le syndicat mixte des parcs naturels régionaux (ENRx), le Réseau des Acteurs de l'Information Naturaliste (RAIN), ou encore Batixia.

En décembre 2016, le conseil d'administration de l'établissement a approuvé la convention de partenariat avec l'Association Régionale de l'Habitat (ARH), qui vise à renforcer les échanges d'informations entre l'EPF et les bailleurs sociaux pour mieux connaître les enjeux de chacun, et à mener des réflexions conjointes pour faciliter le développement du logement social, en tenant compte des besoins et des situations propres à chaque territoire.

---

“ Développer  
les synergies  
et renforcer les  
complémentarités ”

---

^v Ci-dessus et ci-dessous –  
Site du Cap d'Alprech au Portel  
sur lequel l'EPF intervient en  
partenariat avec la collectivité  
et le Conservatoire du Littoral

## TÉMOIGNAGE

**Le partenariat signé en 2015 entre l'EPF et le Conservatoire de l'Espace Littoral et des Rivages Lacustres s'est concrétisé en 2016, à travers deux opérations. Loïc Obled, Délégué Manche-mer du Nord au Conservatoire du Littoral témoigne de l'intérêt de « ce travail main dans la main ».**

« Le rôle du Conservatoire du littoral est de préserver, par le biais d'acquisitions, des terrains littoraux et des zones humides afin de les rendre inaliénables et les transmettre aux générations futures. Pour ce faire, nous travaillons en partenariat avec l'ensemble des acteurs du territoire et en particulier avec les collectivités territoriales qui financent la gestion des espaces, avec 80 agriculteurs partenaires, des associations de chasse ou de protection de l'environnement, etc.

Notre intervention foncière s'effectue dans des périmètres autorisés par les élus et nous procédons, après acquisition, à une remise en état des terrains si nécessaire. L'intervention de l'EPF nous permet d'aller plus loin. D'abord parce qu'il nous permet d'aller chercher des terrains construits, voire en déshérence, pour y mener des actions de renaturation ambitieuses, mettre en sécurité les biens et les personnes (en bord de falaise ou en zone submersible) et restaurer des paysages uniques (les falaises de la Manche, les dunes flamandes...).

Ensuite, l'EPF nous donne le temps de nous organiser, de faire de l'ingénierie financière, de réaliser des études et des projets. La prise en charge des travaux de déconstruction et de restauration écologique tout comme les possibilités de minérations foncières nous donnent les moyens de faire plus et mieux.

« Travailler  
main dans  
la main »

De notre côté, nous permettons à l'EPF d'intervenir et soulageons les communes partenaires en assurant la reprise de ce foncier à leur place.

2016 est une année charnière car elle a vu le lancement de deux opérations symboliques : sur le Cap d'Alprech au Portel et autour de la maison de Site à Audinghen, à proximité du Cap Gris-Nez.

D'autres projets sont à l'étude comme la restauration de la dune fossile de Ghyvelde et la création de cheminements qui permettront à chacun de découvrir cet espace unique en Europe. Bref, nous travaillons main dans la main pour préserver notre espace littoral ! »

**Loïc Obled,  
Délégué Manche-mer du Nord  
au Conservatoire du Littoral**



**Conservatoire  
du littoral**

« L'EPF  
nous permet  
d'aller plus loin »



# # Acheter le foncier à recycler

— 132 HECTARES ACQUIS, 64,3 M€ DÉPENSÉS —

L'EPF met à la disposition des collectivités une ingénierie foncière spécialisée, à même de mener à bien des processus d'acquisition parfois délicats, lourds et complexes, en ayant soin de s'adapter aux contextes locaux dans lesquels il intervient. En 2016, il a négocié et acquis, à la demande des collectivités, 132 hectares de foncier, quasi exclusivement en renouvellement urbain. Ces acquisitions se sont concrétisées par la signature de 366 actes pour un montant total de 64,3 M€.

Près des trois quarts des actes d'acquisition ont un montant inférieur à 150 000 € et totalisent 40% du montant total de l'année. A contrario, les actes d'un montant supérieur à 500 000€ représentent moins de 10% des actes et un tiers du montant annuel.

Le montant des acquisitions illustre la nature du portefeuille d'opérations contractualisées par l'établissement au cours des dernières années. Une part de plus en plus importante des fonciers acquis concerne des opérations en quartiers anciens et en périmètre de politique de la ville (PNRQAD, OPAH RU, quartiers anciens...) dédiées à la production de logements notamment sociaux (près de 200 acquisitions en 2016). Les acquisitions aux coûts les plus élevés concernent plutôt d'anciens sites industriels, dont certains conserveront une vocation économique.



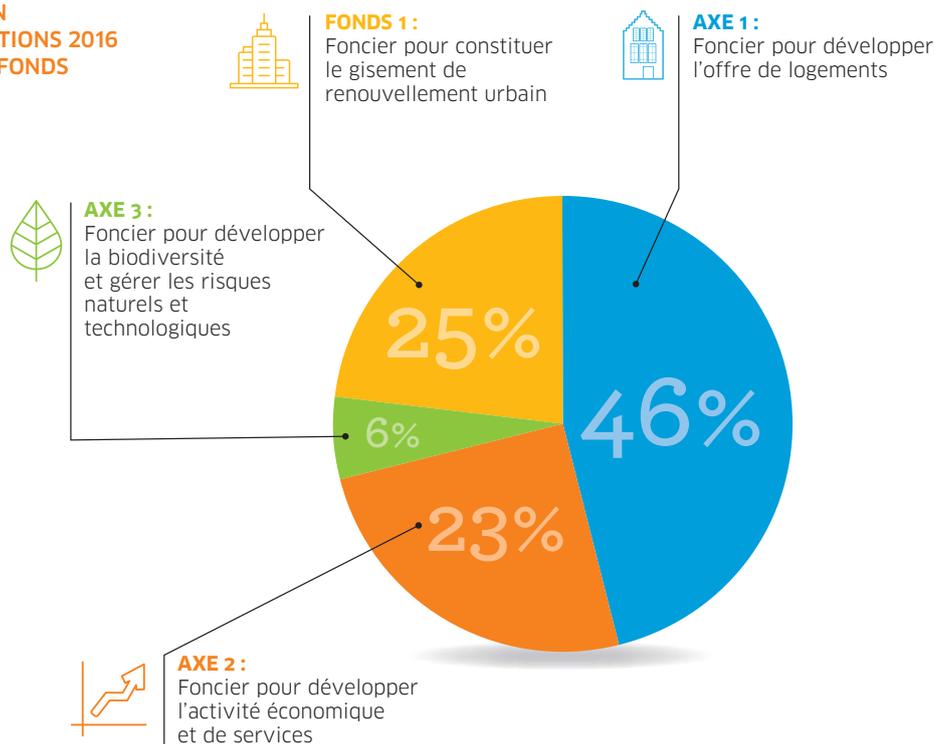
132 HECTARES  
= 188  
TERRAINS DE  
FOOTBALL

EVOLUTION DES ACQUISITIONS EN NOMBRE D'ACTES SIGNÉS, HECTARES ACQUIS ET MONTANTS

	2012	2013	2014	2015*	2016
Nombre d'actes	232	282	286	300	366
Hectares	87	70	73	186	132
Montants en M€	71,5	54,3	61	102,7	64,3

\*L'année 2015 constitue une année particulière, avec l'acquisition de deux sites à caractère économique importants (Arc International à Blaringhem et La Redoute à Roubaix) pour un montant total de 46 M€.

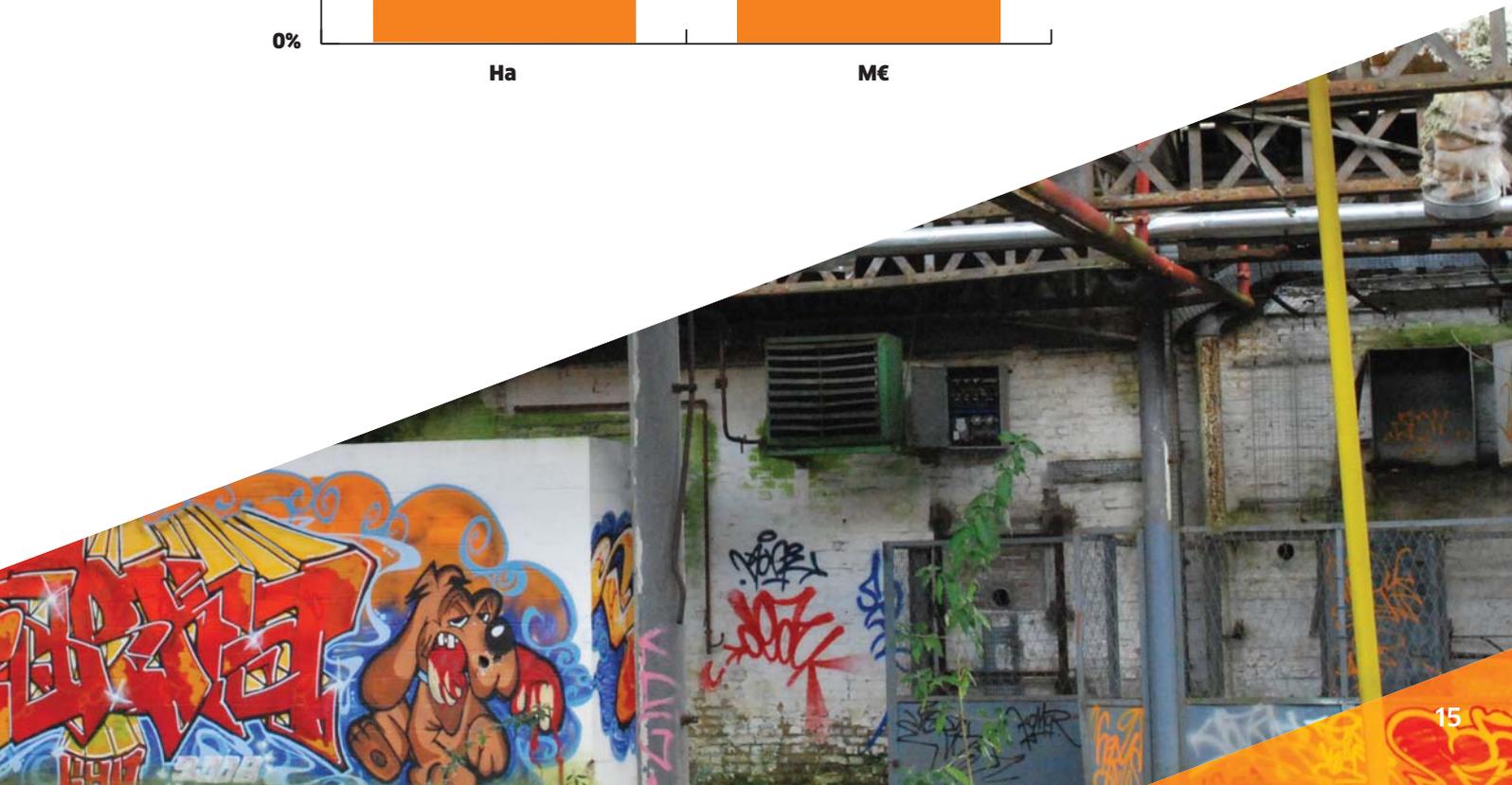
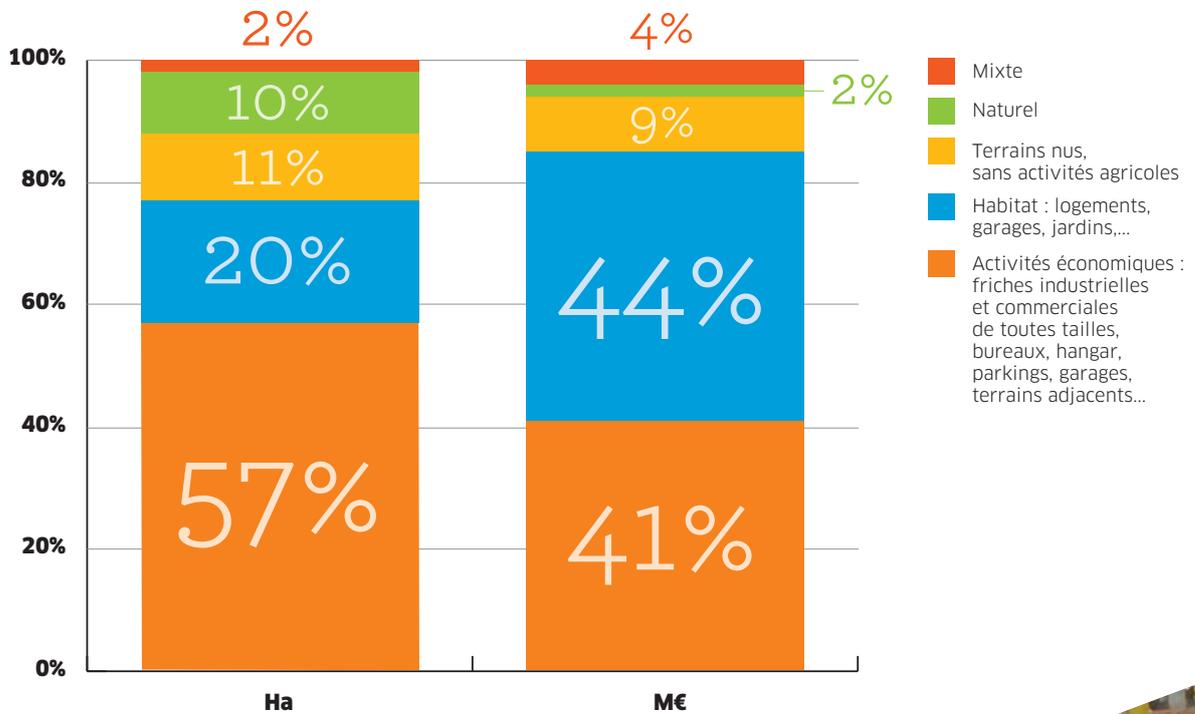
## RÉPARTITION DES ACQUISITIONS 2016 PAR AXE ET FONDS



Historiquement mobilisé pour permettre la reconversion de friches industrielles, l'EPF a progressivement diversifié son activité, ce qui l'amène aujourd'hui à acquérir des biens de nature très variée. En 2016, les biens à caractère économique restent majoritaires en termes de surface acquise (57 %) et de montant (41 %) mais leur part en nombre d'actes est minoritaire : ils ne représentent plus qu'une acquisition sur sept. A l'inverse, les biens de type habitation représentent 20 % des surfaces acquises, 44 % du montant des acquisitions et 60 % des actes signés.

“ Les acquisitions d'habitations dans des quartiers anciens occupent une place de plus en plus importante dans l'activité de l'EPF ”

**TYPLOGIE DES BIENS ACQUIS PAR L'EPF EN 2016**



# # Mettre en sécurité et gérer le foncier acquis

1 700 BIENS GÉRÉS

## 5,6 M€ DE BUDGET POUR SÉCURISER LES SITES ET PRÉVENIR LES ACCIDENTS

En 2016, l'EPF a assuré le portage, la gestion et la mise en sécurité de plus de 1 700 biens, soit 139 hectares, ce qui a représenté une dépense d'environ 5,6 M€.

Compte tenu du caractère souvent très dégradé et donc dangereux des sites acquis par l'EPF, la gestion des biens en direct par l'établissement, qui en assume pleinement la responsabilité, présente un fort intérêt pour les collectivités, en particulier les petites communes, qui disposent généralement d'équipes techniques réduites. **L'EPF a acquis une expertise reconnue dans la gestion de sites complexes, risqués ou sensibles, qui nécessite une grande réactivité et de grandes capacités d'adaptation, au plus près du terrain,** pour gérer des situations parfois très délicates. Malgré des dispositifs de mise en sécurité désormais bien éprouvés (clôture des sites, vidéosurveillance et gardiennage), les équipes ont ainsi dû faire face en 2016 à de nombreux cas de squats et à des intrusions répétées, notamment dans les immeubles de quartiers anciens.

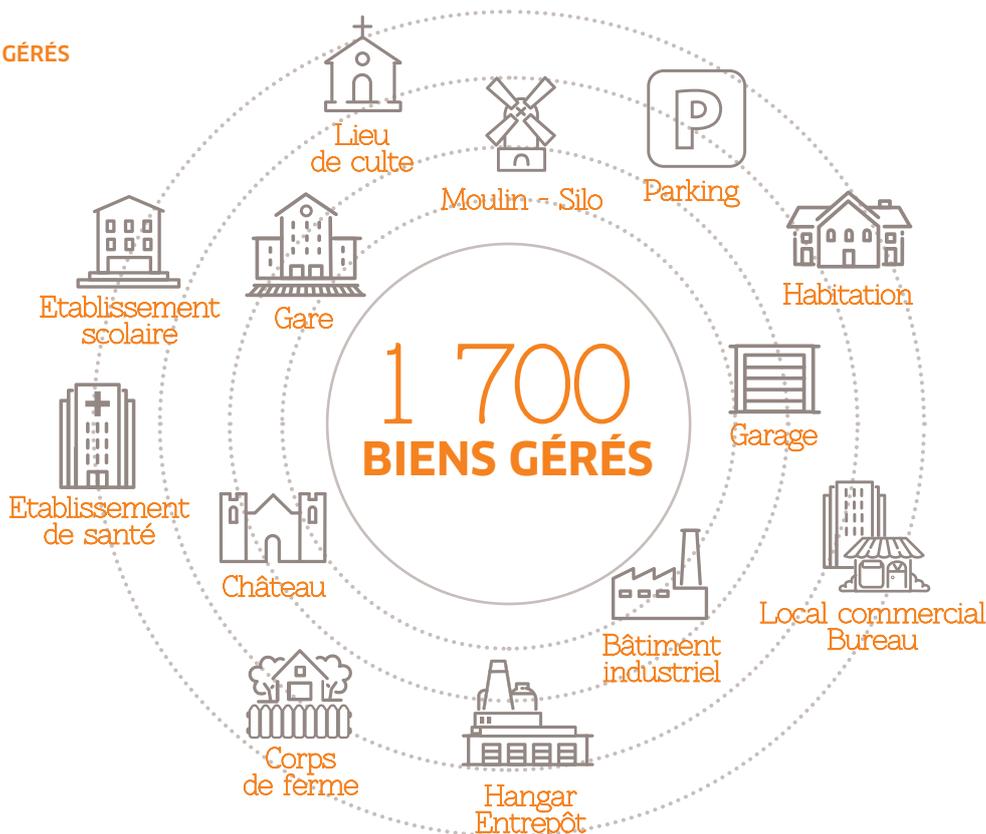
Face à des occupations illicites qui auraient pu générer des retards importants dans la réalisation des travaux de démolition, il a su gérer, en étroite concertation avec les collectivités et les services de l'Etat, ces situations en urgence, tout en prenant en considération la situation sociale des familles concernées.

L'établissement accorde également une attention très forte à la sécurisation des anciens sites industriels, souvent très dangereux, et vulnérables aux risques d'intrusion (vols de métaux, exploration urbaine...).

Habitué à gérer des sites désaffectés, l'établissement a été amené à adapter ses modalités de gestion pour tenir compte des activités économiques présentes sur certains sites, en particulier les sites d'Arc à Blaringhem et de la Redoute Blanchemaille à Roubaix.

85 SITES  
SOUS VIDÉO SURVEILLANCE  
900  
CAMÉRAS POSÉES

### NATURE DES BIENS GÉRÉS



**> REDONNER DE LA VALEUR À DES FONCIERS DÉGRADÉS EN EXPÉRIMENTANT ET EN DÉVELOPPANT LES USAGES TRANSITOIRES SUR LES SITES PORTÉS PAR L'EPF**

Une partie du stock foncier porté par l'établissement est constituée de sites, parfois de grande taille, inscrits dans des démarches de projets complexes et longues. Ces sites peu qualitatifs, voire dégradés, constituent un environnement peu attractif et peuvent nuire à l'image du territoire. L'EPF a donc proposé aux collectivités volontaires de développer des usages temporaires sur ces espaces, pour redonner de la valeur à ces sites, en attendant d'y réaliser des opérations d'aménagement qui peuvent parfois prendre beaucoup de temps, et améliorer le cadre de vie des riverains.

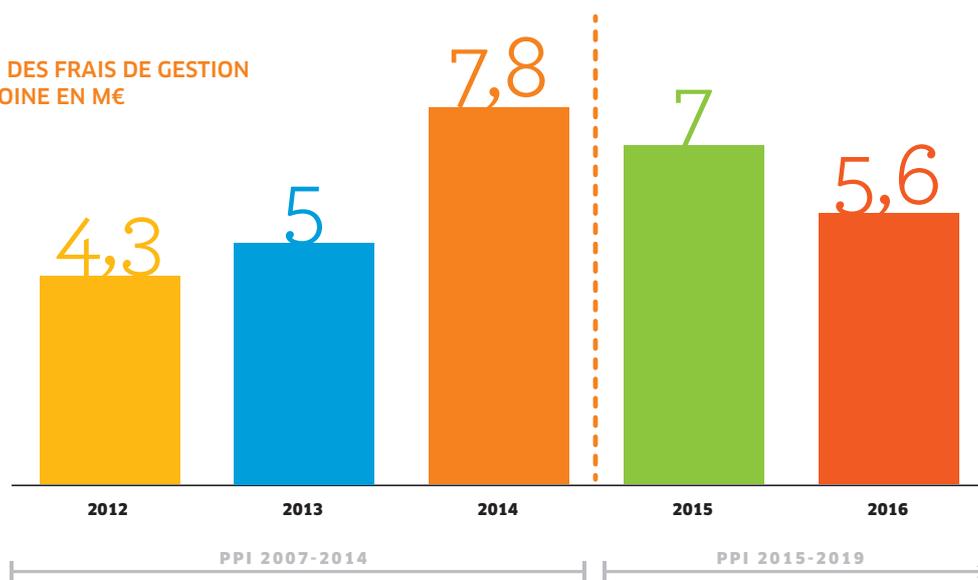
Plusieurs opérations de pré-verdissement ont ainsi été réalisées, notamment sur les sites de Wattrelos (ancien site Saint-Liévin) et Roubaix (ancien site Nord-Eclair p. 44 et 45). A Arques, sur le site de l'ancienne usine Arc International, une expérience d'éco-pâturage de moutons est également menée depuis décembre 2016, en partenariat avec la commune (cf. photos).

Au-delà de l'amélioration du cadre de vie urbain, ces actions permettent de limiter l'arrivée d'espèces non désirées risquant de contraindre les projets futurs (espèces protégées, exotiques envahissantes, allergènes, rudérales...) et de réduire les coûts de gestion.

D'autres pistes de réflexion sont également en cours d'étude pour redonner un usage à ces sites souvent idéalement situés en coeur de ville ou de bourg, comme la production d'énergies renouvelables, le développement de l'agriculture urbaine, ou encore la mise à disposition au profit d'associations locales (sportives, culturelles...).

**10 DÉMARCHES EXPÉRIMENTALES DE GESTION TRANSITOIRE DE SITES**

**EVOLUTION DES FRAIS DE GESTION DU PATRIMOINE EN M€**



**< A gauche :** Décembre 2016 : des moutons intègrent le site de l'ancienne usine Arc International à Arques

**✓ Ci-dessous :** 10 mâles de la race Soay pâturent depuis début décembre 2016. Rustiques, ils n'ont pas besoin d'apport alimentaire, ni d'abris.





## # Réaliser les travaux de recyclage foncier

La priorité donnée par l'EPF au renouvellement urbain l'amène à procéder presque systématiquement à des travaux de déconstruction, associés souvent au traitement des sources de pollutions concentrées quand il s'agit d'anciens sites d'activités. Ces travaux sont réalisés sous maîtrise d'ouvrage directe de l'établissement et bénéficient d'un accompagnement financier très important. La complexité technique et réglementaire de ces travaux a amené l'EPF à développer une expertise forte en interne, reconnue au plan national. **Avec 20,2 M€, l'activité de travaux de l'EPF (démolition et traitement de pollution) poursuit l'augmentation enregistrée depuis plusieurs années.** Le portefeuille d'interventions comprend 136 opérations en cours, à différents stades d'exécution (études préalables, appel d'offres, chantiers en cours). Pour être en capacité de démolir en urgence des petits bâtiments présentant un caractère de danger au vu de leur solidité, ou pour traiter des sites de petite taille sans complexité technique, l'établissement a mobilisé pour la première fois en 2016 un nouveau marché à bons de commande qui permet d'intervenir de façon très agile, et totalement sécurisée juridiquement.

“ Une expertise  
reconnue  
au niveau national ”

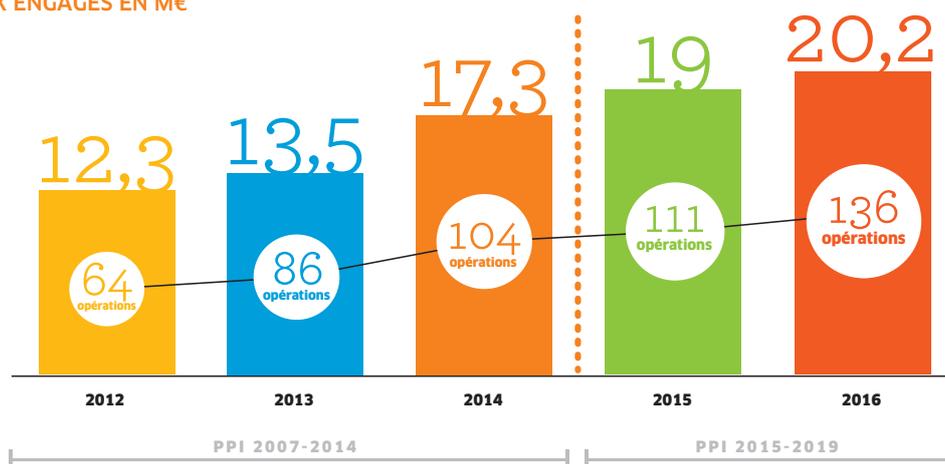
L'année 2016 a été marquée par l'achèvement de plusieurs opérations importantes, avec des montants de travaux supérieurs à 2 M€ : l'ancienne filature à Auchy-les-Hesdin, l'hôpital Nation à Calais (cf. p. 42-43), le site Esterra rue de la Justice à Lille (cf. p. 31), le site Nord Eclair à Roubaix (cf. p. 44-45) ou encore le site Socochim à Roubaix accueillant aujourd'hui l'entreprise OVH.

93 OPÉRATIONS  
AU STADE ÉTUDES PRÉALABLES  
ET APPELS D'OFFRES

43 CHANTIERS  
EN COURS

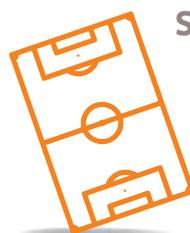


**EVOLUTION DU MONTANT  
DES TRAVAUX ENGAGÉS EN M€**



136 opérations  
de travaux en cours  
20,2 M€ dépensés

33  
**OPÉRATIONS RÉCEPTIONNÉES  
EN 2016**



**SOIT 27 HECTARES  
RECYCLÉS  
= 39  
TERRAINS DE  
FOOTBALL**

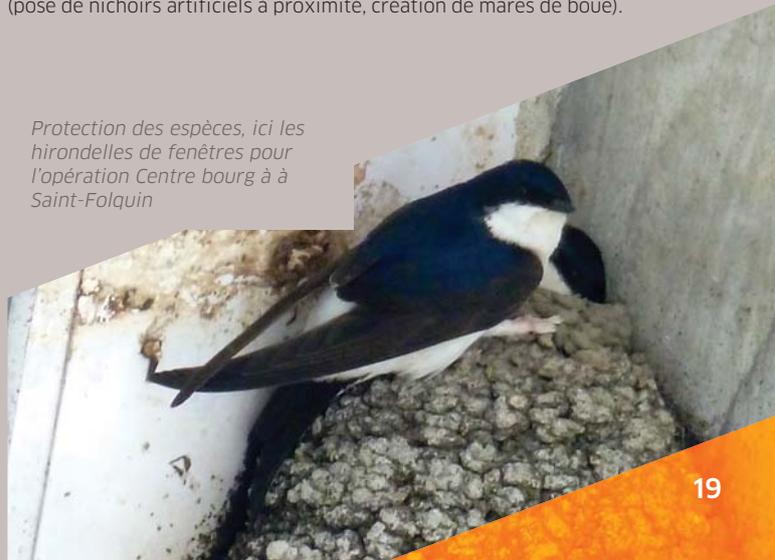
**S'ADAPTER AUX CONTRAINTES  
ET SPÉCIFICITÉS DES SITES DANS  
LA CONCEPTION ET LA RÉALISATION  
DES PROGRAMMES DE TRAVAUX**

Fréquemment amené à traiter d'anciens sites dégradés, l'EPF a acquis une expertise forte dans la réalisation de travaux de déconstruction de bâtiments amiantés et dans le traitement de sols pollués. Afin d'optimiser les coûts de son intervention, il met en oeuvre les solutions techniques les plus adaptées en s'adaptant aux caractéristiques des projets qui seront réalisés sur les fonciers requalifiés.

Parce qu'ils sont souvent abandonnés depuis de nombreuses années, les sites faisant l'objet d'une intervention de l'EPF peuvent accueillir des espèces protégées, qui ont trouvé, en cœur de ville ou de village, un espace de tranquillité propice à leur développement. Sur la base d'inventaires naturalistes permettant d'identifier et de localiser lesdites espèces, l'EPF intègre des prescriptions d'actions spécifiques dans les documents de consultation des entreprises.

Elles font l'objet de demandes de dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces protégées auprès de la DREAL. Parmi les dossiers constitués en 2016 figurent les sites de l'ancienne caserne de gendarmerie de Bapaume et du centre bourg de Saint-Folquin sur lesquels des hirondelles de fenêtres ont élu domicile. Avant tous travaux menés hors période de reproduction, l'EPF a mis en place des mesures compensatoires pour favoriser la reconstruction des nids (pose de nichoirs artificiels à proximité, création de mares de boue).

*Protection des espèces, ici les hirondelles de fenêtres pour l'opération Centre bourg à Saint-Folquin*





^ Ci-dessus : Solaris, immeuble de bureaux construit par Nacarat / Carré Constructeur sur le foncier recyclé par l'EPF, quartier de la gare à Lens – © Nacarat - Architectes Saison Menu

## # Céder le foncier pour laisser place aux projets

En 2016, l'EPF a signé 45 actes de cessions représentant un total de 37 hectares pour un montant de **22,2 M€ brut** (16,1 M€ en montant net, déduction faite des contributions de l'établissement au prix du foncier cédé soit 6,1 M€ - cf. encadré).

Parmi ces 45 cessions, 12 sont destinées à accueillir des projets d'habitat et de logement social. Ces cessions se font en priorité au profit d'opérateurs sociaux (Norévie, Logis 62, La maison flamande,...), privés (Projectim, Bouygues, ...) et d'aménagement (SPLA Fabrique des Quartiers). Représentant 17 % des surfaces cédées, **ces cessions constituent un potentiel de logements estimé à environ 600 logements dont 50 % de logements sociaux.**

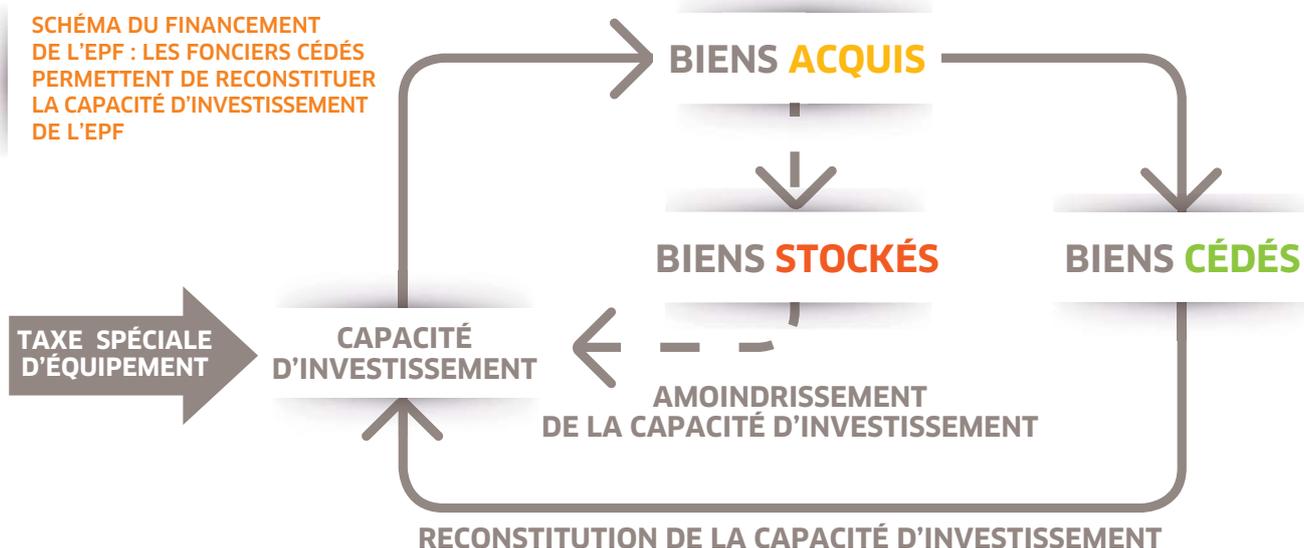
42 % des surfaces cédées sont destinées à accueillir des projets d'activité économique. Parmi ceux-ci, deux sites ont bénéficié du dispositif de minoration du prix de cession mis en place par l'EPF pour favoriser le développement d'activité économique dans des zones situées en géographie prioritaire : le port intérieur Stora Enso à Corbehem et le site Desvres à Bousois.

Les autres opérations cédées s'inscrivent principalement dans le fonds pour la constitution du gisement du renouvellement urbain (30 % des surfaces cédées) et les opérations de biodiversité et gestion des risques naturels et technologiques (6 %).

Si le nombre d'actes de cessions est en augmentation par rapport à 2015, les recettes nettes générées par les ventes ont été en 2016 inférieures à celles de l'année précédente, du fait du report de certaines cessions et de la montée en puissance du dispositif de minoration foncière.

La dynamisation des recettes de cessions est un enjeu important pour l'établissement, faute de quoi ses capacités d'intervention opérationnelle pourraient s'en trouver progressivement amoindries. Des actions ont par conséquent été engagées pour améliorer la rotation du stock porté par l'EPF.

**SCHÉMA DU FINANCEMENT DE L'EPF : LES FONCIERS CÉDÉS PERMETTENT DE RECONSTITUER LA CAPACITÉ D'INVESTISSEMENT DE L'EPF**



# 37 HECTARES CÉDÉS EN 2016



37 HECTARES  
= 53  
TERRAINS DE  
FOOTBALL

## DESTINATION DES 37 HECTARES CÉDÉS



### AXE 1 :

Foncier pour développer  
l'offre de logements :

**22 %**



### AXE 2 :

Foncier pour développer  
l'activité économique et de services :

**42 %**



### AXE 3 :

Foncier pour développer  
la biodiversité et gérer les risques  
naturels et technologiques :

**6 %**

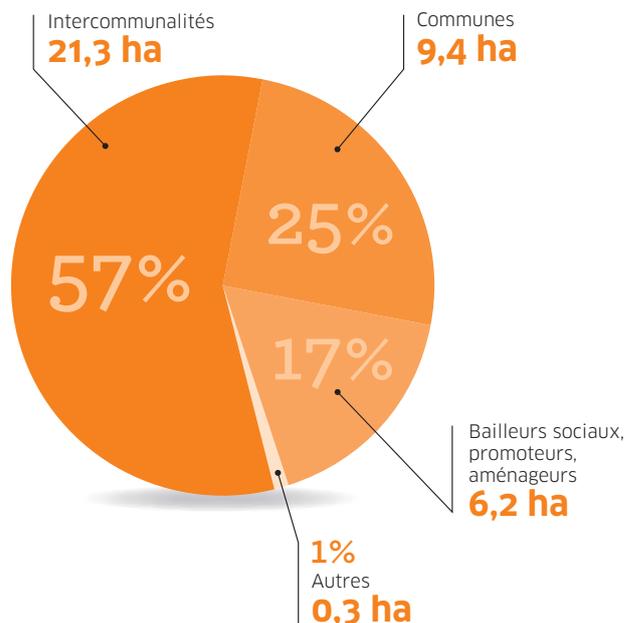


### FONDS 1 :

Foncier pour constituer le gisement  
de renouvellement urbain :

**30 %**

## LES REPRENEURS DES FONCIERS RECYCLÉS PAR L'EPF (RÉPARTITION PAR SURFACE CÉDÉE PAR L'EPF EN 2016)



## RÉDUIRE LE COÛT DU FONCIER POUR FACILITER LA RÉALISATION DES PROJETS

Pour réduire le coût de certaines opérations en renouvellement urbain, caractérisées par des niveaux de charges foncières plus élevés qu'en extension urbaine, l'EPF peut être amené à minorer le prix de vente du foncier, grâce à une « décote » supplémentaire, qui s'ajoute au financement des travaux. Ce dispositif concerne principalement les sites dédiés à la production de logements sociaux (4,4 M€ en 2016) et au développement d'activités économiques dans des zones situées en géographie prioritaire (1,7 M€ en 2016).



# Un établissement qui poursuit son adaptation pour répondre à de nouveaux enjeux



**DEPUIS SA CRÉATION EN 1990, L'ÉTABLISSEMENT S'EST SANS CESSÉ ADAPTÉ POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DES TERRITOIRES, PRENDRE EN COMPTE LES ÉVOLUTIONS DE SON ENVIRONNEMENT INSTITUTIONNEL ET FAIRE FACE À DE NOUVEAUX ENJEUX. L'ANNÉE 2016 A ÉTÉ MARQUÉE PAR LA MISE EN PLACE D'UNE NOUVELLE GOUVERNANCE ET LE LANCEMENT DE NOMBREUX CHANTIERS DE TRANSFORMATION INTERNE DE L'ÉTABLISSEMENT.**

# Un conseil d'administration renouvelé  
qui a ouvert des dossiers lourds d'enjeux  
pour l'avenir de l'établissement

Suite aux élections régionales de décembre 2015, le conseil d'administration a été réinstallé lors de sa séance du 9 mars 2016. **Valérie Létard, Sénatrice du Nord et première Vice-Présidente du conseil régional des Hauts-de-France, a été élue présidente du conseil d'administration.**

Le conseil s'est réuni à un rythme soutenu tout au long de l'année. Soucieux de mesurer les effets des nouvelles modalités d'intervention mises en place depuis 2015, il a souhaité réaliser un point d'étape sur la mise en œuvre du PPI 2015-2019.

Présenté au conseil d'administration en décembre 2016, **le point d'étape a confirmé la capacité de l'établissement à répondre aux attentes des territoires et à s'adapter à la diversité de leurs problématiques.** En 2015 et 2016, l'EPF a

en effet signé 48 conventions-cadres de partenariat avec les EPCI de la région, soit un territoire couvrant 99 % de la population du territoire du Nord-Pas de Calais. À fin 2016, on dénombrait 522 opérations actives, réparties sur l'ensemble du Nord et du Pas-de-Calais.



Le point d'étape à mi-parcours du PPI a également mis en évidence les difficultés que peuvent rencontrer les collectivités pour concrétiser les projets d'aménagement dans le délai des conventions opérationnelles, malgré la forte implication de l'EPF dans le financement des opérations de recyclage foncier. Ce constat a conduit le conseil d'administration à programmer **une révision à mi-parcours** du PPI, qui interviendra en fin d'année 2017.

**A la demande de l'Etat et conformément aux préconisations du CESER (Conseil Economique Social et Environnemental Régional), le conseil d'administration a également été amené à engager une réflexion concernant l'extension du périmètre d'intervention de l'EPF au-delà de ses limites actuelles, suite à la création de la Région des Hauts-de-France.**

Souhaitant se donner les moyens d'une décision objectivée et parfaitement éclairée, l'EPF a fait appel à un assistant à maîtrise d'ouvrage pour l'accompagner dans cette démarche, à travers un travail de terrain et dans un souci de dialogue avec l'ensemble des parties prenantes. L'étude d'opportunité et de faisabilité est actuellement en cours et ses conclusions seront rendues à la fin de l'année 2017.

✓ Séance du 9 mars 2016 :  
Valérie Létard, nouvelle présidente  
du conseil d'administration de l'EPF,  
Jean-François Cordet, préfet des  
Hauts-de-France et l'ensemble du  
conseil d'administration  
© Préfecture des Hauts-de-France

“ En 2015 et 2016,  
l'EPF a signé 48  
conventions-cadres  
de partenariat  
avec les EPCI  
de la région ”





## # Une cartographie des risques actualisée, des plans d'actions en cours de mise en œuvre

Eu égard à la forte augmentation de l'activité opérationnelle enregistrée depuis plusieurs années, et conformément aux préconisations formulées par le contrôle général économique et financier (CGEFI) et la direction générale des finances publiques (DGFIP) dans leur audit conjoint, l'établissement a actualisé sa cartographie des risques. Pour garantir l'appropriation de la démarche par les salariés de l'établissement et en faire un réel **levier de transforma-**

**tion interne**, le personnel a été très largement associé à la démarche. La mise en œuvre du riche plan d'actions qui en découle a été engagée en 2016 et se poursuit en 2017, avec notamment le renforcement des outils permettant de **travailler plus efficacement en mode projet avec les collectivités**.

---

## # Le déploiement du nouveau système d'information

Mis en application dans le courant de l'année 2015, les différents modules du système d'information de l'établissement ont été progressivement déployés au sein des services et utilisés par le personnel en 2016 :

- ONYX outil de gestion de l'intervention opérationnelle,
- CHROME, outil de gestion des achats.

Les interfaces assurent les connections entre ces différents outils. Elles concernent également l'outil de gestion comptable dont le nouveau logiciel a été installé en janvier

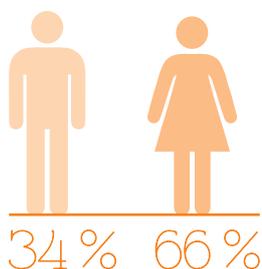
2016 pour satisfaire aux dispositions de la nouvelle norme comptable dite « GBCP » (Gestion Budgétaire Comptable Publique).

**L'établissement est ainsi en possession de nouveaux outils plus performants lui permettant de renforcer le dispositif de suivi évaluation de son activité**, support d'échanges avec les collectivités et de rendu compte au conseil d'administration et aux tutelles.

---

# # Bilan social 2016 : le renforcement ciblé des moyens humains

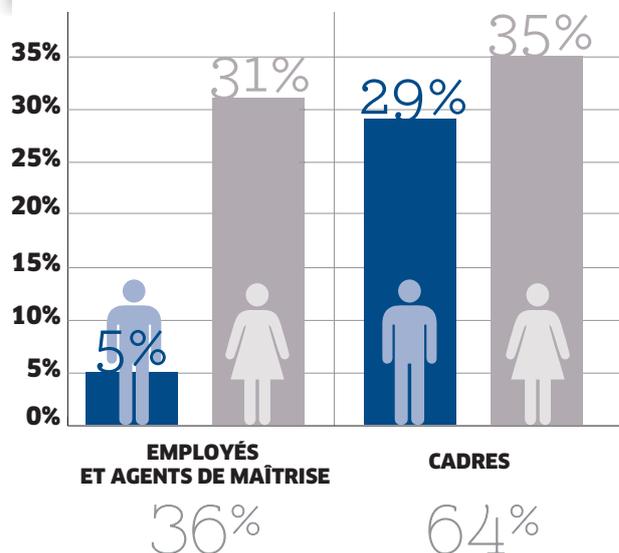
L'évolution de la masse salariale est maîtrisée et s'inscrit en deçà de l'enveloppe budgétaire prévisionnelle (2,9 M€ pour 3,3 M€). Avec 3 départs et 7 personnes embauchées en CDI en 2016, le renforcement de l'équipe s'est principalement opéré au sein de la direction opérationnelle et plus précisément au sein des pôles travaux et cessions. Pour les besoins de modernisation et de sécurisation du système d'information, un responsable du développement informatique a été recruté au sein de la direction des ressources.



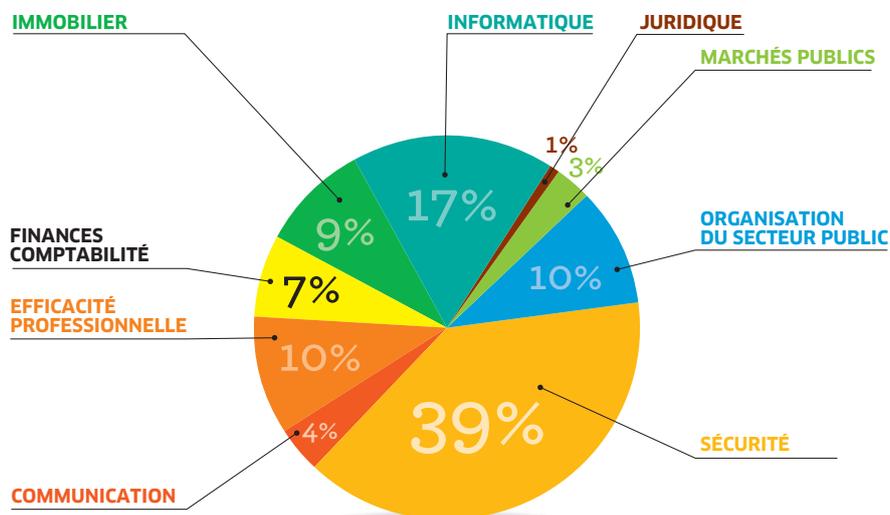
MOYENNE D'ÂGE  
43 ans

77 CDI  
EN 2016

## RÉPARTITION DE L'EFFECTIF GLOBAL PAR GENRE ET PAR FONCTION À FIN 2016



## PLAN DE FORMATION 2016 (RÉPARTITION EN JOURS)



Le plan de formation du personnel a privilégié les actions ciblées sur les évolutions de l'environnement de l'établissement et ont porté notamment sur l'utilisation du logiciel comptable pour la GBCP mise en place depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016 et les nouvelles dispositions législatives et réglementaires concernant la nouvelle organisation territoriale, la politique du logement, l'urbanisme, ou encore la commande publique.

La mise en application du nouveau système d'information a amené l'établissement à former le personnel à l'utilisation de ces nouveaux outils. Comme chaque année, des sessions de formation aux premiers secours et à la sécurité incendie ont également été organisées au sein de l'établissement.

Enfin, au titre de la sécurité du personnel intervenant sur les sites, l'utilisation de l'outil dit de « protection travailleur isolé » (PTI) est expérimentée depuis le second semestre 2016. Sur la base du volontariat, dix collaborateurs sont désormais équipés d'un téléphone les reliant à une plateforme de télésurveillance qui avertit l'établissement en cas d'incident.



#2

**L'EPF ACTEUR  
DE LA TRANSFORMATION  
DES TERRITOIRES**

# L'EPF de la trans des ter



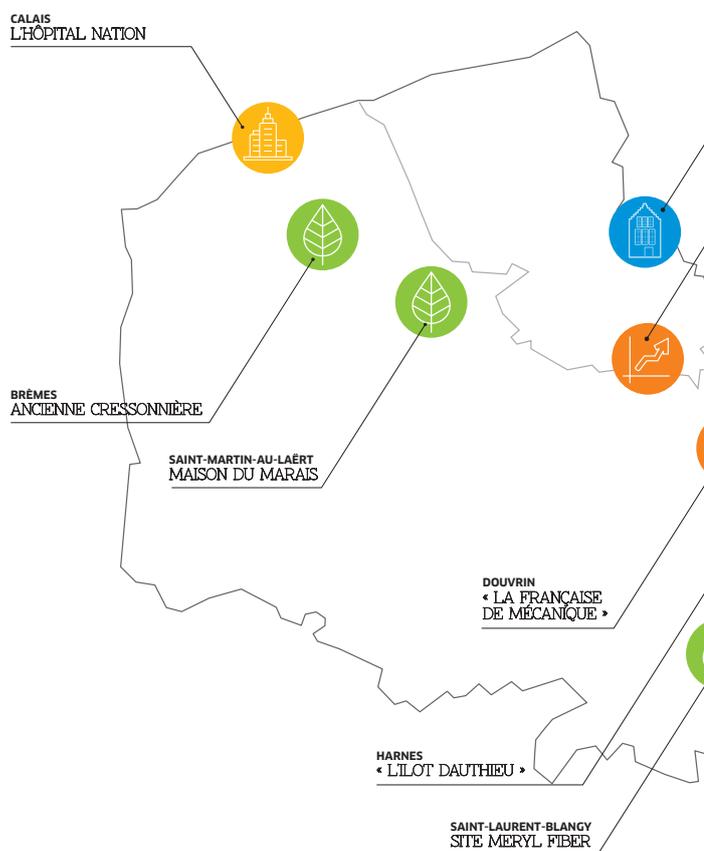
## Contribuer au développement de l'offre de logements

L'habitat constitue l'axe prioritaire de l'intervention de l'EPF (45 % de ses opérations). En recyclant le foncier usagé qui laissera place à de nouveaux logements, l'EPF contribue à satisfaire les besoins régionaux de logements, notamment sociaux. Tout en participant à la restructuration urbaine, à la rénovation des quartiers anciens dégradés et au traitement de l'habitat en diffus, il agit pour optimiser la consommation d'espaces en milieu bâti, limiter l'étalement urbain et accompagner la transformation de la physiologie du territoire.



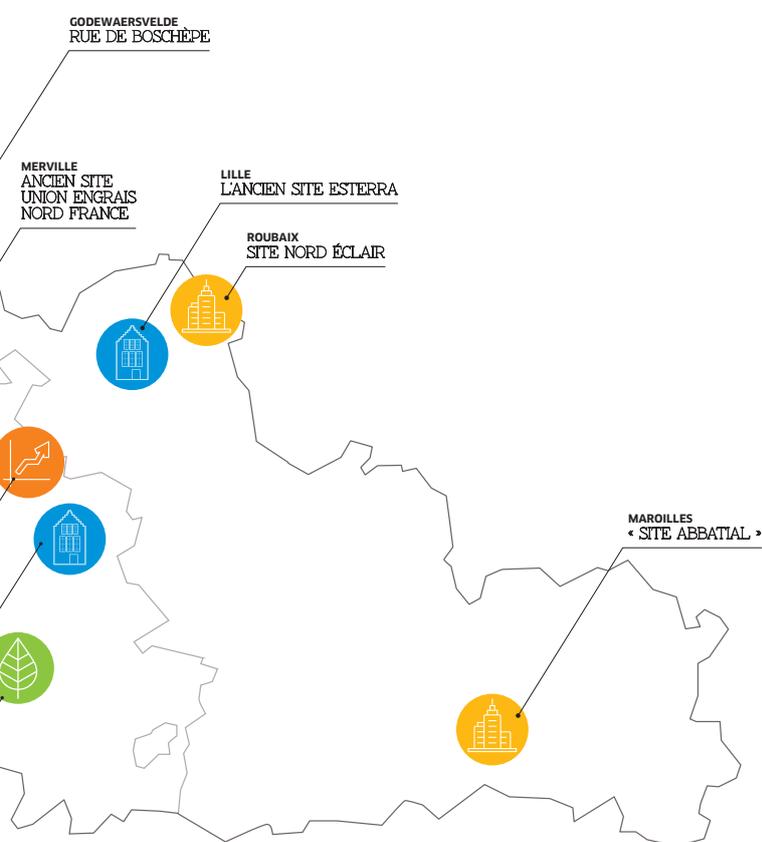
## Contribuer au développement de la biodiversité

Soucieux de valoriser le capital environnemental du territoire, l'EPF accompagne le développement de la trame verte et bleue en recyclant le foncier usagé destiné à conforter les cœurs de nature (6 % de ses opérations). Pour préserver et soutenir la biodiversité, il prend en compte l'état de la faune et de la flore dans le cadre de ses interventions techniques, mène des opérations de renaturation de sites et développe des espaces de natures temporaires sur les fonciers recyclés en attente de projet. Enfin, il gère les fonciers concernés par les risques naturels ou technologiques.



CARTE DES OPÉRATIONS PRÉSENTÉES  
DANS LE RAPPORT D'ACTIVITÉ

# acteur sformation ritoires



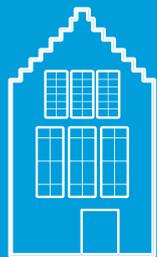
## Contribuer au développement de l'activité économique et de services

Acteur du développement économique, l'EPF libère le foncier nécessaire aux entreprises pour s'implanter ou s'agrandir. Avec **18 %** de ses opérations dédiées au « foncier à vocation économique et de services », l'EPF contribue au dynamisme régional.



## Constituer le gisement du renouvellement urbain

**21 %** des interventions de l'EPF entrent dans le « fonds de constitution du gisement du renouvellement urbain ». Mis en place dans le cadre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2015-2019, ce fonds incite les collectivités à recycler dès à présent le foncier usagé dans une logique de constitution de réserves foncières. Ces interventions améliorent également le cadre de vie des habitants, et plus particulièrement des riverains de ces anciens sites en friche, recyclés par l'EPF.



# Contribuer au développement de l'offre de logements

## RUE DE BOESCHÈPE À GODEWAERSVELDE (59)

### > FACILITER LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX EN MILIEU RURAL

En 2010, les exploitants du magasin Proxi, en centre-bourg de Godewaersvelde ne trouvant pas de repreneur, la commune s'interroge sur l'opportunité d'acquérir le site pour y réaliser une opération de logements afin de répondre à la demande locale. Elle sollicite finalement l'EPF pour qu'il l'accompagne dans sa réflexion et porte le processus de recyclage foncier.

L'établissement se rend ainsi propriétaire du site en octobre 2010 puis procède aux travaux de démolition du bâtiment et du parking en 2012. Le montant des travaux s'élève à 97 000 € HT, dont 80 % pris en charge par l'EPF.

Avec le concours de la Communauté de communes Monts de Flandre Plaine de la Lys, la commune finalise une étude de définition d'un projet d'aménagement en 2011, puis lance une consultation auprès de plusieurs opérateurs en 2013. C'est le bailleur social Maison Flamande qui est retenu, pour un projet comprenant un immeuble de 13 logements locatifs sociaux et 8 maisons individuelles en accession sociale (PSLA) et accessions à coût maîtrisé.

Le projet satisfaisant les critères d'éligibilité au dispositif de minoration foncière pour le logement social, l'EPF a cédé, en novembre 2016, le foncier à la société Maison Flamande en minorant son prix de revient de portage.



✓ **Ci-dessous** : 2011 : le site de l'ancien magasin Proxi acquis par l'EPF

> **A droite, en haut** : 2012 : travaux de démolition menés par l'EPF

> **A droite, en bas** : perspective du projet © Maison Flamande



# L'ANCIEN SITE ESTERRA À LILLE (59)

> 141 nouveaux logements dans le cœur du quartier de Moulines à Lille

Dans le cadre de la mise en oeuvre du programme d'intervention 2007-2014, l'EPF a accompagné la MEL dans sa démarche de maîtrise foncière pour la production de logements. Dans ce cadre, l'EPF a acquis en décembre 2012 auprès de la société Esterra (collecte et traitement de déchets) les bâtiments que celle-ci libérait dans le quartier de Moulines à Lille pour s'implanter en périphérie sur un site plus adapté à son activité.

L'établissement est ainsi devenu propriétaire d'un site de près de 8 300 m<sup>2</sup>, inséré dans un tissu urbain dense rendant complexe à la fois la réalisation des travaux de démolition par l'EPF (traitement des mitoyennetés et gestion des nuisances occasionnées par le chantier) et la finalisation de l'opération de logements par la collectivité et le promoteur Bouygues Immobilier qu'elle avait désigné. Deux éléments complémentaires étaient également à prendre en compte : la présence de spots de pollution dans les sols et la nécessité de respecter le calendrier de la programmation ANRU (agence nationale de renouvellement urbain) imposant la livraison des logements locatifs sociaux par l'opérateur fin 2017.

Le chantier de démolition s'est déroulé de mai 2015 à mars 2016 après plusieurs mois de préparation et d'échanges constructifs et nourris entre l'EPF, la ville de Lille, la MEL et le promoteur pour rendre compatibles le site et sa nouvelle vocation. Le montant des travaux s'élève ainsi à 2 M€ intégralement financés par l'EPF conformément aux dispositions du PPI.

En août 2016, l'EPF a cédé le site à Bouygues Immobilier en mobilisant le dispositif de minoration foncière pour le logement social.

D'ici 2018, 141 logements seront construits sur ce site par Bouygues Immobilier, Logis Métropole et Lille Métropole Habitat, dont 47 logements locatifs sociaux et 37 logements en accession sociale.



## TÉMOIGNAGE

L'EPF a cédé le site Esterra au constructeur Bouygues Immobilier, à la demande de la Ville de Lille et de la Métropole Européenne de Lille. Carine Raj, directeur Grands Projets Urbains chez Bouygues Immobilier, témoigne.

« Nous avons eu l'occasion lors de la cession du site ESTERRA à Lille, de travailler en étroite collaboration avec l'EPF. Nous avons un objectif commun, même si nous étions d'une part, le vendeur, et d'autre part l'acheteur : dépolluer le terrain.

L'intérêt de l'intervention de l'EPF sur les sites pollués est de faire bénéficier la Ville, la MEL, l'autorité environnementale et l'acheteur du terrain de toute l'expertise acquise en matière de dépollution.

Nos bureaux d'études ont échangé de manière constructive avec les bureaux d'études de l'EPF afin de définir les mesures de gestion permettant d'adapter cet ancien site industriel pour un usage sensible résidentiel.

L'EPF participe activement par son intervention à la production de logements sur le territoire métropolitain : la gestion du site, la maîtrise d'ouvrage des travaux de remise en état et l'allègement du prix du foncier permettent à des opérateurs comme Bouygues Immobilier de développer des programmes de logements respectant la mixité sociale et favorisant le bien vivre ensemble. »

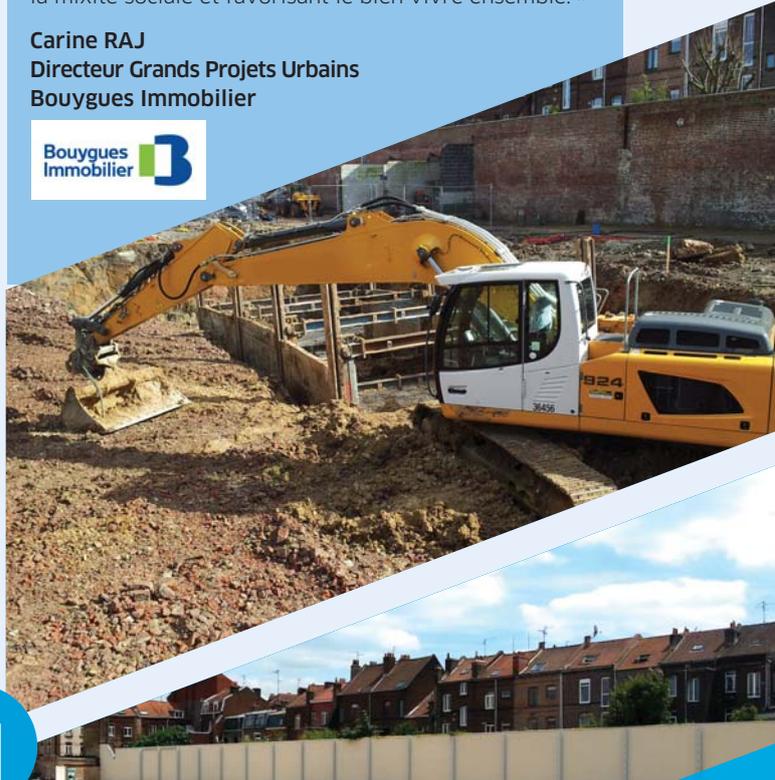
**Carine RAJ**  
Directeur Grands Projets Urbains  
Bouygues Immobilier



✓ **Ci-dessous** : 2013 : le site acquis par l'EPF

> **A droite, en haut** : mars 2016 : travaux de requalification menés par l'EPF

> **A droite, en bas** : juillet 2016 : fin des travaux, le site prêt à un nouvel usage



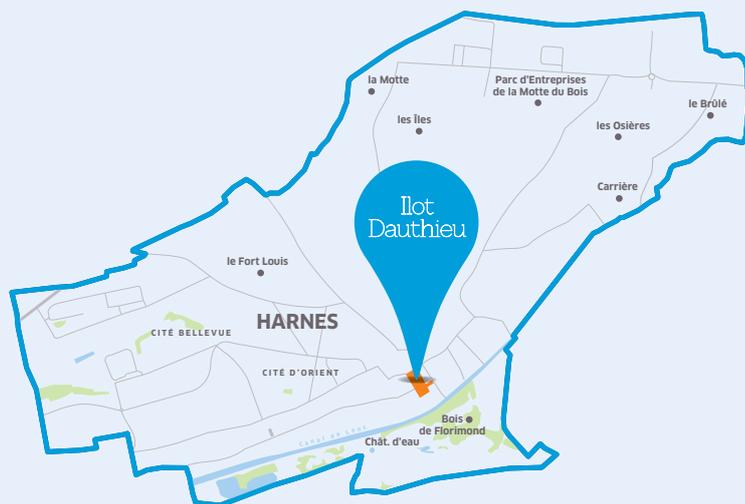


## L'ÎLOT DAUTHIEU À HARNES (62)

> Contribuer au développement  
de l'offre résidentielle

Depuis 2007, l'EPF accompagne la commune d'Harnes dans la mise en oeuvre de sa politique de renouvellement urbain et de développement de l'offre résidentielle. En plein coeur de ville, sur l'îlot Dauthieu requalifié par l'EPF, la construction de 72 logements locatifs sociaux a débuté en octobre 2016.

Depuis de nombreuses années, la Ville d'Harnes oeuvre pour préserver le commerce en centre-ville, favoriser la mixité sociale et privilégie la densification plutôt que l'étalement urbain. Cela passe notamment par la lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil.



C'est à ce titre que la commune a entrepris la restructuration d'un îlot du centre-ville, l'îlot Dauthieu, idéalement situé pour y développer une opération de logements sociaux. La mise en vente en 2007 d'un ensemble immobilier inoccupé depuis plusieurs années l'a amené à solliciter l'intervention de l'EPF pour poursuivre l'action engagée et permettre la réalisation de son projet.

L'EPF a procédé à l'acquisition de plusieurs biens au sein d'un périmètre de plus de 5 000 m<sup>2</sup>, puis réalisé en 2012 et 2013 les travaux de démolition, de désamiantage et de purge des fondations pour un montant de 203 000 €. Durant le même temps, la Ville a choisi l'opérateur Projectim pour la construction de 72 logements qui ont été vendus en VEFA au bailleur Maisons et Cités. L'opération a pu bénéficier du dispositif de minoration foncière pour le logement social.

✓ **Ci-dessous** – 2008 : le site avant  
l'intervention de l'EPF

> **A droite** – 2013 : le site à l'issue des  
travaux menés par l'EPF





## TÉMOIGNAGE

**Passer d'un îlot urbain insalubre à une emprise prête à construire de nouveaux logements sociaux grâce à l'EPF**

« La ville de Harnes a fait appel à l'Établissement Public Foncier Nord-Pas de Calais dans le cadre d'une convention de traitement des îlots urbains insalubres.

L'opération dite de l'îlot Dauthieu en est issue : l'EPF a acquis pour le compte de la ville lesdites parcelles, a fait procéder aux démantèlements et déconstructions des différents bâtiments qui y étaient positionnés (silos industriels et habitations), et a été en capacité de livrer au futur preneur Projectim une emprise prête à construire.

Outre l'enjeu de déconstruction et de recyclage du foncier du centre-ville de Harnes, l'action de l'EPF a été essentielle dans le cadre de la bonification du prix de sortie de l'opération : par ses qualités architecturales et urbaines, sa future affectation en logements du parc locatif social, le projet de reconstruction a été rendu éligible à différents dispositifs et permettra une vente en VEFA compatible avec les prix d'achat du bailleur social Maisons et Cités. Sans cette bonification et cette intervention de démantèlement et de requalification, l'opération urbaine aurait été compromise. »



**Philippe Duquesnoy**  
Maire de Harnes

✓ **Ci-dessous** – mars 2017 : photo du chantier de construction © Projectim

**En bas** – perspective du site à terme © Projectim





# Contribuer au développement de l'activité économique et de services

## L'ANCIEN SITE UNION ENGRAIS NORD FRANCE À MERVILLE (59)

**A la demande de la Communauté de Communes Flandre Lys (CCFL) et de la commune de Merville, l'EPF a acquis le site d'une ancienne usine de fabrication d'engrais. Requalifié puis cédé en partie en 2016, ce site accueillera à terme la Brasserie du Pays Flamand ainsi que 130 nouveaux logements.**

En 2004, suite à la fermeture d'Engrais Nord France, une usine de production et de stockage d'engrais, la CCFL et la ville de Merville ont sollicité l'EPF afin qu'il acquière et requalifie ce site de plus de 7 hectares à proximité immédiate du centre-ville, de part et d'autre de la Lys.

L'enjeu est important pour la collectivité compte tenu de la localisation stratégique et du potentiel d'aménagement. Mais le processus de transformation s'avère complexe en raison de la dégradation avancée des installations, de servitudes liées à la pollution et à l'état du sol et du sous-sol, et de l'inscription d'une partie du site au plan de prévention des risques d'inondation de la Lys.

L'EPF acquiert le site en 2006 et le met immédiatement en sécurité compte tenu de sa dangerosité avérée. L'établissement procédera successivement à la requalification de la partie nord dédiée à un projet mixte logement équipement commercial, puis à celle de la partie sud vouée à l'accueil d'activités économiques et de ce fait, classée d'intérêt communautaire. Le montant total des travaux s'élève à 1,6 M€ financés à 60% par l'établissement.

➤ **A droite, en haut** – 2010 : travaux de démolition menés par l'EPF sur la partie sud du site.

✓ **Ci-dessous** – 2004 : le site avant l'intervention de l'EPF

➤ **A droite, en bas** – 2014 : le site à l'issue de l'ensemble des travaux de requalification menés par l'EPF



Fin 2014, l'EPF cède à la commune de Merville la partie nord pour un projet de 130 logements dont 30% de logements locatifs sociaux et 20% de logements en accession sociale, réalisation concédée à la SEM départementale NORDSEM (début des travaux au second semestre 2017). Fin 2016, l'EPF cède à la CCFL la partie sud sur laquelle va s'implanter la Brasserie du pays flamand. Actuellement basée à Blaringhem, cette entreprise avait besoin d'espace pour le développement de son activité. La construction de ses nouvelles installations est prévue en 2017 pour accueillir dans un premier temps, 11 salariés et 20 à terme.



# TÉMOIGNAGE

**Fondée en 2006, la Brasserie du Pays Flamand est née de la passion commune de deux amis d'enfance qui, après plusieurs années d'activités professionnelles dans le milieu bancaire pour l'un et la microbiologie pour l'autre, décident de « redonner du sens à la vie en développant un produit symbole de la convivialité des gens du Nord ». A force de récompenses et de médailles décernées à leurs bières, leur site de production situé à Blaringhem ne leur permet plus de répondre à la demande. A la recherche du foncier idéal pour développer leur activité, Mathieu Lesenne et Olivier Duthoit nous racontent.**

« Nous avons lancé notre activité en 2006. Au départ, n'ayant ni locaux, ni machines, nous avons produit nos bières chez nos confrères de la Brasserie Saint-Germain à Aix-Noulette. Très vite nos bières ont rencontré le succès. Nous avons donc pu acheter une partie de l'ancien site Alpac à Blaringhem pour y installer notre unité de production.

En 2011, nous avons créé notre bière phare, l'Anosteké, et les commandes ont continué à affluer.

Etant de plus en plus souvent en rupture de stock et incapables de répondre à la demande de nos clients, il est apparu évident qu'il nous fallait produire plus, sur un site plus grand !

Trouver le foncier répondant à nos critères n'a pas été simple. D'abord, parce que tirant profit de l'orge qui pousse dans nos champs, il était pour nous évident qu'extension

ne rimerait pas avec consommation de terres agricoles. Ensuite, nous avons besoin d'un site capable de répondre à nos besoins en termes d'assainissement, c'est-à-dire avec une station d'épuration permettant l'installation d'un site de production représentant 2 000 équivalents - habitants.

A force de recherches et de contacts avec les élus locaux, la CCFL nous a proposé le site de Merville requalifié par l'EPF : une ancienne friche située non loin d'une station d'épuration sous-exploitée.

L'histoire du site nous a plu même s'il n'est pas sans contrainte et le prix était compatible avec notre projet. Attachés à respecter les normes environnementales et heureux de contribuer au dynamisme économique et social de la commune, nous lancerons nos travaux de construction en 2017. »

**Mathieu Lesenne et Olivier Duthoit,  
fondateurs de la Brasserie  
du Pays Flamand**

BRASSERIE  
DU PAYS  
FLAMAND 



▼ Perspective du futur  
site mervillois de la Brasserie  
du Pays flamand



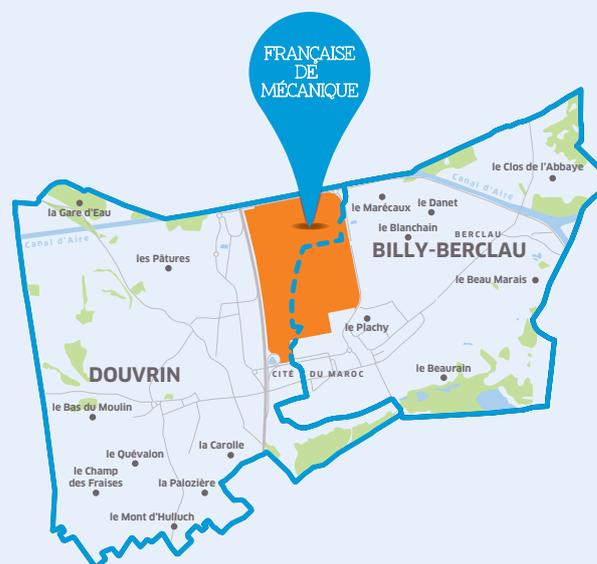


## LE SITE DE LA FRANÇAISE DE MÉCANIQUE À BILLY- BERCLAU ET DOUVRIN (62)

### > Accompagner la restructuration d'entreprises

Soucieuse de renforcer sa compétitivité, la Française de Mécanique s'est engagée dans un processus dit de compactage de son activité sur le site du Parc des Industries Artois-Flandres à Billy-Berclau et Douvrin, parc dont elle a été à l'origine de la création en 1969. Soucieux du devenir des emprises qui pourraient être libérées, le Syndicat Mixte du Parc des Industries Artois-Flandres (SIZIAF) a sollicité un accompagnement de l'EPF pour la maîtrise foncière des terrains et le cas échéant, leur requalification.

Détenue à 100 % par le groupe PSA depuis 2014, la Française de Mécanique (FM) est une usine d'usinage de pièces de moteurs et d'assemblage de moteurs destinés aux véhicules légers. Elle emploie plus de 2000 salariés et reste le principal employeur de la zone. Implantée sur près de 140 hectares, l'entreprise développe son activité dans 39 hectares de bâtiments d'activité, de bureaux, de locaux syndicaux, des parkings, un terrain de football et un étang de pêche.



Le processus de compactage se traduira à terme par une réduction significative de la surface occupée qui passera de 140 à 40 hectares.

A la demande du SIZIAF, l'EPF va se porter acquéreur du foncier et des immeubles libérés par la Française de Mécanique, progressivement et au vu des résultats de l'étude préopérationnelle qu'il a engagée pour étudier les possibilités d'aménagement de ces fonciers et leurs coûts.

L'Etablissement a d'ores et déjà acquis en 2016, plus de 23 hectares de terrains et quelques bâtiments, à l'ouest du site, en bordure de la route nationale 47.

Les prochaines acquisitions qui pourraient intervenir en 2017 sont en cours de négociations. L'étude préopérationnelle sera également finalisée en 2017.



✓ Le site  
de la Française  
de Mécanique





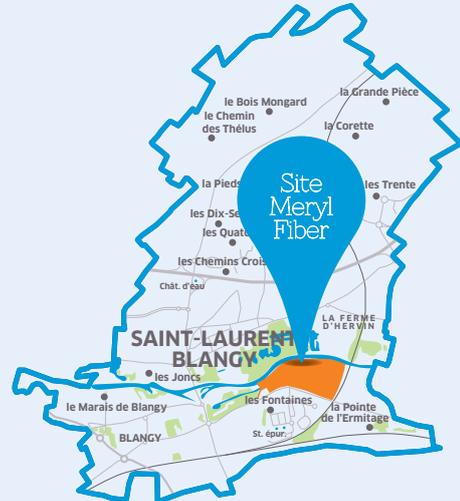
# Contribuer au développement de la biodiversité

## LE SITE MERYL FIBER À SAINT-LAURENT-BLANGY (62)

> **Requalifier une friche industrielle  
en espace naturel et récréatif**

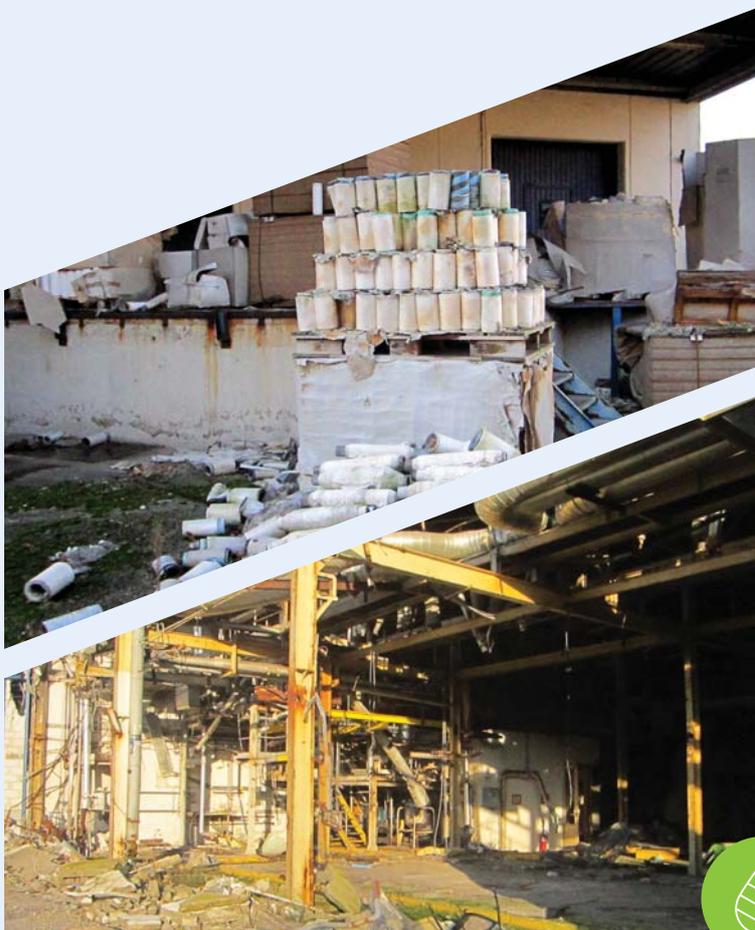
Pour réaliser un projet de renaturation innovant et conforter la trame verte et bleue communautaire, la Communauté urbaine d'Arras a sollicité l'EPF en 2015 pour qu'il achète et démolisse le site de l'ancienne usine Meryl Fiber à Saint-Laurent-Blangy, en bordure de la Scarpe.

En 2012, l'usine Meryl Fiber, spécialisée dans la fabrication de fibres artificielles ou synthétiques, cesse son activité. Faute de repreneur, le site se dégrade et s'avère rapidement dangereux compte tenu des produits et matériaux encore présents. À défaut de lui retrouver un usage économique, la communauté urbaine d'Arras décide de faire de cet espace une composante de la trame verte et bleue de l'agglomération qui, le long de la Scarpe, d'Arras à Fampoux, offre aux habitants des espaces naturels et récréatifs de qualité facilement accessibles.



En 2015, l'EPF reprend les négociations engagées par la collectivité avec le mandataire chargé de la liquidation de l'activité. L'objectif est de pouvoir procéder à l'évaluation sommaire de la remise en état du site, véritable enjeu de l'opération, pour formuler une offre d'acquisition. En effet, la plupart des bâtiments sont éventrés, de l'amiante et divers déchets jonchent le sol à différents endroits, des traces de pollution sont apparentes. En mai 2016, l'EPF acquiert à l'euro symbolique ce site de 20 ha très dégradé et dangereux et procède immédiatement à sa mise en sécurité (clôtures, murage, dispositif de vidéo surveillance,...).

Le programme des travaux est en cours de finalisation. Le chantier durera près de deux années. En tenant compte de la topographie et des contraintes du site, la réalisation de boisements, de prairies et de zones humides permettront de constituer des espaces naturels fonctionnels et des supports d'habitats pour de nombreuses espèces.



< **Ci-contre** – mai 2016 :  
le site acquis

✓ **Ci-dessous** – mai 2016 :  
pose des clôtures pour  
sécuriser le site





## LA MAISON DU MARAIS À SAINT-MARTIN-LEZ- TATINGHEM (62)

> **Contribuer à promouvoir le  
patrimoine naturel de l'Audomarois**

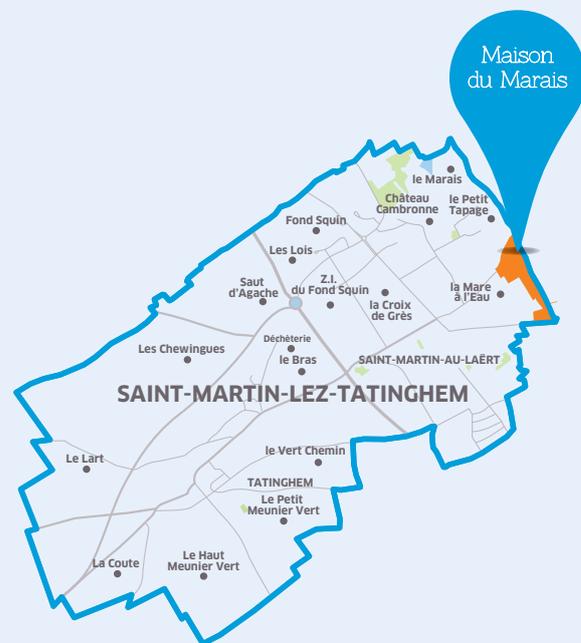
A la recherche d'un lieu pour construire la Maison du Marais, la Communauté d'agglomération de Saint-Omer a opté en 2008 pour un ancien bâtiment industriel partiellement réaffecté à des activités commerciales à Saint-Martin-au-Laert (aujourd'hui Saint-Martin-lez-Tatinghem) situé à l'entrée du Marais, facile d'accès et offrant un espace de stationnement appréciable pour le futur équipement. Pour permettre la réalisation de son projet, la Communauté d'agglomération de Saint-Omer a sollicité l'intervention de l'EPF.

Dans le cadre d'une procédure de déclaration d'utilité publique initiée par la collectivité, l'EPF a procédé à l'acquisition du bâtiment et de son parking en 2011, puis à sa libération progressive par les exploitants des quatre commerces en place. Durant le processus de transfert de ces activités sur d'autres sites, l'EPF a accepté de mettre à disposition de la Communauté d'agglomération, une partie du foncier acquis afin qu'elle puisse engager la construction de la maison du Marais dans les délais imposés pour l'obtention des financements européens auxquels était éligible le projet.

Une fois le bâtiment libéré, l'EPF a engagé ses propres travaux de démolition, en même temps qu'avançaient les travaux de construction jusqu'en août 2014.

Pour finaliser son intervention, l'établissement a procédé à l'acquisition de plusieurs parcelles de terrain à l'entrée du marais et aux abords du site pour compléter le foncier déjà maîtrisé par la collectivité.

La cession du foncier porté par l'EPF au profit de la Communauté d'agglomération s'est faite par étape jusqu'en mars 2016.



Aujourd'hui, la Maison du Marais promeut le patrimoine naturel exceptionnel que constitue le marais en conjuguant un aspect ludique au travers de la découverte de la nature, un aspect culturel avec la transmission des savoir-faire des métiers du marais et un aspect commercial avec la présence d'une halle de vente des produits du marais et du terroir audomarois. Elle abrite également le Parc Naturel Régional Caps et Marais d'Opale et le Forum des marais atlantiques. Depuis son ouverture, la Maison du Marais a accueilli 70 000 visiteurs. Elle emploie jusqu'à 12 personnes.

< **A gauche** – avril 2012 : le site acquis par l'EPF - Ancien bâtiment industriel transformé en cellules commerciales

✓ **Ci-dessous** – juin 2014 : travaux menés par l'EPF

Août 2014 : les travaux finalisés





## TÉMOIGNAGE

« La Communauté d'agglomération de Saint-Omer souhaitait promouvoir le marais Audomarois : le partenariat avec l'Etablissement Public Foncier lui a permis de s'en donner les moyens dès 2008.

Les compétences et l'expérience de l'EPF dans la gestion et la renaturation de friches ont permis de mobiliser le foncier nécessaire à la construction et à la naissance de la Maison du Marais, inaugurée en 2014.

L'intervention de l'EPF a été décisive dans cette opération pour d'une part mener à bien les négociations entre les différents propriétaires et locataires du site et notre intercommunalité, puis d'autre part démolir et renaturer la friche.

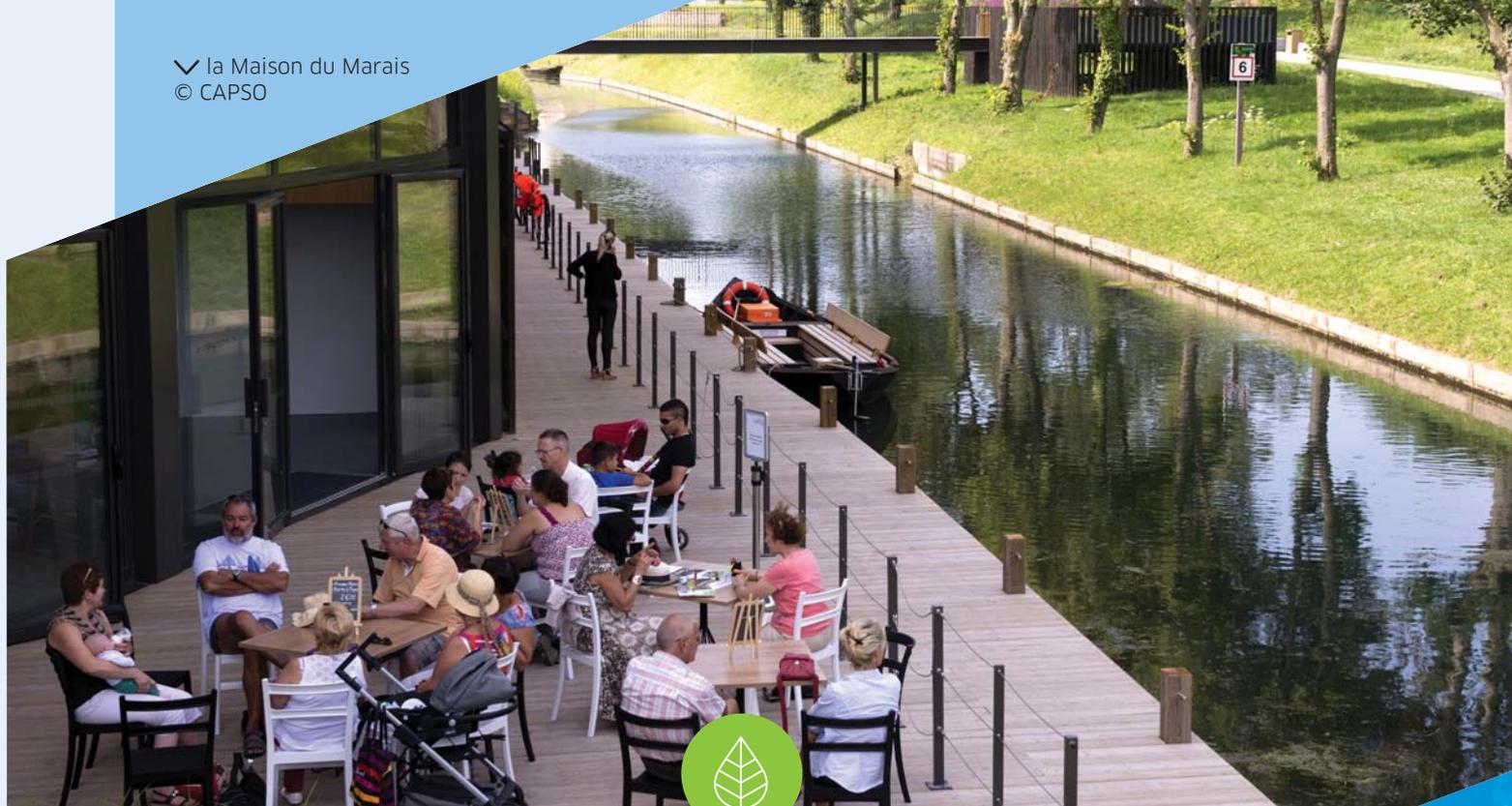
Siège de la réserve de biosphère du marais Audomarois et maison RAMSAR, la Maison du marais est désormais une porte d'entrée ouverte sur le Marais et un aperçu des richesses de la nature audomaroise.

Cette expérience partenariale réussie, qui a permis de mener à bien l'ambition du territoire, nous amène à poursuivre le travail avec l'EPF sur d'autres opérations d'aménagement structurantes du territoire.



**François Decoster,**  
Président de la Communauté  
d'agglomération de Saint-Omer

✓ la Maison du Marais  
© CAPSO





## ANCIENNE CRESSONNIÈRE DE BRÈMES-LES-ARDRES (62)

### > Rétablir une continuité écologique en recyclant du foncier usagé

A Brêmes-les-Ardres, une cressonnière inexploitée est aujourd'hui en friche. Sur la suggestion du Conservatoire d'espaces naturels du Nord et du Pas de Calais, la commune a sollicité l'EPF début 2016 pour qu'il démolisse les installations afin de restaurer la continuité écologique avec les autres espaces de nature situés à proximité.

L'EPF a ainsi acquis en septembre 2016 cette ancienne cressonnière en friche de 2,3 hectares. Le programme des travaux de déconstruction et de renaturation du site est en cours de définition. La renaturation de cet espace en friche permettra d'améliorer la continuité écologique entre la réserve naturelle régionale de 40 hectares de Lostebarne-Woohay au sud, gérée par le conservatoire d'espaces naturels du Nord-Pas de Calais, et les étangs de Brêmes et d'Ardres, au nord.

En articulation avec l'intervention de l'EPF, le Conservatoire d'espaces naturels procède à la réalisation d'inventaires naturalistes et à la rédaction du plan de gestion du site une fois renaturé, dans la perspective d'en devenir propriétaire à la demande de la commune.

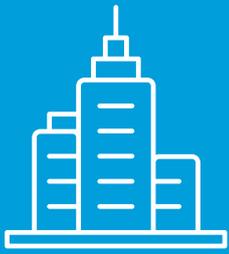


✓ Ci-dessous, en haut à gauche – anciens espaces de culture du cresson à renaturer

En haut à droite – hangars de stockage à déconstruire

En bas – espaces naturels existants





# Recycler le foncier pour constituer le gisement du renouvellement urbain

## LE SITE ABBATIAL DE MAROILLES (59)

### > Contribuer à préserver le patrimoine communal

Souhaitant mettre en valeur son patrimoine touristique, la commune de Maroilles a sollicité l'EPF pour qu'il l'accompagne en assurant la maîtrise foncière d'une partie du site de l'ancienne abbaye bénédictine. En 2016, dans le cadre du dispositif d'aide à l'ingénierie des collectivités du PPI 2015-2019, l'EPF a engagé une étude pré opérationnelle pour la valorisation patrimoniale et touristique du site abbatial.

L'histoire du village de Maroilles est étroitement liée à celle de son abbaye bénédictine fondée au VII<sup>ème</sup> siècle, aujourd'hui en grande partie disparue. Il en subsiste néanmoins quelques éléments dispersés autour de l'ancienne cour : le moulin à eau et la maison d'hôtes. La Commune a demandé en 2012 à l'EPF d'acquérir ces deux biens. En 2016, pour assurer la préservation du site, en partenariat avec la Commune, la Communauté de communes du Pays de Mormal et le Parc Naturel Régional de l'Avesnois, l'EPF commande une étude pré opérationnelle visant, d'une part, à définir un projet de valorisation du site à mener sur le long terme et, d'autre part, à déterminer les moyens à mettre en œuvre ainsi que le rôle de chaque partenaire dans le projet. Cette étude est cofinancée à 50 % par l'EPF et 50 % par la Commune et le Parc Naturel Régional.

L'étude permettra notamment de définir le devenir du moulin dans le projet de valorisation du site qui devra répondre aux besoins actuels en matière d'attractivité économique, commerciale et touristique du territoire, de services à la population, d'habitat, d'hébergement et d'accès à l'information relative à la préservation de l'environnement et à la transition énergétique.



> **A droite, en haut** : le moulin, acquis par l'EPF en 2013

✓ **Ci-dessous** : le logis des hôtes





## L'HÔPITAL NATION À CALAIS (62)

### > Offrir de nouvelles perspectives au foncier délaissé

Pour regrouper ses différents services dispersés sur le territoire communal dans des bâtiments devenus inadaptés, le centre hospitalier de Calais a décidé la construction d'un nouveau complexe sur la zone d'activité du Virval à l'entrée est de Calais. Le transfert de l'hôpital Nation et de la maison de retraite Pierre de Coubertin sur ce site a ainsi libéré deux fonciers importants répondant aux objectifs de la stratégie de renouvellement urbain définie par la Ville. Elle a sollicité l'EPF pour procéder au traitement de ces ensembles immobiliers.

L'intervention opérationnelle de l'établissement s'est déroulée en plusieurs étapes : l'EPF est devenu propriétaire des biens en 2009 et 2010 sans en avoir la jouissance, celle-ci étant différée à la date de transfert des activités sur le site du Virval. La maison de retraite Coubertin libérée à partir de 2010, l'établissement peut engager la démolition des différents bâtiments implantés sur plus de 6 hectares à l'ouest du centre-ville. Les travaux se dérouleront en plusieurs phases de 2011 à 2014.



Pendant le même temps, la Ville finalise son projet d'aménagement : un éco-quartier comportant près de 200 logements de typologies variées, un centre de loisirs municipal et différentes activités, commerces, services et équipements. Ainsi dès avril 2015, l'EPF procède à une première cession partielle du foncier au profit de l'Office Public de l'Habitat de Calais pour la construction d'un établissement d'hébergement pour personnes handicapées.

L'hôpital Nation quitte définitivement le centre-ville en 2012. Sa localisation, sur 2,5 ha, en coeur de ville dans un tissu urbain dense et difficile d'accès rendra longs et complexes, les travaux de démolition qui dureront près de 18 mois de juin 2015 à décembre 2016, et nécessiteront la mise en place d'un plan de circulation spécifique. Un seul bâtiment a été préservé : celui de l'ancienne maternité, en raison de sa qualité architecturale. Il a ainsi été cédé par l'EPF à la Croix Rouge Française et accueille depuis mars 2014 l'Institut de Formation en Soins Infirmiers. Le chantier s'achèvera sur la découverte par le service archéologique de la Communauté d'agglomération du Calaisis des vestiges de l'ancien quartier Saint Pierre : un cimetière et les fondations d'une église du IX<sup>ème</sup> siècle.

La réutilisation de ce foncier s'inscrit dans une réflexion qui intègre les espaces susceptibles d'être libérés de l'autre côté du boulevard Lafayette notamment le site de l'entreprise Schaeffler. Sur près de 5 hectares, la Ville pourra développer une nouvelle offre de logements et d'équipements ainsi que d'espaces publics qualitatifs..



< **Ci-contre, en haut** – le site de l'ancienne maison de retraite Pierre de Coubertin acquis par l'EPF

**En bas** – le site de l'ancien hôpital Nation acquis par l'EPF



## TÉMOIGNAGE

**En mars 2015, l'EPF a lancé un appel d'offres pour « les travaux de désamiantage et démolition de l'Hôpital Nation de Calais ». Le groupement d'entrepreneurs Cardem / Revilis a été sélectionné. Denis Jourde, Chef de Centre Cardem, revient sur les détails de ce chantier d'envergure.**

« Cardem, filiale d'Eurovia, est un des leaders européens de la déconstruction. Notre agence d'Armentières travaille depuis plus de 20 ans pour l'EPF Nord-Pas de Calais dans le cadre des marchés publics.

Notre politique du « zéro accident » sur les chantiers et les efforts déployés pour utiliser des techniques qui respectent l'environnement et les contraintes de chaque opération, expliquent en partie la confiance que nous accorde l'EPF, particulièrement vigilant en termes de sécurité, de respect des réglementations et de tenue des délais !

Chaque opération de déconstruction est spécifique. A Calais, notre intervention a été longue et complexe au cours des 15 mois de chantier. L'intervention en milieu urbain et résidentiel avec la présence de trois écoles et de trois établissements hospitaliers a nécessité la mise en place de dispositifs particuliers pour minimiser les désagréments des travaux vis-à-vis de l'environnement.

La démolition grande hauteur du bâtiment central de 40 m a été réalisée par une pelle de 120 tonnes.

C'est le moment le plus spectaculaire. Nous faisons ce métier pour ce court moment de sensations intenses.

La découverte d'une centaine de tombes et des fondations médiévales de l'Eglise St Pierre du XII<sup>ème</sup> siècle, nous a permis de collaborer avec les Services Archéologie de Calais. L'opération qui s'inscrit dans une démarche environnementale, a réutilisé sur le site en remblaiement des sous-sols, l'intégralité des bétons de l'Hôpital (environ 43 000 tonnes).

Les échanges avec le pôle travaux de l'EPF et le maître d'oeuvre Valétudes, toujours vigilants et réactifs, nous ont permis de trouver les solutions techniques les plus adaptés pour mener à bien le chantier. »

**Denis Jourde,  
Chef de Centre Cardem Armentières**



➤ **A droite** – 2016 : le site libéré à l'issue des travaux

✓ **En bas** – 2015 : les travaux menés par l'EPF





## L'ANCIEN SITE NORD ECLAIR À ROUBAIX (59)

Depuis 2007, l'EPF Nord-Pas de Calais accompagne la Métropole Européenne de Lille (MEL) dans le recyclage des friches industrielles. Ainsi à Roubaix et Wattrelos, en complément du traitement du site emblématique de la Lainière de Roubaix, l'EPF a progressivement étendu son intervention sur les sites mitoyens de Pennel et Flipo, Pennel Automotiv, et de Nord Eclair pour constituer un vaste ensemble foncier de plusieurs dizaines d'hectares destiné à accueillir l'un des parcs d'activités du 21<sup>ème</sup> siècle de la Métropole.

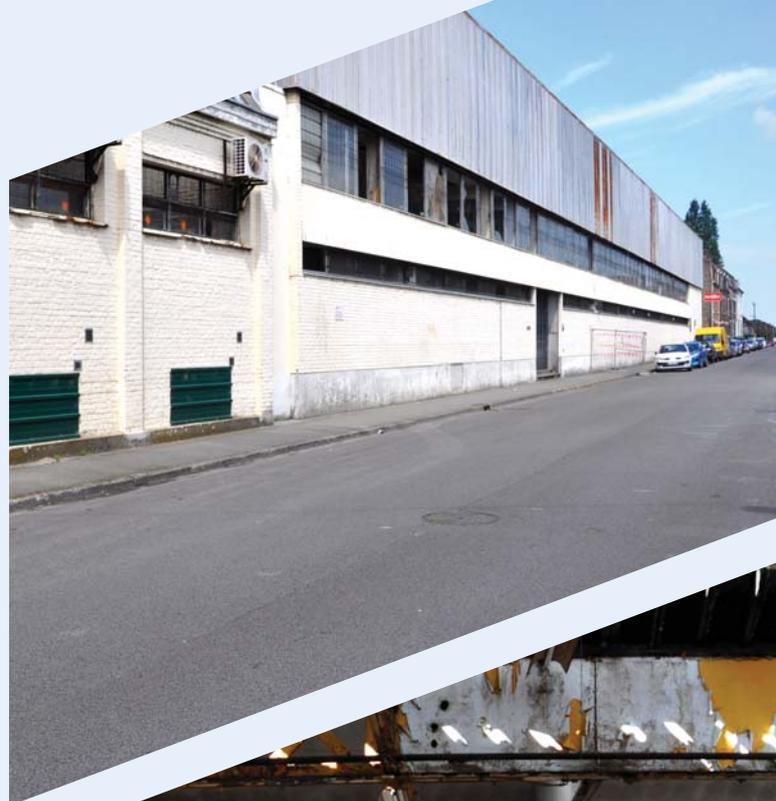
Après être devenu propriétaire des sites de la Lainière, Pennel et Flipo, Pennel Automotiv et avoir engagé leur démolition, l'EPF acquiert fin 2011, le site de Nord Eclair à Roubaix. D'une superficie de 2,6 hectares, entièrement bâti, il accueillait l'imprimerie du journal éponyme ainsi qu'une entreprise de fabrication de rubans, Rubans Gallant.

Aucun projet de réaménagement des bâtiments ne se révélant viable, l'EPF procède à leur démolition. Les travaux se dérouleront de mai 2015 à août 2016 en prenant en compte plusieurs problématiques dont le maintien d'une entreprise en activité dans l'un des bâtiments, l'existence de plusieurs spots de pollution de natures différentes (métaux lourds, hydrocarbures, solvants,...) et le traitement de mitoyennetés. Ce qui explique leur coût relativement élevé de 2,9 M€.

Le traitement de ce foncier s'inscrit en marge du projet porté par la MEL du site de La Lainière à celui du Peignage Amédée plus au sud, requalifié par l'EPF au début des années 2000, dans le cadre d'une ZAC confiée au groupement SEM Ville Renouvelée-Nacarat. L'objectif est d'aménager ces 33 hectares en un nouveau quartier d'activités mixtes (de l'artisanat à la logistique urbaine) et d'habitat respectant les principes de la charte des parcs d'activités du XX<sup>ème</sup> siècle de la métropole et de la Troisième révolution industrielle portée par la Région et la CCI Hauts-de-France.

Au titre de la gestion transitoire, l'EPF a procédé en 2016 au pré verdissement du site en semant une prairie riche en fleurs et en créant un paysage bocager de qualité, permettant un éventuel projet d'agriculture urbaine temporaire tout en améliorant le cadre de vie des habitants.

Ancien site  
Nord Eclair



> **Ci-contre, de haut en bas** – décembre 2011 : l'ancien site Nord Eclair acquis par l'EPF, vue de la rue

Vue intérieure du site

> **Page de droite, en haut** – 2016 : travaux de démolition du site, vue aérienne du site

> **Page de droite, en bas** – 2016 : à la fin des travaux de démolition, vue aérienne du site





## TÉMOIGNAGE

A la demande de la ville et de la Métropole Européenne de Lille, l'EPF est intervenu pour libérer le foncier des sites Nord Eclair et Rubans Gallant situés rue du Caire à Roubaix. Stéphanie Gossart, chargée d'opérations au pôle travaux de l'EPF Nord-Pas de Calais, présente les aspects techniques de cette requalification.

« Le site était pollué par les anciennes activités de ce site (tissage, imprimerie, fabrication de caoutchouc, de tissus et de rubans thermoplastiques).

L'intervention technique de l'EPF a commencé par le lancement des études préalables destinées à identifier les contraintes techniques du site (diagnostic amiante et plomb, études environnementales, plans topographiques...). Sur la base des différents rapports et études, la phase de consultation du maître d'œuvre, des entreprises de travaux et du coordinateur sécurité a ensuite été lancée dans le cadre réglementaire des marchés publics.

Démarrés en mai 2015 pour une durée de 18 mois, les travaux ont été suivis par le groupement de maîtrise d'œuvre Valétudes, Atek Conseil et EACM. Ils ont consisté à retirer les matériaux contenant de l'amiante, démolir les bâtiments, gérer les sources concentrées de pollution dans les sols et les eaux souterraines, gérer les déchets, purger les infrastructures, remblayer les caves, traiter les nombreux murs mitoyens puis niveler et clôturer le site. Enfin, en novembre 2016, à titre expérimental dans le cadre de la politique de gestion transitoire des sites menée par l'EPF Nord-Pas de Calais, le site a été enherbé, par zones, de différentes sortes de semis et planté de haies.

L'une des particularités techniques de ce dossier réside notamment dans le traitement des murs périphériques mitoyens. En effet, le relevé topographique du site a permis d'identifier qu'une partie du bâtiment d'un riverain était situé dans le bâtiment Rubans Gallant. La réalisation d'un mur masque a permis de lui en restituer la jouissance foncière. »

**Stéphanie Gossart,**  
Chargée d'opérations  
Pôle travaux, EPF Nord-Pas de Calais





# #3

## LE RAPPORT COMPTABLE

Le 1<sup>er</sup> janvier 2016, la nouvelle réglementation de Gestion Budgétaire et Comptable Publique, dite « réforme GBCP » est entrée en vigueur dans son intégralité. Celle-ci vise à uniformiser la gestion budgétaire et comptable de l'Etat et de ses opérateurs. Elle implique un profond changement dans la présentation des tableaux budgétaires et financiers. A cet effet, depuis janvier 2016, l'EPF a été retenu comme l'un des sites pilotes pour le déploiement du logiciel Win M9 version GBCP.

# Les charges



— MONTANT TOTAL DES CHARGES : 79,9 M€ —

## Achats : 90,1 M€

Ensemble des dépenses liées à l'activité opérationnelle de l'EPF, à savoir :

- Acquisitions : 64,3 M€
- Gestion du patrimoine : 5,6 M€
- Travaux : 20,2 M€

## Consommation, approvisionnement et variation des stocks : -64,1 M€

Dont loyer de bureaux, assurances et frais de fonctionnement (1,9 M€)

## Charges de personnel : 4,5 M€

Ensemble des dépenses liées aux ressources humaines (salaires, charges formation, prévoyance, etc.)

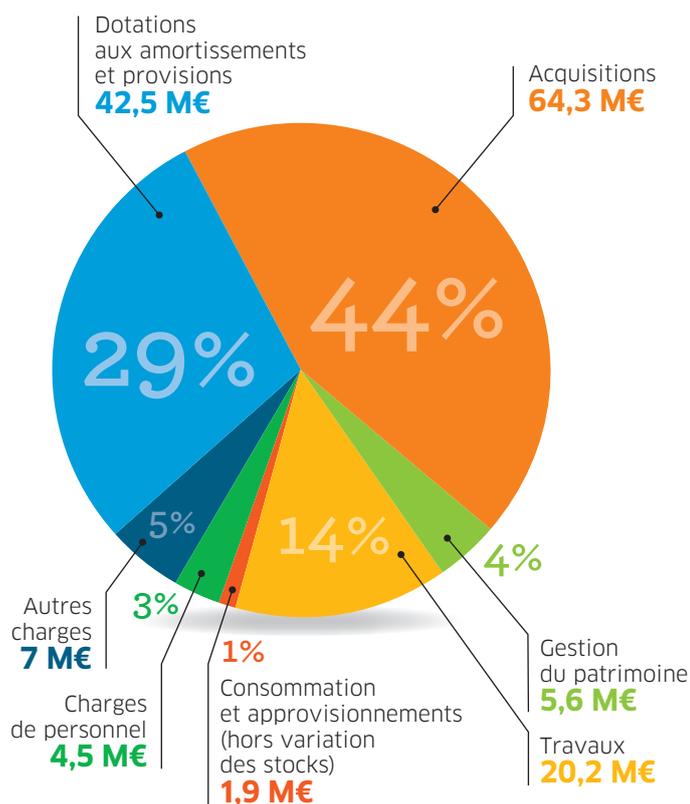
## Autres charges : 7 M€

Participation laissée définitivement à la charge de l'EPF pour le financement des travaux et les minorations accordées sur le prix de cession des fonciers.

## Dotations aux amortissements et provisions : 42,5 M€.

“ Une situation financière saine, un bilan à l'équilibre ”

### VENTILATION DES PRINCIPAUX COMPTES DE CHARGES

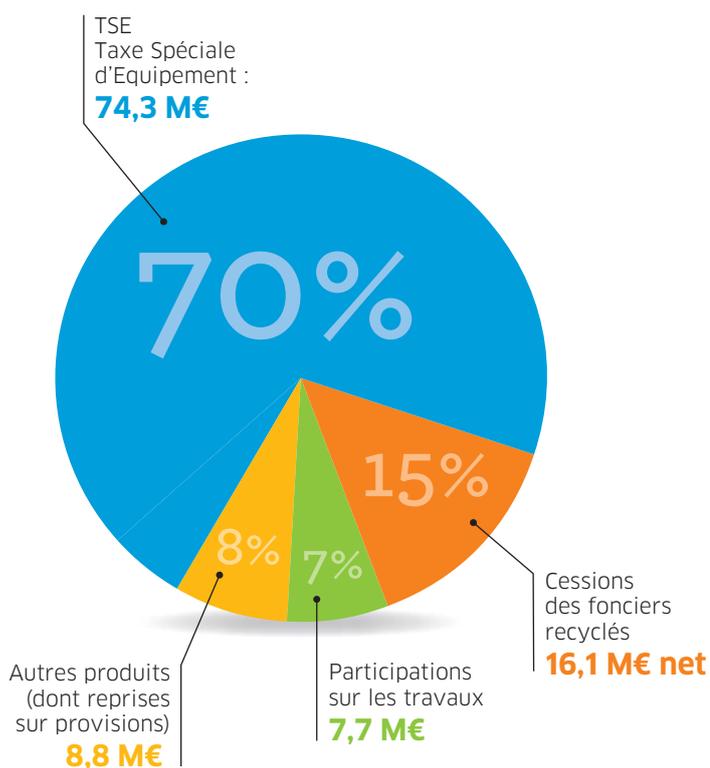


# Les produits



— MONTANT TOTAL DES PRODUITS : 107,15 M€ —

## VENTILATION DES PRINCIPAUX COMPTES DE PRODUITS EN 2016



La TSE est une taxe créée en 1991 afin de donner aux EPF les moyens d'accompagner les collectivités territoriales dans le recyclage de leurs fonciers usagés. Elle est payée par les ménages et les entreprises assujettis aux impôts locaux, dans la limite d'une moyenne de 20 € par an et par habitant. Rapportée à la population du Nord et du Pas-de-Calais, la TSE représente en 2016 18 € par habitant.

La TSE constitue en 2016 quasiment 70 % des ressources de l'EPF. Elle lui donne les moyens de recycler le foncier usagé dont les collectivités ont besoin pour développer de nouveaux projets qui contribuent au développement des territoires et à l'amélioration du cadre de vie et de travail des habitants et des entreprises.



# Le bilan comptable



Le bilan est une photographie de la situation patrimoniale de l'établissement au 31 décembre. Il retrace à l'actif l'ensemble des biens qu'il possède (immobilisations, stocks, créances, trésorerie) et au passif, l'origine financière des biens (fonds propres, provisions pour risques, dettes financières et dettes non financières).

**Le bilan de 2016 a été arrêté à l'actif et au passif pour un montant net de 484,2 M€.**

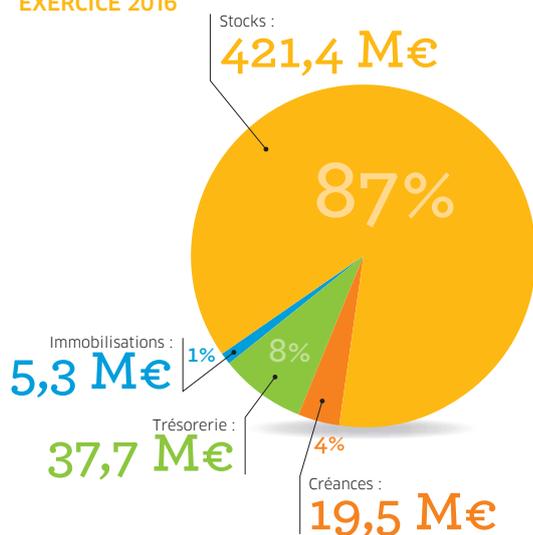
**Dettes financières :** éventuellement emprunts, lignes de trésorerie, dépôts de garantie, cautions de logement,...

**Dettes non financières :** dettes d'exploitation à savoir les dettes fournisseurs, essentiellement les charges à payer, les dettes fiscales et sociales, les subventions en attente d'affectation sur une opération,...

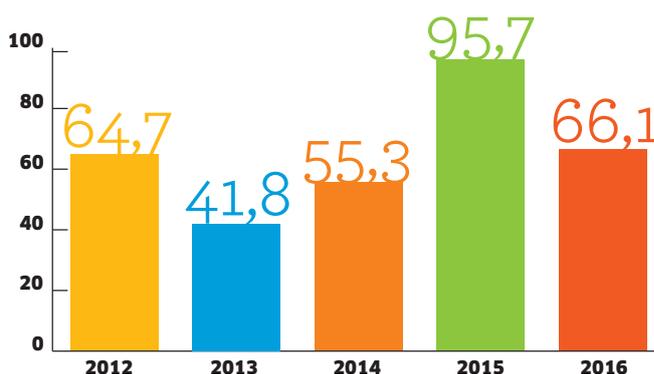
## # L'actif

484,2 M€

RÉPARTITION DE L'ACTIF EXERCICE 2016

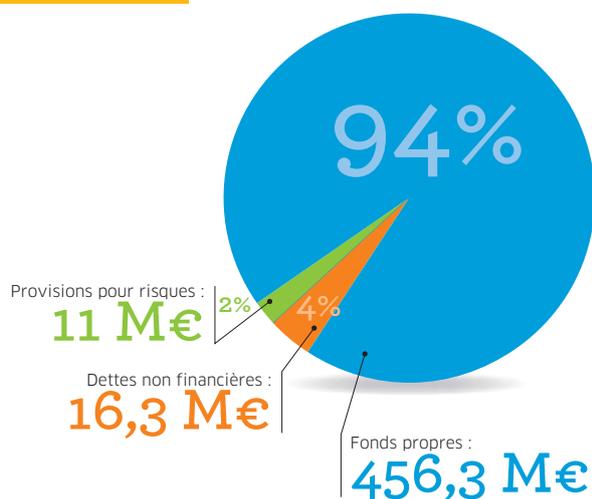


VARIATION DES STOCKS FONCIERS EN M€



## # Le passif

484,2 M€







© Conception et réalisation : NETCO Group - Juillet 2017 - © Crédits photo : EPF, www.reportage-photo.com



EPF Nord-Pas de Calais  
594 avenue Willy Brandt - CS 20003 - 59777 Euralille  
Tél : 03 28 07 25 00 - Fax : 03 28 07 25 01