

2018

RAPPORT D'ACTIVITÉ

Etablissement Public Foncier
Recycleur de foncier en région



_TABLE DES MATIÈRES

Edito	04
Les missions de l'EPF	06
Une gouvernance qui repose sur une représentation institutionnelle et territoriale équilibrée	07
Les chiffres clés de l'année 2018	08

01_ UNE INGÉNIERIE EXPERTE ET GRATUITE POUR ACCOMPAGNER LES TERRITOIRES DANS LA RÉALISATION DE LEURS PROJETS

10

UN PARTENAIRE DE PROXIMITÉ
13

UN VOLET ÉTUDES RENFORCÉ POUR AIDER LES TERRITOIRES À DÉFINIR LEURS STRATÉGIES FONCIÈRES
14

AMÉLIORATION DE LA CONNAISSANCE DU FONCIER PAR UNE IMPLICATION DANS LES DÉMARCHES NATIONALES ET RÉGIONALES
15

L'EPF, membre actif du GNDVF
L'EPF, porteur du projet OCS2D

02_ UN OUTIL OPÉRATIONNEL TOUT TERRAIN

18

LE RECYCLAGE FONCIER : CŒUR DE MÉTIER ET PRIORITÉ STRATÉGIQUE DE L'EPF NORD-PAS-DE-CALAIS
20

REDYNAMISER LES CENTRALITÉS
22

ACCOMPAGNER LES OPÉRATIONS DE RÉNOVATION URBAINE
25

REQUALIFIER LES FRICHES
27

OPTIMISER L'USAGE DU FONCIER DANS LES ZONES D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE
30

AMÉLIORER LA QUALITÉ DE L'ENVIRONNEMENT
31

03_ ENRICHIR LES PARTENARIATS, EXPÉRIMENTER ET INNOVER POUR ÊTRE PLUS EFFICACES ET RÉPONDRE À DE NOUVEAUX ENJEUX

32

UN PARTENARIAT NOUVEAU MIS EN PLACE AVEC ACTION LOGEMENT
34

LE DÉVELOPPEMENT DES USAGES TRANSITOIRES
35

Des plantations pour améliorer le cadre de vie des habitants et éviter le développement d'espèces invasives

Des sites ponctuellement mis à disposition à titre gracieux

LA PRISE EN COMPTE DES ENJEUX DE L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE DANS LES CHANTIERS DE DÉCONSTRUCTION
38

L'EXPÉRIMENTATION DE TECHNIQUES INNOVANTES DE PHYTOREMÉDIATION POUR LA DÉPOLLUTION DES SOLS
39

UNE PARTICIPATION AU DISPOSITIF EXPÉRIMENTAL « MAISON À 1 EURO AVEC TRAVAUX » PORTÉ PAR LA VILLE DE ROUBAIX
40

A L'ÉCOUTE DES TERRITOIRES PICARDS
41

04_ UNE SITUATION FINANCIÈRE PROPICE À LA POURSUITE DU DÉVELOPPEMENT

42

LES CHARGES
44

LES PRODUITS
45

LE BILAN COMPTABLE
46

_ EDITO



Salvatore CASTIGLIONE
Président du conseil
d'administration

Lorraine BAILLY
Directrice générale

Actualisation du programme pluriannuel d'intervention (PPI) 2015-2019, préparation et signature des conventions-cadres Action cœur de ville avec les 14 communes lauréates du dispositif en Nord – Pas de Calais, rencontres avec les territoires de l'ex-Picardie dans la perspective d'une extension de la couverture territoriale de l'établissement, conduites parallèlement à une activité opérationnelle soutenue... l'année 2018 aura été une fois de plus particulièrement riche ! Avec pour chacune de ces démarches la même ambition : répondre à de nouveaux enjeux d'aménagement en tenant compte de la diversité des territoires et optimiser les dispositifs existants pour plus d'efficacité et d'efficience au service des projets.

Cette dynamique a conduit l'EPF à développer de nouveaux partenariats très prometteurs avec les acteurs de l'aménagement en région. Ces coopérations ont vocation à être élargies et approfondies pour répondre à des besoins d'intervention foncière toujours plus nombreux et complexes. Partout en région, les friches restent un enjeu important et l'EPF est plus que jamais identifié par les collectivités comme un acteur essentiel pour requalifier ces sites. Celles-ci indiquent en effet être souvent désarmées pour traiter ce sujet, tant en termes

d'ingénierie que de moyens financiers. Le foncier constitue également un sujet de première importance dans les politiques de redynamisation des centres villes et des centres bourgs. Sur ce thème, grâce à l'expertise qui est la sienne et fort de l'expérience acquise depuis près de trente ans, l'EPF est également très mobilisé, aux côtés de nouveaux partenaires plus récemment investis grâce à l'impulsion donnée par l'Etat dans le cadre de la démarche Action cœur de ville.

Comme l'autorise désormais le PPI actualisé, des expérimentations ont également pu être engagées pour « tester » in situ de nouvelles formes d'intervention ou de nouveaux montages opérationnels et financiers. L'EPF s'est ainsi engagé dans la démarche dite « Maisons à un euro avec travaux » portée par la ville de Roubaix, visant à encourager l'accès à la propriété pour des ménages modestes. L'EPF a également poursuivi son action innovante dans le domaine de l'économie circulaire ou de la gestion environnementale des sites, qui lui vaut d'être reconnu pour son expertise au plan national et même européen.

Le PPI actualisé, qui préfigure ce que pourrait être le contenu du prochain PPI 2020/2024, permet aujourd'hui à l'établissement d'agir au plus près des besoins des territoires et d'imaginer de nouvelles formes d'intervention pour faciliter la réalisation des projets des collectivités. La forte progression des recettes de cession enregistrée depuis 2017 permet de réduire progressivement le poids de la taxe spéciale d'équipement dans le modèle économique de l'établissement, tout en assumant la montée en puissance du dispositif de minoration foncière, sans lequel de nombreuses opérations ne pourraient voir le jour.

Faut-il le rappeler, l'EPF Nord – Pas de Calais est non seulement un opérateur du recyclage foncier, au service des projets de développement, mais aussi un formidable outil au service de la cohésion des territoires des Hauts de France. L'appel à plus de solidarité et à une présence affirmée des pouvoirs publics dans les territoires les plus en difficulté qui s'est exprimé



à travers le mouvement des « gilets jaunes » doit être entendu. Il rejoint la préoccupation des élus du conseil d'administration de l'établissement, réaffirmée de façon constante. Être aux côtés des territoires dans la durée, c'est ce qui fait l'intérêt, la force et la fierté de l'EPF depuis maintenant près de 30 ans.

_ LES MISSIONS DE L'EPF

L'Établissement Public Foncier Nord-Pas-de-Calais est un établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial (EPIC) créé en 1990.

A l'origine, il a été créé pour requalifier les grands sites industriels et miniers. Au fil des années, ses missions ont été élargies, parallèlement au renforcement de ses moyens, pour en faire aujourd'hui l'opérateur de référence en région pour le recyclage des fonciers destinés à l'accueil d'opérations d'aménagement.

Il intervient à titre gratuit dans le cadre d'un partenariat avec les collectivités pour faire sortir de terre des projets ayant un caractère d'intérêt général. La diversité de ses thématiques d'intervention (logement, développement économique, redynamisation des centres villes et centres bourgs, équipements publics, risques et biodiversité...) l'amène à travailler sur tous types de territoires, qu'ils soient urbains denses, périurbains ou ruraux.

Opérateur foncier intervenant en amont de la chaîne de l'aménagement, il est un facilitateur et un accélérateur de projets, à travers :



Le conseil apporté pour la définition et le montage des opérations.



La réalisation des acquisitions foncières, la sécurisation et la gestion des biens, la prise en charge de la maîtrise d'ouvrage des travaux de remise en état des sites, l'aide à la recherche et à la sélection d'opérateurs.



Le portage des biens, qui permet à des projets de voir le jour sans que les collectivités n'aient à les préfinancer, puisque la revente se fait directement aux opérateurs.

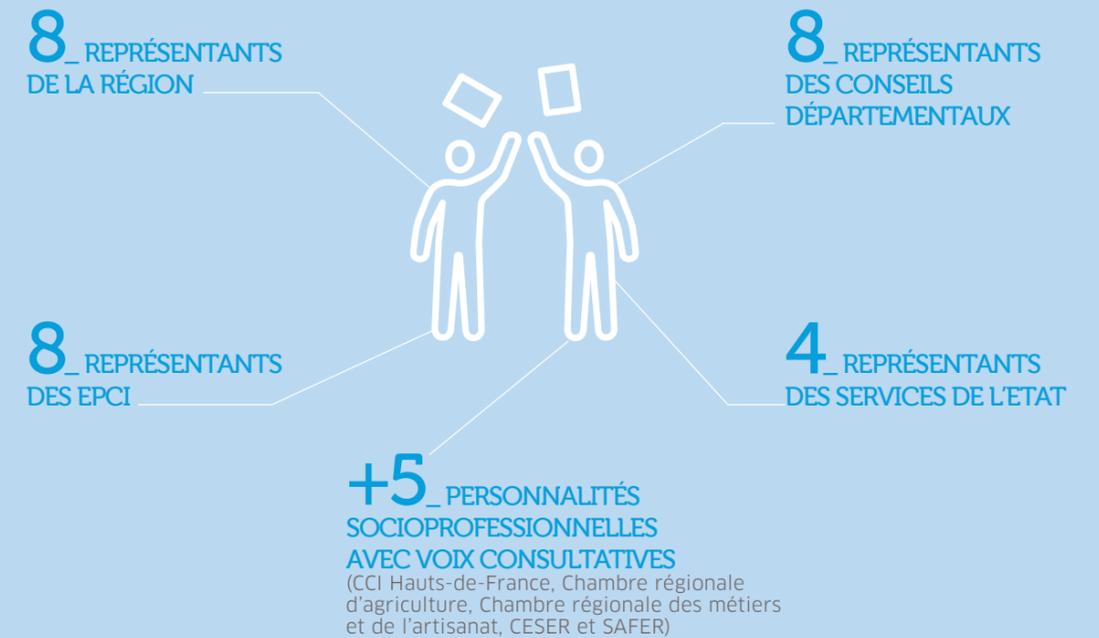


La participation au financement du recyclage foncier, à travers un dispositif de minoration des prix de cession.

_ UNE GOUVERNANCE QUI REPOSE SUR UNE REPRÉSENTATION INSTITUTIONNELLE ET TERRITORIALE ÉQUILIBRÉE

Le conseil d'administration se réunit environ 5 fois par an, sur convocation de son président.

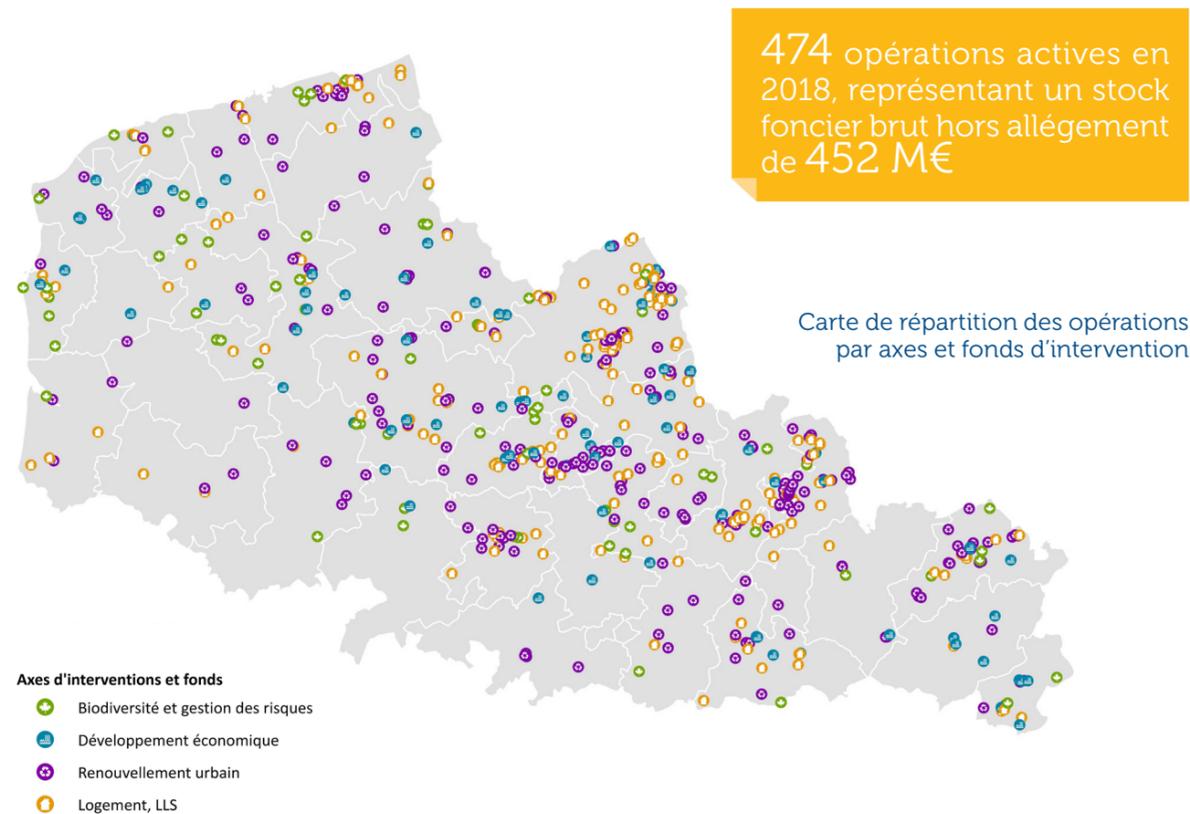
Composition :



Rôle du CA :

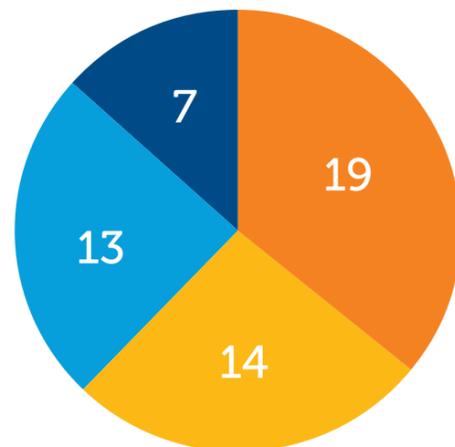
- **FIXER** l'orientation de la politique de l'établissement en adoptant le Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI)
- **VOTER** le budget et le montant annuel de la Taxe Spéciale d'Équipement (TSE)
- **APPROUVER** les conventions de partenariat

_ LES CHIFFRES CLÉS DE L'ANNÉE 2018



Répartition des 53 nouvelles conventions

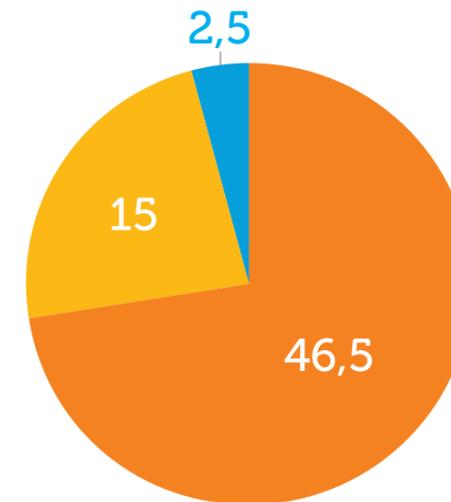
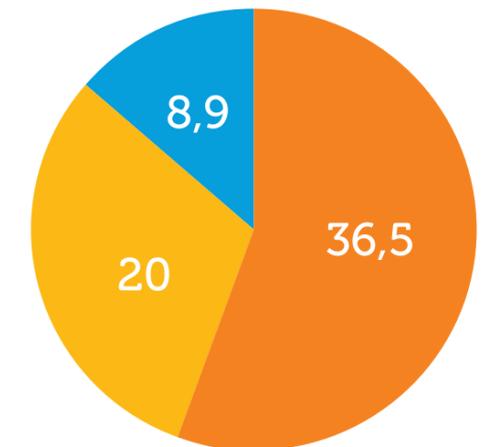
- Conventions pré-opérationnelles
- Conventions cadres Action - coeur de ville
- Conventions opérationnelles
- Conventions de veille et d'opportunité



Les surfaces d'acquisition : 107,1 ha

Répartition des dépenses opérationnelles en millions d'euros

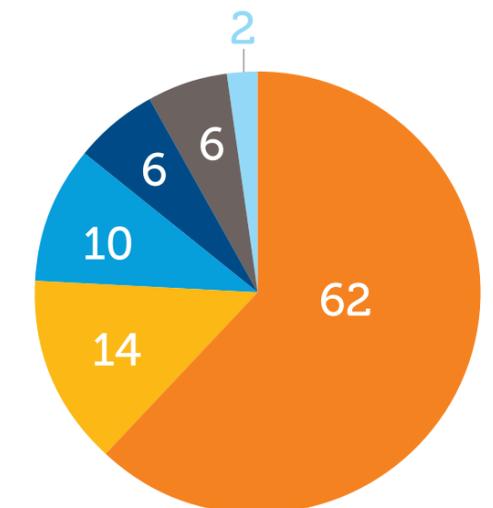
- Acquisitions
- Travaux
- Gestion du patrimoine



Répartition des cessions

- Cessions nettes
- Minorations
- Part travaux

Les surfaces de cessions : 156,8 ha



Les typologies d'acquéreurs en %

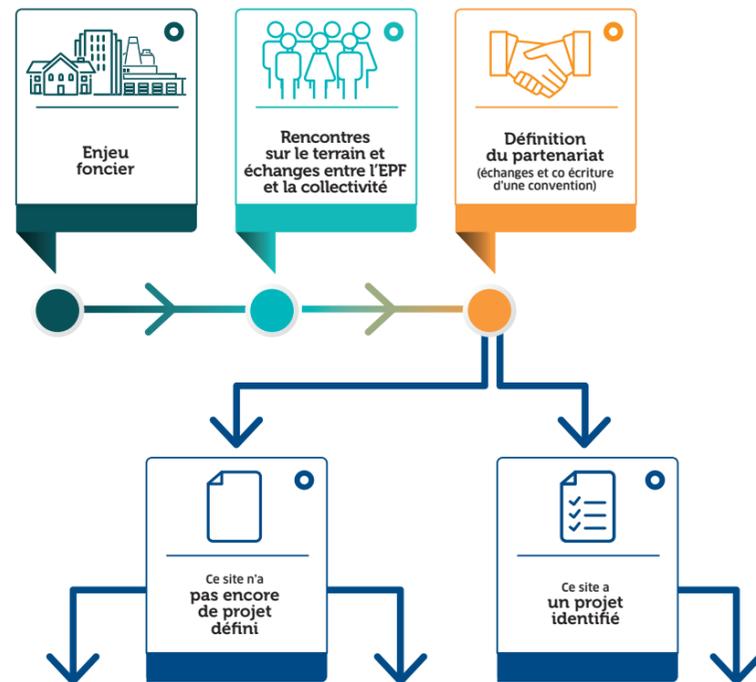
- Collectivités
- Autres
- Aménageurs publics
- Bailleurs sociaux
- Promoteurs
- Aménageurs privés



01_

— **UNE INGÉNIERIE
EXPERTE ET
GRATUITE POUR
ACCOMPAGNER
LES TERRITOIRES
DANS LA RÉALISATION
DE LEURS PROJETS** —

Opérateur foncier de référence en Nord-Pas-de-Calais, l'EPF a développé depuis près de 30 ans une expertise pluridisciplinaire forte qui lui permet de traiter toutes les problématiques du recyclage foncier, en sachant s'adapter à une grande diversité de contextes d'intervention.



LE SITE REVÊT UN CARACTÈRE STRATÉGIQUE
L'EPF accompagne la collectivité dans le cadre d'une **convention de veille ou d'opportunité**

UN ACCOMPAGNEMENT EST NÉCESSAIRE EN AMONT POUR LA DÉFINITION DU PROJET
L'EPF accompagne la collectivité dans le cadre d'une **convention pré-opérationnelle**

L'EPF accompagne la collectivité dans le cadre d'une **convention opérationnelle**

– UN PARTENAIRE DE PROXIMITÉ

Dans le prolongement de la généralisation du travail en mode projet et pour mieux accompagner encore les collectivités, l'établissement a poursuivi l'adaptation de son organisation, à **travers la territorialisation de ses équipes**. Cette évolution permet de renforcer les liens entre l'établissement et les acteurs des territoires, qui disposent ainsi d'interlocuteurs bien identifiés dans les différents services, coordonnés par des chargés de projets, référents privilégiés des collectivités.



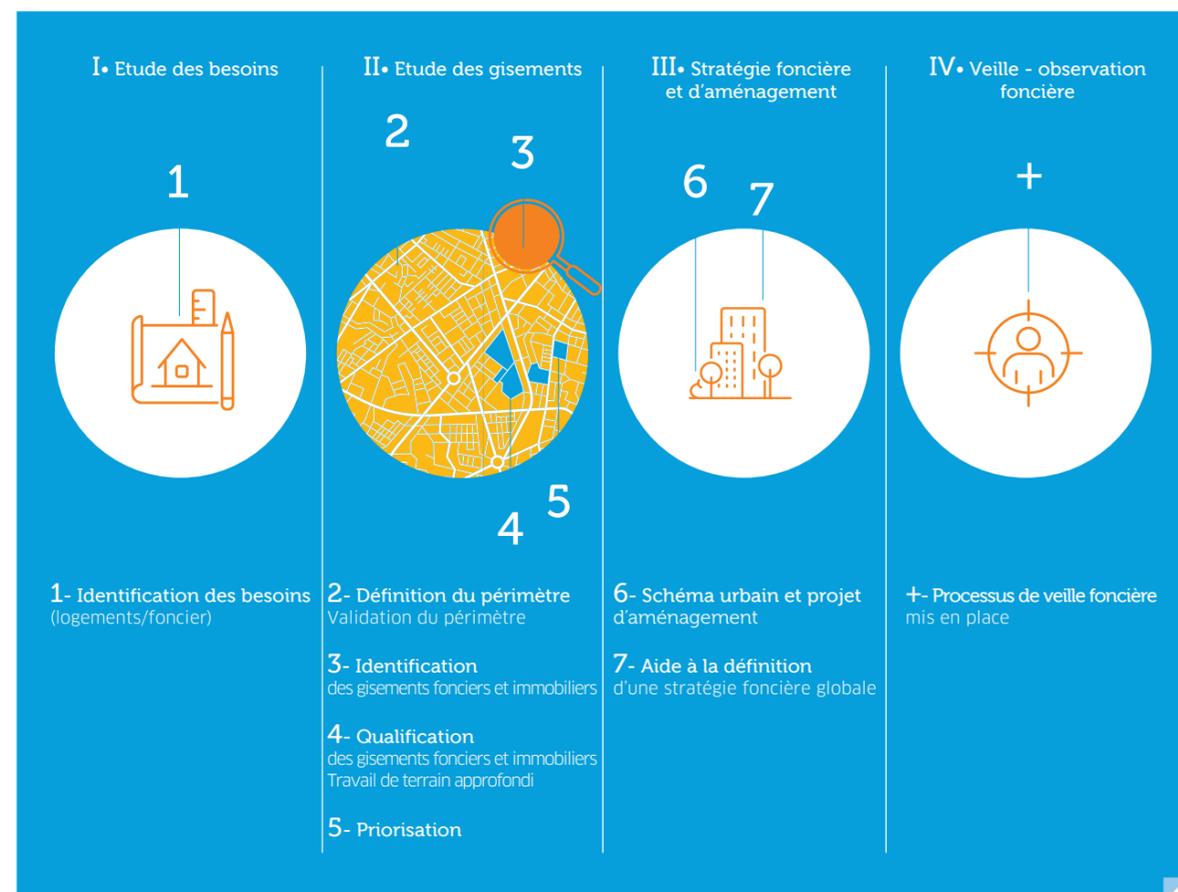
– UN VOLET ÉTUDES RENFORCÉ POUR AIDER LES TERRITOIRES À DÉFINIR LEURS STRATÉGIES FONCIÈRES

Si la nécessité de privilégier le renouvellement urbain plutôt que les logiques d'extension est désormais largement partagée, la concrétisation de cette ambition reste souvent difficile. C'est pourquoi l'EPF a souhaité renforcer l'aide apportée aux collectivités, en les accompagnant dans la définition de véritables stratégies de renouvellement urbain. Pour cela, il a engagé sur certains territoires tests **des études d'identification du gisement foncier en renouvellement urbain**.

Démarrées conjointement au printemps 2018 en partenariat avec les communautés d'agglomération de Lens-Liévin et d'Hénin-Carvin et la commune de Lille, ces études doivent permettre le recensement des fonciers mutables au sein du tissu urbain, limitant ainsi le recours à des terres agricoles et naturelles à des fins d'urbanisation.

Le recensement de fonciers (bâti ou non) seul ne suffisant pas à la définition d'une stratégie foncière, ce travail doit impérativement être conjugué à une lecture fine des besoins des territoires (en termes de logements, d'activités, de services, d'équipements, d'espaces naturels...) pour une réponse adaptée.

L'ensemble du travail de repérage « terrain » a été finalisé en fin d'année 2018, il offre des éléments de connaissance précieux permettant aux collectivités d'élaborer une stratégie d'intervention foncière en renouvellement urbain et d'identifier des secteurs d'intervention prioritaires sur lesquels l'EPF pourra être mobilisé.



– AMÉLIORATION DE LA CONNAISSANCE DU FONCIER PAR UNE IMPLICATION DANS LES DÉMARCHES NATIONALES ET RÉGIONALES

1• L'EPF, membre actif du GNDVF

L'EPF Nord-Pas-de-Calais est depuis l'origine l'un des membres très actifs du Groupe National DVF (Demande de Valeurs Foncières.), lieu informel d'échange de bonnes pratiques et de méthodes garantissant une bonne utilisation des données « DVF ».

De ces échanges sont notamment nés en 2016 un guide national d'accompagnement et un portail dédié⁽¹⁾, référence pour tout nouvel usager d'une donnée complexe mais indispensable à l'observation des marchés fonciers et immobiliers.

Le groupe national poursuit sa structuration, en opérant le rapprochement stratégique de ces groupes de travail avec ceux issus du LIFTI⁽²⁾ (Laboratoire d'Initiative Foncière et Territoriale Innovante).

Au nombre de huit, ces groupes auront pour mandat de travailler la structuration de la donnée, la segmentation des marchés et son usage. L'Établissement Public Foncier du Nord-Pas de Calais, animateur d'un groupe dédié à la segmentation des marchés a notamment la charge d'accompagner les usagers publics désireux de s'impliquer dans l'un des huit groupes de travail.

La base « demande de valeur foncière » DVF met à disposition des professionnels, des administrations ou des particuliers toutes les informations - prix ou descriptif des biens, etc - déclarées à l'occasion des mutations immobilières (ventes ou adjudications notamment).

En 2018, le groupe national entretient plus que jamais des relations directes et suivies avec la DGFiP, en vue de l'amélioration du service DVF et la mise en OpenData⁽³⁾ des données.



2• L'EPF, porteur du projet OCS2D

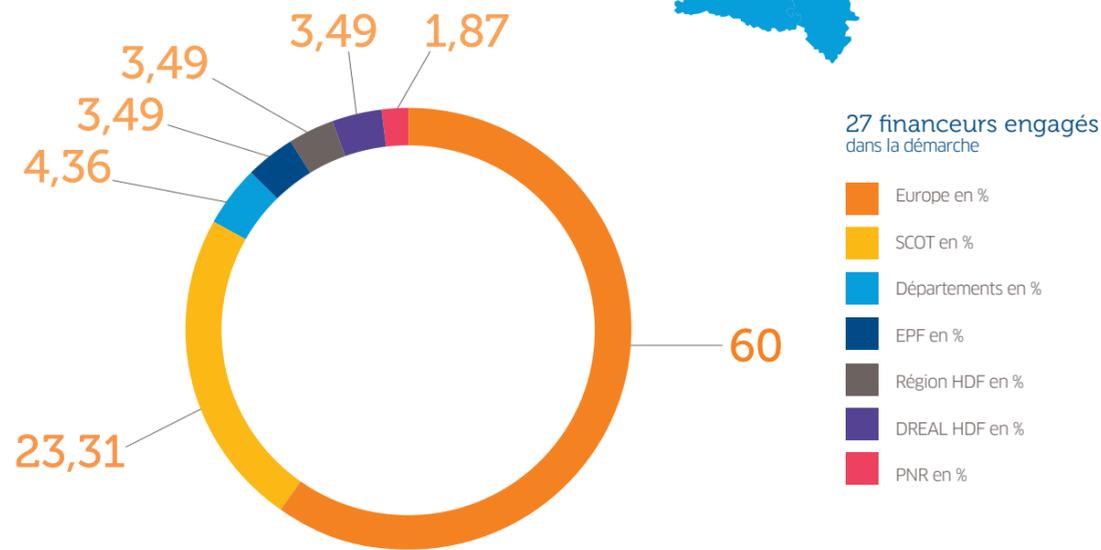
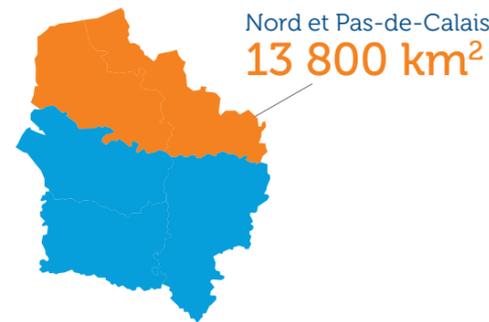
Initié par la PPIGE Nord Pas-de-Calais (Plateforme publique de l'information géographique) et piloté par l'EPF, le projet OCS2D (Occupation du Sol en 2 dimensions) est désormais produit et accessible en ligne depuis cette année. Commencé en 2011, ce travail

est le fruit d'une collaboration entre acteurs de tous horizons (tant régionaux que européens). L'outil constitue un véritable référentiel cartographique permettant d'analyser les données statistiques évolutives de notre territoire, de 2005 à 2015.

(1) <https://www.groupe-dvf.fr/>
 (2) <https://ifti.org/actualites/mise-en-place-des-groupes-de-travail-open-data-ifti-gndvf/>
 (3) MISE A JOUR 2019 En application de la loi pour un Etat au service d'une société de confiance (ESSOC) portée et mise en œuvre par le Ministre de l'Action et des Comptes publics, la Direction générale des Finances publiques (DGFIP) a publié le 24 avril 2019 l'intégralité des données foncières sur les 5 dernières années. <https://www.economie.gouv.fr/opendata-hackathon-valeurs-foncières-24-avril>

La démarche du projet :

- Nord et Pas-de-Calais : 13 800km² interprétés en 2005 et 2015
- Partenariat : 27 financeurs engagés dans la démarche – Europe (60%), Etat, Région, EPF, 2 Départements, 17 SCOT, 3 PNR
- Coût du projet : 802 000 euros TTC



Quelques chiffres résultats sur le Nord et le Pas-de-Calais

COUVERT 2015	SURFACE (ha)	% TERRITOIRE	USAGE 2015	SURFACE (ha)	% TERRITOIRE
CS1 Surfaces revêtues ou stabilisées	119 187	9,54 %	US1 Production primaire	994 501	79,63 %
CS2 Sols nus	947	0,08 %	US2 Activités économiques secondaires et tertiaires	24 983	2,00 %
CS3 Surface en eau	11 535	0,92 %	US3 Services et usages collectifs	27 211	2,18 %
CS4 Formations arborescentes	138 744	11,11 %	US4 Réseaux de transports, logistiques et infrastructures	54 982	4,40 %
CS5 Formations arbustives et sous-arbrisseaux	14 262	1,14 %	US5 Habitat	106 464	8,53 %
CS6 Formations herbacées ou basses	964 163	77,20 %	US6 Usages temporaires	7 284	0,58 %
			US7 Usages indéterminés	33 414	2,68 %

Un outil performant pour mieux appréhender l'occupation des sols de notre région :

- Les ortho-photographies interprètent par image satellite l'occupation du sol.
- Des données socles découpent le territoire en plusieurs thématiques (habitats naturels, squelette routier, urbanisation etc.).
- Deux nomenclatures décrivent le couvert et l'usage du sol du territoire par la technique de la photo-interprétation.
- Une nomenclature simplifiée synthétise les données analytiques (12% d'espaces naturels ; 15% d'espaces artificialisés ; 4% d'infrastructures ; 69% d'espaces agricoles).



Séminaire de présentation du référentiel OCS2d - 21 novembre 2018



02_

— UN OUTIL
OPÉRATIONNEL
TOUT TERRAIN —

LE RECYCLAGE FONCIER CŒUR DE MÉTIER ET PRIORITÉ STRATÉGIQUE DE L'EPF NORD-PAS-DE-CALAIS

L'EPF Nord-Pas-de-Calais a été créé en 1990 pour travailler à la requalification de grands sites industriels et miniers en friche au titre des politiques portées par l'Etat et la Région.

Il est aujourd'hui l'opérateur de référence du recyclage foncier en région et le partenaire privilégié des collectivités soucieuses d'une gestion économe de la ressource foncière.

Il agit ainsi concrètement pour développer les centralités urbaines (cœurs de villes, centres-bourgs) et réduire l'artificialisation des sols. Ses thématiques d'intervention couvrent l'ensemble du champ du développement territorial (habitat, développement économique, équipements publics, environnement, risques...). Son intervention historique en faveur de la requalification des friches l'a amené à développer une expertise forte dans la réalisation de travaux de

déconstruction et de dépollution complexes, dont il assure la maîtrise d'ouvrage, et dans les actions de préservation et de développement de la biodiversité. Opérateur foncier, il est également financeur des projets d'aménagement, grâce à un dispositif de minoration lui permettant d'effacer une part conséquente des coûts de requalification du foncier.

La désertification des centres-villes, l'aggravation des fractures sociales, l'artificialisation des sols ou encore le déclin de la biodiversité sont autant de défis auxquels doit faire face l'établissement et qui viennent s'inscrire directement au sein des quatre axes d'intervention de l'EPF : le développement de l'offre de logements, de la biodiversité, de l'activité économique et du renouvellement urbain.

Axe 1 : Contribuer au développement de l'offre de logements

Axe principal de l'EPF, l'habitat constitue 43% des interventions en 2018. En proposant aux opérateurs des fonciers requalifiés, l'établissement améliore l'offre de logements sur le territoire régional et permet aux municipalités de répondre au besoin croissant de leurs habitants dans ce domaine, et cela en limitant l'étalement urbain et la consommation des terres agricoles (un défi de taille également quant au regard de l'enjeu démographique, la région étant en effet la 3^{ème} plus peuplée de France avec plus de 6 millions d'habitants).

Axe 2 : Contribuer au développement de l'activité économique

L'EPF favorise la vitalité économique du territoire et l'emploi en recyclant le foncier nécessaire à l'accueil et au développement des activités économiques (industrie, services, artisanat, commerce de centre-ville, équipements...). Il intervient de façon privilégiée en centre ville, mais aussi dans les zones d'activités économiques existantes, où son intervention permet d'optimiser l'usage du foncier et ainsi d'éviter la consommation d'espaces agricoles, tout en proposant une offre foncière adaptée aux nouveaux besoins des entreprises.

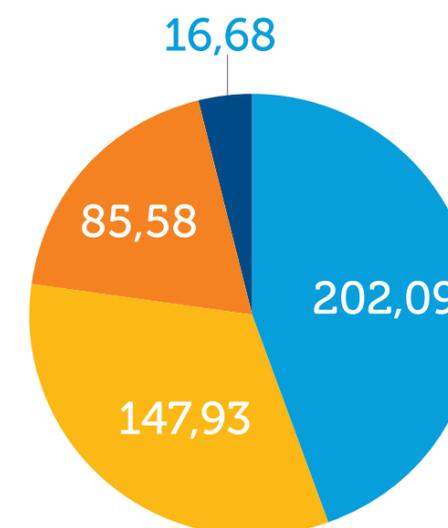
Axe 3 : Contribuer au développement de la biodiversité et au traitement des risques naturels et industriels

Si la question environnementale est totalement intégrée dans l'action opérationnelle quotidienne de l'EPF, elle constitue également un axe d'intervention à part entière. L'établissement accompagne en effet le développement de la trame verte et bleue en renaturant les sites trop pollués pour accueillir des opérations d'aménagement ou rendus inconstructibles du fait de la présence de risques industriels ou naturels. Il développe également des actions de verdissement temporaires durant le temps du portage, en attendant la réalisation des projets d'aménagement.

Axe 4 : Constituer le gisement du renouvellement urbain

Le fonds de constitution du gisement du renouvellement urbain, mis en place dans le PPI 2015-2019, vise à assurer la maîtrise et la requalification de sites identifiés comme stratégiques, sans projet préalablement défini.

Répartition du stock foncier à fin 2018 par axe, en millions d'euros



_ REDYNAMISER LES CENTRALITÉS

Le ministère de la cohésion des territoires a présenté le plan Action Cœur de ville lors de la deuxième conférence nationale des territoires en décembre 2017. L'objectif : redynamiser les centres des villes moyennes, fragilisées depuis de nombreuses années. Lors de la présentation de ce plan, le ministère de la cohésion des territoires a mis l'accent sur l'indispensable mobilisation des EPF qui contribuent à « assurer une maîtrise foncière à des coûts maîtrisés et compatibles avec l'équilibre financier des opérations ».

Le plan Action Cœur de ville s'inscrit directement dans la stratégie de l'EPF Nord-Pas-de-Calais.

L'EPF est aujourd'hui signataire des conventions-cadres avec les 14 villes lauréates du Nord et du Pas-de-Calais. Il y est positionné à la fois comme opérateur, mais aussi comme financeur. Les cérémonies de signature ont d'ailleurs été l'occasion pour les collectivités de

mettre en avant l'importance du rôle de l'EPF dans la réussite des programmes de redynamisation des cœurs de ville.

Avec ces signatures démarre, pour une durée de 18 mois maximum, une première phase dite d'initialisation du projet dont le déploiement et la mise en œuvre des actions s'étaleront jusqu'à l'échéance du plan en 2022.

14 Villes lauréates

- Arras,
- Béthune,
- Bruay-La Buisnière,
- Boulogne-sur-Mer,
- Calais,
- Cambrai,
- Denain,
- Douai,
- Dunkerque,
- Lens,
- Liévin,
- Maubeuge,
- Saint-Omer,
- Valenciennes.



Arras, secteur Petite vitesse

Dans le cadre du plan Action Cœur de Ville d'Arras, la communauté urbaine d'Arras envisage de réaliser un projet urbain à dominante tertiaire sur le site dit de la Petite vitesse, un vaste ensemble foncier et immobilier de 4 hectares mis en vente par la SNCF.

L'objectif principal de la collectivité est d'y construire une cité administrative permettant le regroupement des services de l'Etat aujourd'hui dispersés dans la ville. Une opération de logements pourrait compléter le programme.

De son côté, la SNCF restructure ses implantations et va procéder à l'acquisition et la réhabilitation du bâtiment appartenant à la Poste pour y accueillir une centaine d'agents.

Afin d'engager le processus de restructuration du secteur avec les deux entreprises publiques, la Communauté urbaine a sollicité le concours de l'EPF pour procéder sans attendre à la maîtrise du site ferroviaire. Au moyen d'une convention d'opportunité, l'établissement en assurera le portage foncier, les travaux de libération étant réalisés directement par la SNCF. De son côté, la collectivité mettra à profit la durée de la convention pour finaliser son projet.

A l'issue de la convention, le bien sera rétrocédé à la collectivité.



Maubeuge, ancienne Banque de France

La ville de Maubeuge a inscrit la préservation du patrimoine bâti comme l'un des axes du projet de restructuration de son centre-ville.

L'ancien bâtiment de la Banque de France est l'un de ces éléments de patrimoine. De style éclectique datant du début du 19ème siècle, ce bâtiment a été désaffecté en 2017 suite à la réorganisation territoriale des centres de traitement. Sa localisation en centre-ville, près de la salle Sthrau, trésor de l'art déco, récemment rénovée, lui confère un

atout indéniable pour la collectivité qui a donc sollicité l'EPF pour en assurer la maîtrise.

En 2018 une convention d'opportunité a été mise en place au titre de laquelle l'EPF a pu procéder à l'acquisition du bien, la ville prenant la charge de sa gestion. A l'échéance des trois ans de la convention, l'ensemble immobilier sera cédé à la commune.



Douai, secteur gare

Lauréate du plan Action cœur de ville, la commune de Douai souhaite amplifier la rénovation de son centre-ville qu'elle a engagée depuis plusieurs années.

Le Syndicat Mixte du SCoT Grand Douaisis, partie prenante du projet, est maître d'ouvrage d'une étude de programmation qui sera suivie en 2019 d'une étude pré-opérationnelle afin de préciser tout particulièrement la vocation future du secteur gare et les grandes orientations d'aménagement.

Sans attendre, la collectivité souhaite maîtriser les fonciers nécessaires et a ainsi sollicité le concours de l'EPF.

Une convention d'opportunité a été mise en place sur le périmètre du secteur gare au sein duquel un premier ensemble, composé de trois habitations avec jardin, a été identifié. L'établissement a engagé les négociations. D'autres biens mutables ont été repérés et feront l'objet de l'intervention de l'EPF.

A l'échéance des trois ans de la convention, l'ensemble des biens sera cédé en l'état à la commune.



Le cœur de bourg de Bourbourg

Pour renforcer l'attractivité touristique dont elle bénéficie notamment grâce à son église du 13ème siècle, classée à l'inventaire des monuments touristiques, et au « cœur de lumière », sculpture de l'artiste Anthony Caro, la commune de Bourbourg s'est engagée dans un programme de modernisation et de valorisation de son centre. Elle a ainsi obtenu le concours du FISAC pour le maintien et le développement de commerces et de services de proximité. En complément, elle a sollicité le concours de l'EPF pour requalifier les immeubles vacants et les friches et ainsi favoriser l'implantation de nouvelles activités mais aussi la construction de logements.

L'établissement a acquis deux biens qui au vu de leur bon état général seront réhabilités. Le premier est cédé à la commune qui étudie la possibilité de le réhabiliter en logements.

Le second est repris directement par la SA HLM La maison flamande qui va réaliser un foyer-logements pour jeunes travailleurs dont elle confie la gestion aux Compagnons du devoir. La cession se fait à un prix minoré, l'opération étant éligible au dispositif en faveur du logement social du PPI 2015-2019.



– ACCOMPAGNER LES OPÉRATIONS DE RÉNOVATION URBAINE

Vieux condé, îlot Gambetta, Dervaux et entrée Béluriez

Dans le cadre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) et en continuité du partenariat engagé au titre de l'OPAH-RU, l'EPF accompagne depuis 2011 la Communauté d'agglomération Valenciennes Métropole et la commune de Vieux-Condé dans la recomposition urbaine des îlots dits Gambetta - Dervaux et Entrée de ville Beluriez, constitué d'une ancienne zone commerciale, d'habitations vétustes et dégradées, et de garages le long du canal du Jard.

La maîtrise foncière de l'îlot Gambetta-Dervaux étant quasiment achevée, l'EPF a engagé dès 2017 une première phase de démolition. Le projet sur cet ensemble foncier consiste en la réalisation de 43 logements locatifs sociaux dont 30 logements répartis dans trois immeubles collectifs, 13 logements individuels PLS pour seniors et 23 logements en accession sociale à la propriété



ainsi que 9 cellules commerciales en rez-de-chaussée des immeubles collectifs.

C'est Partenord qui construit les logements locatifs et l'EPARECA qui assure la commercialisation et la gestion du nouveau pôle commercial. Le constructeur des logements en accession sociale n'a pas encore été désigné.

L'EPF rétrocède l'ensemble du foncier à la Communauté d'agglomération en sa qualité d'aménageur, en appliquant le dispositif de minoration en faveur du logement social du PPI 2015-2019. En complément, l'établissement finance l'intégralité du coût des travaux.

Le 14 novembre 2018, s'est déroulée la pose de la première pierre des cellules commerciales en présence des collectivités et des opérateurs.



Maubeuge-Louvroil, quartier Sous le bois Montplaisir

C'est dans le cadre du Programme de Rénovation Urbaine (PRU) démarré en janvier 2012 que l'EPF et la Communauté d'agglomération Maubeuge - Val de Sambre, maître d'ouvrage du projet, ont décidé d'associer leurs efforts pour la transformation de ce quartier très dégradé et cumulant les difficultés, localisé à cheval sur les communes de Maubeuge et Louvroil.

En janvier 2013, la Communauté d'agglomération a lancé une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain (OPAH-RU) sur l'ensemble dudit quartier. Cette opération visait à accompagner techniquement et financièrement les 425 propriétaires, occupants ou bailleurs, sur 5 ans. Au-delà de la stratégie incitative de l'OPAH, la Communauté d'agglomération a également

développé avec le concours de l'EPF une action coercitive et curative (Opérations de Restauration Immobilière, Résorption de l'Habitat Insalubre...) et un accompagnement renforcé des propriétaires. En effet, l'étude pré-opérationnelle avait permis de révéler la présence de biens vacants ou à l'état d'abandon constituant des sites potentiels de renouvellement urbain sur lesquels développer une offre nouvelle de logements, en construction ou en réhabilitation.

Des moyens importants ont ainsi été mobilisés pour améliorer le cadre de vie des habitants : plus de 10 M€ de stocks portés pendant plus de 10 ans, 6 M€ de travaux intégralement financés par l'EPF, 30 K€ d'aides sur fonds propres allouées en moyenne par logement social créé sur les fonciers cédés aux opérateurs.



– REQUALIFIER LES FRICHES

L'usine Jules Desurmont et fils à Tourcoing

L'usine Jules Desurmont et fils à Tourcoing est un des derniers grands témoins de l'histoire industrielle du quartier de la Blanche Porte, exclusivement dédié au textile. Construite en 1896, ayant successivement accueilli une bonneterie puis une filature jusqu'en 2004, l'usine est composée de plusieurs bâtiments répartis sur 3,5 hectares constituant la quasi-totalité d'un îlot urbain. C'est tout à la fois cette disponibilité foncière et la qualité architecturale de certains bâtiments qui ont conduit la Ville de Tourcoing et la Métropole de Lille à s'interroger sur la possible restructuration du site puis à solliciter l'EPF. La convention opérationnelle est signée en 2012 autorisant l'établissement à acquérir la même année une première partie du site, puis en 2013 la totalité.

La taille et la dangerosité du site nécessitent de procéder très rapidement à sa sécurisation. Il sera l'un des tout premiers biens de l'EPF à disposer d'une sécurisation renforcée avec vidéo-surveillance.

Pendant le même temps, l'établissement mène les études techniques préalables aux travaux de démolition, travaux dont la définition sera finalisée en 2017 après que le projet de la collectivité est arrêté.

Initialement dédié à l'activité économique, le site accueillera finalement dès 2020 une opération de logements mixtes dont le groupe Vilogia sera l'aménageur. Pour ce faire, deux bâtiments sur les cinq existants sont conservés : le bâtiment dit cathédrale en raison notamment de sa hauteur (R+5), répertorié au titre de la ZPPAUP pour son architecture remarquable, et un bâtiment dont les caractéristiques et l'état permettent d'envisager la réhabilitation.

Les travaux ont été engagés mi 2018 pour une durée de 12 mois et un coût de 3,8 millions d'euros, pris en charge à 100% par l'EPF.



Le site Québecor à Lille

Ancien site industriel occupé dès la fin du 19ème siècle par une activité de construction de matériel ferroviaire, puis à partir des années 1950 par une imprimerie, le site Québecor à Lille Hellemmes est l'un des derniers grands sites de renouvellement urbain identifiés par la MEL et la ville de Lille pour y réaliser un projet d'habitat. Sur un peu plus de 5 hectares, desservis par le métro, à proximité d'équipements publics et directement contigus à l'importante opération de restructuration du site Fives Cail Babcock, le projet prévoit la construction de près de 600 logements et de locaux tertiaires ainsi que l'aménagement d'un vaste espace public.

Une convention opérationnelle a été signée entre l'établissement et la Métropole en avril 2016.

Au regard des enjeux de l'opération et de son poids financier, l'EPF a souhaité sécuriser son intervention, ce qui l'a amené à engager

des discussions avec la ville et la MEL concernant le programme de l'opération et son bilan économique. Cette démarche a permis de définir un prix de cession cible, d'arrêter un prix de cession plancher, et de calibrer ainsi un prix d'acquisition dans une logique de compte à rebours. C'est sur cette base que l'EPF a préempté en février 2018.

La mise en sécurité a été rapidement réalisée compte tenu de la dangerosité du site. Les études techniques préalables aux travaux de démolition ont été engagées. Le chantier devrait démarrer au printemps 2020 pour un peu plus d'une année.



Les friches de la rue Gustave Delory à Caudry

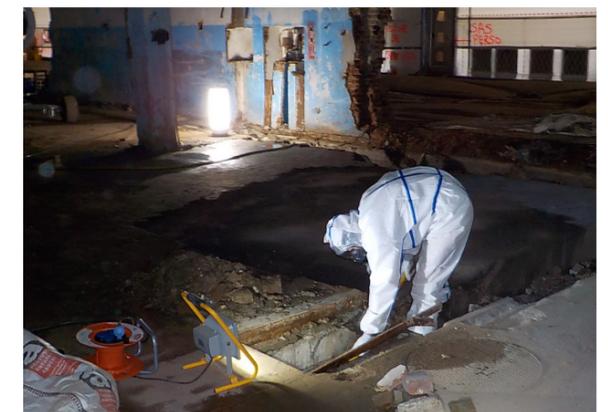
Dans le cadre de sa politique de renouvellement urbain, la commune de Caudry a sollicité l'EPF en 2010 pour l'acquisition et la démolition d'un vaste ensemble immobilier de près de 2 hectares dont un bâtiment de 12 000m² et un parking, localisé rue Gustave Delory. L'ensemble constituait une partie d'un ancien site industriel textile, une teinturerie de laine et de coton, qui s'étendait sur près de 3 hectares jusqu'à la fin des années 80. Le bâtiment était lui-même divisé en deux entités foncières distinctes : l'une avait abrité un magasin Bricomarché, l'autre un entrepôt de stockage.

Une convention opérationnelle a été signée en 2010 et l'EPF a finalisé les acquisitions en 2013.

En 2014, une étude de requalification du site et de ses abords, portée par la commune, a conclu à la possibilité de développer un programme d'environ 60 logements, individuels et collectifs. Elle a également mis en avant l'opportunité de redonner une place majeure à la maison Dumont, à l'architecture largement inspirée de la villa Cavrois à Croix, et inscrite à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques.

En 2015, l'EPF a engagé les études techniques préalables à la réalisation des travaux de démolition. Ces études ont révélé plusieurs spots de pollution aux hydrocarbures et aux métaux et surtout une forte présence d'amiante dans les bâtiments d'activités (des sols aux plafonds en partie effondrés), ainsi que dans les remblais utilisés pour aménager le parking. Son traitement et son évacuation ont nécessité un dispositif renforcé pour confiner les zones à traiter et assurer la protection du personnel (obturation complète des bâtiments, mise en dépression et installation d'extracteurs) après une première phase de travaux de défrichage et de nettoyage de la végétation.

Le chantier a démarré en mars 2017 et s'est achevé en juin 2018. Pris en charge à 100% par l'EPF, les travaux ont coûté 3,5 millions d'euros. Le site a vocation à accueillir une opération de logements.



– OPTIMISER L'USAGE DU FONCIER DANS LES ZONES D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

L'ancien site FILARTOIS au sein du Parc des Industries Artois-Flandres à Douvrin a accueilli jusqu'en 2009 une activité d'extrusion de fils synthétiques pour tapis et moquettes. Malgré les atouts du site de plus de 17 hectares et de son bâtiment de 4,5 hectares, les nombreuses visites de porteurs de projets industriels n'aboutissaient pas en raison notamment des coûts engendrés par la mise aux normes des installations.

Compte tenu de la localisation stratégique de ce foncier, à l'entrée du parc, le Syndicat Mixte du Parc des Industries Artois-Flandres (SIZIAF) a sollicité l'EPF début 2015 pour procéder à l'acquisition du site et à la démolition du bâtiment.

L'EPF a acquis le site fin 2015, engagé quelques mois plus tard les études préalables aux travaux de démolition du bâtiment, qui ont pu être engagés dès 2017. Construit à la fin des années 1990 et principalement constitué de matériaux métalliques, le bâtiment a été déconstruit en intégrant une approche d'économie circulaire, permettant de valoriser les ferrailles et de réutiliser sur place la quasi-totalité des autres matériaux de déconstruction.

Pendant le même temps, le SIZIAF a finalisé le projet de reprise du site avec Prologis, opérateur et développeur d'immobilier logistique, dans la perspective de l'implantation d'une plateforme colis du groupe La Poste sur près de 10 hectares.

Les travaux achevés fin 2017, la cession du site requalifié au profit du SIZIAF a été régularisée en 2018. Ainsi en un peu moins de trois années, l'intervention de l'EPF a permis au SIZIAF de disposer d'une nouvelle offre foncière, en privilégiant le recyclage d'un site existant à l'extension sur des terrains agricoles tout en favorisant le recyclage des matériaux de déconstruction des installations.



– AMÉLIORER LA QUALITÉ DE L'ENVIRONNEMENT

L'EPF a développé une expérience forte et une expertise reconnue dans la prise en compte des enjeux ayant trait à la préservation de l'environnement et notamment à la biodiversité.

Baives, Wallers-en-Fagne – Monts de Baives

Localisés sur le territoire du parc naturel régional de l'Avesnois et culminant à environ 240 mètres d'altitude, les monts de Baives s'étendent sur les communes de Baives et Wallers-en-Fagne, près de la frontière belge, à l'extrême sud-est du département du Nord. Il s'agit d'un milieu naturel exceptionnel abritant les seules pelouses sur calcaire dur dans le Nord-Pas de Calais. Cet ancien massif coralien, datant du Dévonien (ère primaire), est âgé de plus de 370 millions d'années. Les communautés floristiques et entomologiques présentes sont exceptionnelles en termes de diversité et de rareté.

Après avoir acquis 7 hectares de boisements sur le Mont de Baives, l'EPF Nord-Pas de Calais a procédé à la coupe et à l'évacuation de 2,5 ha de boisement de conifères au cours de l'hiver 2016-2017 pour y restaurer de précieuses pelouses calcicoles. La propriété située dans un site Natura 2000 du Parc Naturel Régional de l'Avesnois vient d'être confiée en gestion au Conservatoire d'espaces naturels avant sa cession et pourrait prochainement être intégrée à la Réserve naturelle régionale des Monts de Baives et de Wallers-en-Fagne.



03_

**— ENRICHIR LES
PARTENARIATS,
EXPÉRIMENTER ET
INNOVER POUR ÊTRE
PLUS EFFICACES
ET RÉPONDRE À DE
NOUVEAUX ENJEUX —**

UN PARTENARIAT NOUVEAU MIS EN PLACE AVEC ACTION LOGEMENT

Pour renforcer leur collaboration effective sur le terrain et mieux articuler leur action, notamment dans les cœurs de ville, le groupe Action Logement et l'EPF ont souhaité formaliser leur partenariat dans le cadre d'une convention d'une durée de 3 ans. Il permettra aux deux établissements de partager leurs connaissances des besoins territoriaux en matière de logement, et d'ajouter leurs forces pour accroître le développement de l'offre nouvelle d'habitat ainsi que l'amélioration, l'adaptation et le renouvellement du parc existant.

L'actualisation du PPI en février 2018 a réaffirmé le caractère prioritaire du renouvellement urbain, particulièrement dans les cœurs de villes et de bourgs, et le rôle primordial de l'EPF dans la réalisation du plan Action Cœur de Ville et la mise en œuvre du NPNRU. Ces enjeux partagés par Action Logement, dont l'objectif est de contribuer au renouvellement de l'offre de logement locative en accompagnant financièrement

les projets d'investissements des opérateurs de logement sociaux ou investisseurs privés, unissent désormais les deux établissements. Le partenariat engage Action Logement à examiner les demandes de financement des investisseurs présentés par l'EPF, qui se porteront acquéreurs de ces immeubles afin d'en permettre la restructuration/réhabilitation.



Signature de la convention
2 partenariats avec Action Logement

LE DÉVELOPPEMENT DES USAGES TRANSITOIRES

1• Des plantations pour améliorer le cadre de vie des habitants et éviter le développement d'espèces invasives

Soucieux de favoriser la présence de la nature en ville et d'éviter l'apparition d'espèces risquant de compromettre la réalisation des projets, l'EPF procède au verdissement des espaces qu'il a préalablement requalifiés, à travers l'installation de prairies fleuries mésotrophes ou de couvre-sols à base de Fabacées.

Le mélange est aujourd'hui installé sur toutes les friches déconstruites par l'EPF en attendant leur ré-usage (à l'exception des sites repartant rapidement à l'urbanisation). Ces opérations d'ensemencement sont peu coûteuses (environ 1000 euros l'hectare) et concernent aujourd'hui plusieurs dizaines d'hectares.



Prairie plantée sur l'ancien site de l'Arc International, à Arques

Les qualités de ces végétations sont nombreuses :

- elles ont la capacité de se développer sur des sols pauvres (champs de cailloux issus de gravats de démolition, bétons concassés etc.)
- elles ont une faible croissance ce qui diminue les coûts de gestion
- elles comportent de nombreuses fleurs qui favorisent la pollinisation d'abeilles sauvages et de certains bourdons

- elles permettent la création d'un véritable écosystème, et cela dans un milieu urbain
- elles présentent un aspect esthétique qui améliore le cadre de vie des habitants des alentours

Cette initiative a permis à l'établissement de remporter le Prix du génie écologique 2018 et la reconnaissance de ce dispositif au niveau national.

Le travail de l'EPF Nord-Pas de Calais a été salué par le jury notamment en raison de l'originalité de l'approche « nature temporaire », de l'interaction maître d'ouvrage, associations et acteurs locaux et de la démarche en milieu contraint. L'EPF a en effet mobilisé pour ce projet les écologues d'Ecosem et du réseau de biodiversité pour les abeilles pour la sélection d'essences indigènes et pollinisatrices, les paysagistes d'Urba Folia pour l'expression du génie du lieu, et l'entreprise Norenvert pour la mise en place de l'aménagement provisoire.



Site de St Liévin, à Wattrelos



Remise du prix national du génie écologique

2• Des sites ponctuellement mis à disposition à titre gracieux

L'une des propriétés de l'EPF, située à Tourcoing, a servi de lieu de tournage pour plusieurs scènes du dernier film du réalisateur roubaisien Arnaud Desplechin : « Roubaix, une

lumière », présenté à Cannes en sélection officielle en 2019. Une façon originale pour l'établissement de mettre en valeur son patrimoine, tout en soutenant la création culturelle.



La dangerosité de certains sites dont l'EPF est propriétaire en fait des terrains d'entraînement intéressants pour les pompiers. Sollicité par le SDIS du Nord, l'EPF a mis à sa disposition l'ancienne brasserie d'Onnaing afin que les pompiers puissent s'y exercer en simulant une intervention.



LA PRISE EN COMPTE DES ENJEUX DE L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE DANS LES CHANTIERS DE DÉCONSTRUCTION

Mobilisé depuis sa création en faveur du renouvellement urbain, l'EPF Nord - Pas de Calais est tout naturellement soucieux de contribuer au développement durable de la région. Pour répondre aux enjeux de la troisième révolution industrielle et de la transition écologique, il développe la prise en compte des principes de l'économie circulaire dans les chantiers qu'il conduit.

L'économie circulaire propose de repenser nos modes de production et de consommation afin d'optimiser l'utilisation des ressources naturelles et ainsi limiter les déchets générés.

C'est le site de La Lainière (un site de 33 hectares situé sur les communes de Roubaix et de Wattrelos) qui a été choisi pour tester cette nouvelle approche.

Néo Eco, une entreprise spécialisée dans le recyclage des

matériaux des sites industriels, accompagne l'EPF dans ce projet en réalisant les évaluations des matériaux issus de la déconstruction des bâtiments pour déterminer le gisement disponible et utilisable pour les travaux d'aménagement de la Lainière.



Tri des briques issues de la démolition d'une tour pour utilisation dans le projet comme paillage minéral des espaces plantés

Tri des métaux pour valorisation

L'EXPÉRIMENTATION DE TECHNIQUES INNOVANTES DE PHYTOREMÉDIATION POUR LA DÉPOLLUTION DES SOLS

Propriété de l'EPF, la friche de Mazingarbe dans l'ancien bassin minier accueille depuis 2018 des dispositifs expérimentaux dans le cadre du projet MisChar. Les usines ayant occupé successivement le site (usines d'engrais et de synthèse de plastique) ont créé une pollution organique et métallique importante au pied du terril.

Le projet permet de tester l'efficacité d'un charbon végétal, le biochar de Miscanthus, pour restaurer la fonctionnalité de sols urbains et agricoles affectés par des activités industrielles passées et réduire durablement la pollution.

Le plan MisChar vise à réduire les dangers environnementaux et sanitaires tant en milieu urbain qu'en milieu agricole :

- Milieu urbain : les espaces à proximité des habitations et la qualité des paysages sont améliorés, les sites à haute

valeur écologique sont restaurés et les ressources naturelles protégées.

- Milieu agricole : ce dispositif permet la reconversion des territoires agricoles contaminés et pollués en contribuant à développer des biomasses végétales non alimentaires et économiquement intéressantes, comme le chanvre industriel. <https://mischar-43.websself.net/accueil>



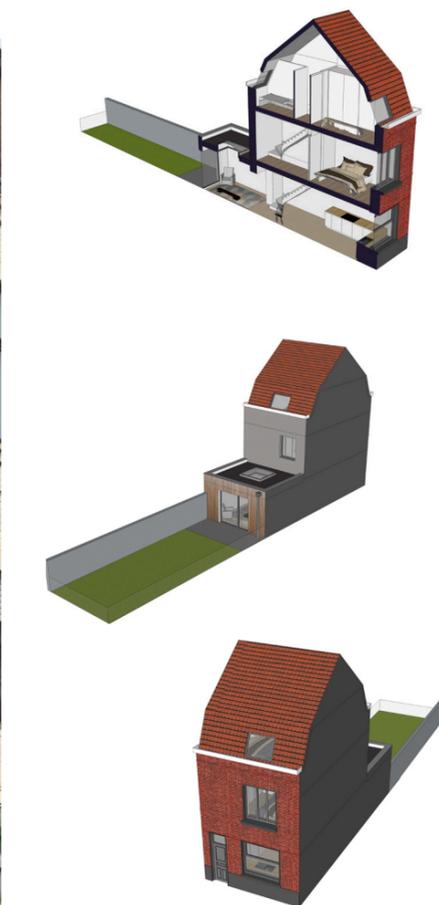
UNE PARTICIPATION AU DISPOSITIF EXPÉRIMENTAL « MAISON À 1 EURO AVEC TRAVAUX » PORTÉ PAR LA VILLE DE ROUBAIX

L'EPF s'est engagé, aux côtés de la commune de Roubaix et de la SPLA La fabrique des Quartiers, à participer à l'expérimentation « maison à 1 euro avec travaux » à Roubaix. Directement inspiré de l'opération des « Maisons à 1 livre » mise en place à Liverpool, l'opération vise à encourager la réhabilitation de logements dégradés très présents dans certains quartiers de la ville.

Le dispositif permet à des particuliers d'acquérir une maison contre la somme de 1 euro symbolique avec l'engagement de réaliser des travaux conformes à un cahier des charges très qualitatif.

Pour accompagner la mise en œuvre de cette opération expérimentale inscrite au Programme d'Investissement d'Avenir (PIA) « Villes et territoires durables », l'établissement a accepté de céder trois propriétés situées dans le quartier du Pile (acquises lors de la mise en œuvre du Programme Métropolitain de Rénovation des Quartiers Anciens Dégradés, ou PMRQAD) et de contribuer financièrement au projet (à hauteur de 191 291,87 euros).

C'est dans l'une des maisons appartenant à l'EPF, située rue Marie Buisine, qu'a été officiellement lancée l'expérimentation.



Maison 145 rue Marie Buisine avant travaux

À L'ÉCOUTE DES TERRITOIRES PICARDS

La fusion des régions Nord-Pas-de-Calais et Picardie engendrée par le découpage des régions en 2016 a soulevé de nombreuses questions quant à la délimitation du périmètre d'intervention de l'EPF Nord Pas-de-Calais. A la demande de la ministre chargée du logement, l'établissement a engagé une démarche visant à apprécier l'opportunité et la faisabilité d'une mobilisation de l'EPF sur tout ou partie du versant Sud de la région.

Dans ce cadre, l'EPF est allé à la rencontre des acteurs de ces territoires pour présenter l'établissement et recueillir leurs besoins et attentes en termes d'intervention foncière.

La phase de concertation informelle qui aura duré un an et demi aura permis de faire un travail de pédagogie au plus près du terrain, à travers plus de soixante-dix entretiens avec les collectivités, services de l'Etat, acteurs de l'aménagement en Picardie et trois réunions départementales ayant rassemblé au total environ 150 élus.



Hormis les collectivités adhérentes à l'EPF local de l'Oise, dont les modalités d'intervention sont en cours d'évolution sur le modèle de l'EPF Nord - Pas de Calais, la plupart des EPCI et des communes font le constat qu'ils peinent à mettre en place des politiques de renouvellement urbain, faute de moyens en ingénierie ou de moyens financiers adaptés. Les sujets les plus fréquemment évoqués sont les suivants : traitement des friches d'activités, redynamisation des centres-villes et des

centres bourgs, lutte contre l'habitat insalubre, gestion des risques, et notamment gestion du trait de côte.

Ces préoccupations seront intégrées dans le prochain PPI, de façon à permettre à l'établissement d'être immédiatement opérationnel en cas d'extension et de répondre ainsi aux attentes fortes qui ont pu être exprimées par certains territoires picards.

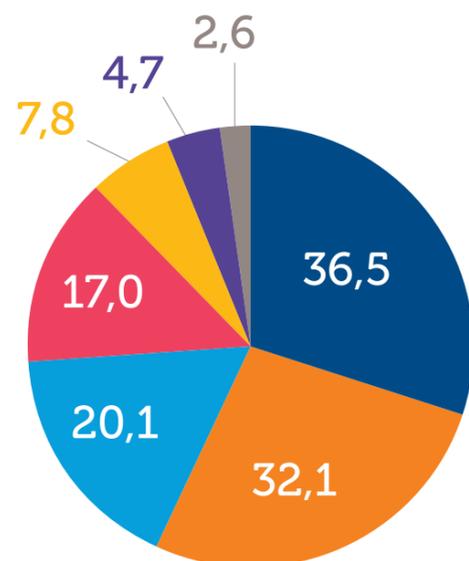
04_

**— UNE SITUATION
FINANCIÈRE PROPICE
À LA POURSUITE
DU DÉVELOPPEMENT —**

_ LES CHARGES

Grâce à une gestion pluriannuelle très saine visant à optimiser ses dépenses en fonds propres tout en accélérant de façon notable le niveau des cessions qui ont atteint en 2018 un record historique, l'établissement récolte aujourd'hui les résultats des efforts consentis grâce à la mise en œuvre d'un vrai partenariat avec les collectivités garantissant le respect des engagements de chacun. L'établissement se positionne donc dans une situation financière très favorable à court et moyen terme. Les marges de manœuvre dont il dispose lui permettent d'envisager sereinement une intensification de son action au titre de la solidarité territoriale dans le cadre de son prochain PPI, ainsi qu'une extension de son périmètre d'intervention.

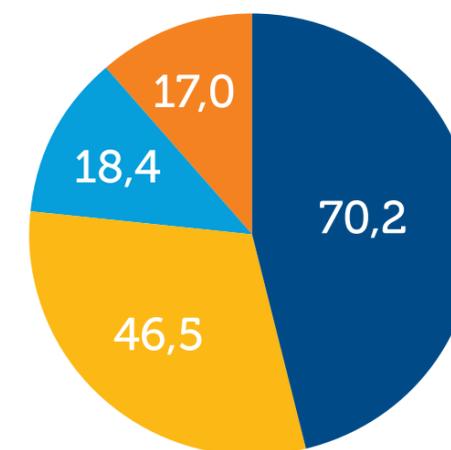
Ventilation des principaux comptes de charges 2018



Montant total des charges **120,8 M€** dont 64,3 M€ pour les dépenses liées à l'activité opérationnelle

_ LES PRODUITS

Ventilation des principaux comptes de charges 2018



Montant total des produits **152,1 M€**

Depuis la création de la taxe spéciale d'équipement en 1991, les EPF disposent d'un levier fiscal qui permet à leurs conseils d'administration d'allouer un niveau de ressources cohérent avec l'ambition et la stratégie d'intervention foncière qu'ils ont arrêtée dans le PPI.

Il s'agit d'une taxe additionnelle à la fiscalité locale, payée par les ménages et les entreprises assujettis aux impôts locaux. Son montant est voté chaque année par le conseil d'administration (hormis les représentants de l'Etat), dans la limite d'un plafond arrêté chaque année par le parlement dans la loi de finances. Elle est perçue par les services fiscaux, qui en reversent le produit directement à l'EPF.

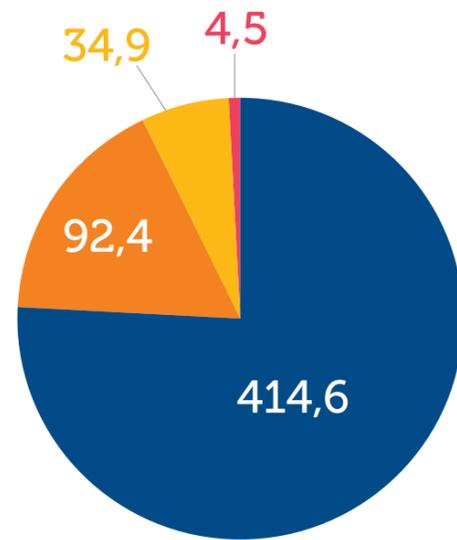
La TSE représente aujourd'hui 46 % des recettes de l'EPF. C'est cette ressource qui lui permet de mettre à disposition gratuitement ses moyens en ingénierie, de financer les études et les travaux, de prendre en charge le cas échéant les frais de gestion et de financer le système de minoration des prix de cession des fonciers.

LE BILAN COMPTABLE

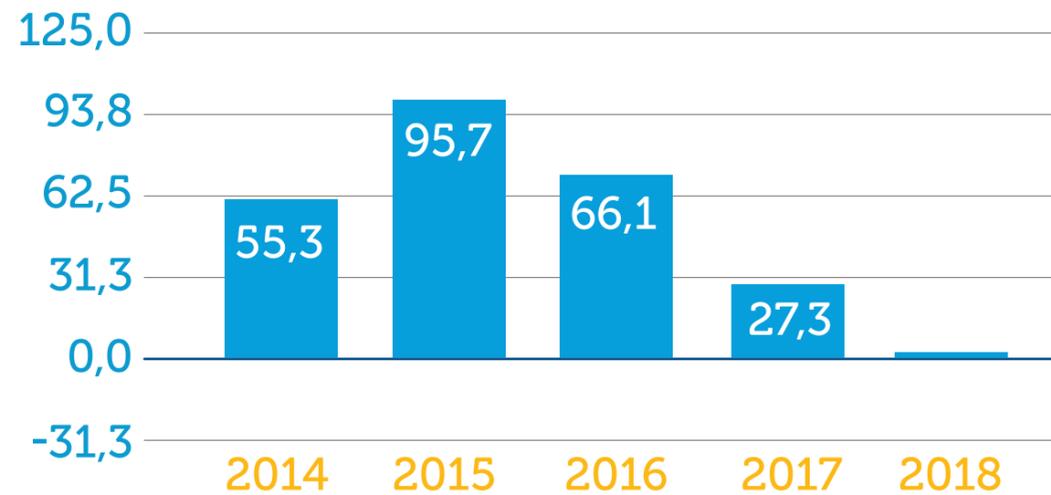
L'actif : 546,5 M€

Répartition de l'actif
Exercice 2018

- Stocks
- Trésorerie
- Créances
- Immobilisations



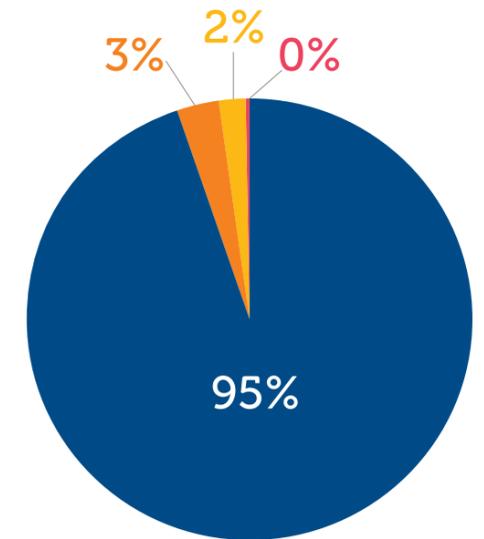
Variation des stocks bruts en M€



Le passif : 546,5 M€

Répartition du passif
Exercice 2018

- Fonds propres
- Dettes d'exploitation
- Provisions pour risques et charges
- Dettes financières





EPF Nord - Pas de Calais
594 av Willy Brandt - CS 20003 - 59777 Euraille
Tel : 03 28 07 25 00 - www.epf-npdc.fr