



PROGRAMME PLURIANNUEL
D'INTERVENTION 2020/2024

●●● Synthèse

RECYCLER LE FONCIER
POUR **ACCÉLÉRER**
LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE
ET **ACCOMPAGNER**
LES MUTATIONS TERRITORIALES



A VOS CÔTES SUR TOUS LES TERRAINS

PPI 2020/2024 AUX CÔTÉS DES TERRITOIRES, SUR TOUS LES TERRAINS !



A la veille de fêter le trentième anniversaire de sa création, l'établissement public foncier Nord – Pas de Calais a repensé sa stratégie d'intervention 2020/2024, traduite dans un nouveau programme pluriannuel d'intervention (PPI). Poursuivant l'engagement historique de l'EPF en faveur de la sobriété foncière, ce 5^{ème} PPI confirme son positionnement d'opérateur de référence du recyclage foncier en région et de facilitateur des projets d'aménagement des collectivités. Il ouvre également de nouvelles perspectives d'intervention en faveur de la **transition écologique, de la cohésion territoriale et du développement de nouvelles activités économiques durables et créatrices d'emplois.**

Il s'inscrit également dans un mouvement plus large de transformation de l'action publique, attachée, pour plus d'efficacité, à associer l'ensemble des

parties prenantes et à s'adapter à la diversité des situations territoriales.

Efficacité, proximité, innovation, adaptation aux réalités du terrain et partenariats : tels sont les mots d'ordre qui guident la méthode de mise en œuvre du PPI 2020/2024. La capacité de l'établissement à développer son activité malgré la crise sanitaire témoigne de son agilité et de la pertinence de son action, pour accompagner la relance de l'économie et répondre à des enjeux qui se renouvellent en permanence.

Riche de son expérience passée, engagé résolument sur le terrain au quotidien, et mobilisé pour préparer l'avenir : l'EPF souhaite plus que jamais conjuguer l'action foncière à tous les temps.

Loranne BAILLY
Directrice générale,
EPF Nord-Pas de Calais



Créé par le décret n°90-1154 du 19 décembre 1990, l'établissement public foncier (EPF) Nord-Pas de Calais est un établissement public à caractère industriel et commercial (EPIC), doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière. La mission de l'EPF, définie par l'article L321-1 du code de l'urbanisme, consiste à mettre en œuvre des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain. En partenariat avec les collectivités auxquelles il apporte expertise et conseils, l'établissement acquiert, gère, requalifie puis revend les fonciers sur lesquels des projets peuvent être développés.

Les activités de l'établissement présentent un caractère d'intérêt général. Elles s'exercent à titre gratuit dans le cadre d'un Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI), feuille de route stratégique d'une durée de cinq ans.

La diversité de ses thématiques d'intervention (en faveur de la production de logements, du développement économique, de la redynamisation des centres villes et centres bourgs, des équipements publics, de la protection contre les risques, de l'amélioration du cadre de vie, de la lutte contre le réchauffement climatique ou de la préservation de la biodiversité...) l'amène à travailler sur tous types de territoires, qu'ils soient urbains denses, périurbains ou ruraux.

LE RECYCLAGE FONCIER, CLÉ DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE



Fort de l'expérience acquise depuis trente ans, qui fait de lui l'un des opérateurs de référence du recyclage foncier au niveau national, l'EPF amplifie sa mobilisation aux côtés des collectivités pour répondre aux besoins des territoires en termes de logements, d'activités, d'emplois, de services, d'amélioration du cadre de vie, de préservation de l'environnement... Il s'agit de concilier deux impératifs que sont d'une part, la limitation de l'artificialisation des sols, et d'autre part, le développement des territoires pour répondre aux besoins de la population et des entreprises.

Pour encourager la réduction de l'artificialisation des sols, qui est au cœur des missions de l'établissement, le PPI prévoit de nouvelles modalités d'action destinées à faciliter l'identification et la qualification des gisements de fonciers à recycler, notamment les friches (recensement, cartographie, accompagnement pour la réalisation d'études de gisement...).

L'EPF souhaite également aller plus loin et mobiliser son savoir-faire en termes de désartificialisation, désimperméabilisation et renaturation, pour expérimenter **un dispositif de compensation** permettant de faciliter la mise en relation entre :

- une offre de sites à désartificialiser et renaturer, organisée à la bonne échelle
- et la demande des collectivités, des opérateurs de l'aménagement et des entreprises.

En cohérence avec son action historique en faveur du recyclage foncier et dans la poursuite des démarches engagées sur de nombreux chantiers de déconstruction, l'EPF souhaite enfin renforcer son

engagement en faveur de l'économie circulaire (recyclage des matériaux de déconstruction, préférence donnée aux filières courtes pour l'approvisionnement et la gestion des déchets et matériaux de déconstruction, ...), tout en permettant la préservation des éléments de patrimoine présents sur les sites (« vrais sols », patrimoine architectural, végétation en place).

Les études gisements ou « référentiel foncier »

Le référentiel foncier vise à identifier les gisements fonciers bâtis ou non au sein de l'enveloppe urbaine (dents creuses, friches, bâtis dégradés...). Cette démarche aboutit à l'élaboration d'une stratégie foncière, priorisant les sites à reconverter (à court, moyen ou long terme) et les outils adéquats pour mener à bien leur transformation. Réalisées sous maîtrise d'ouvrage de la collectivité, ces études peuvent être soutenues financièrement par l'établissement, dès lors que répondant également à ses besoins.



Préserver la biodiversité et impulser des actions d'économie circulaire

LA COHÉSION TERRITORIALE, UN ENJEU AU CŒUR DE L'INTERVENTION DE L'EPF



Le PPI 2020/2024 positionne résolument l'EPF comme outil opérationnel au service d'un développement territorial équilibré, ayant vocation à être présent sur tous les territoires, et à répondre à la diversité de leurs besoins.

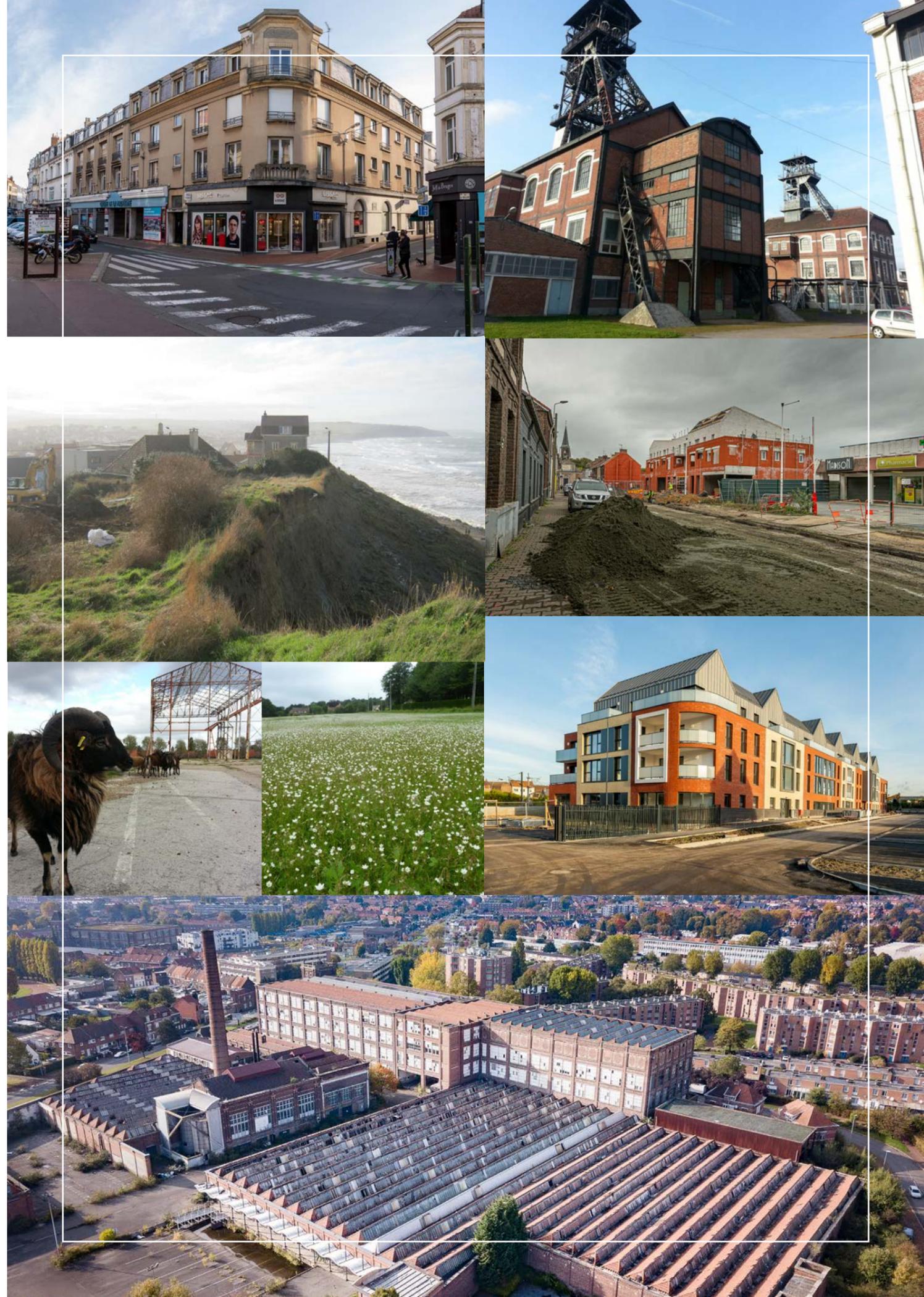
Cette mission d'aménagement du territoire implique une attention particulière aux territoires les plus fragiles, notamment ceux faisant l'objet de politiques d'accompagnement spécifiques tels que le **nouveau programme national pour la rénovation urbaine (NPNRU)**, le **programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD)**, les **opérations de revitalisation de territoires (ORT)**, ou encore en accompagnement des projets qui s'inscrivent dans le cadre de **contractualisations territoriales spécifiques** telles que l'engagement pour le renouveau du Bassin minier (ERBM) ou le Pacte Sambre – Avesnois – Thiérache. Ces opérations ont pour objectifs d'améliorer la qualité de vie des populations qui y vivent, souvent en grande difficulté, de favoriser le développement économique et l'emploi, et d'encourager une plus grande mixité sociale grâce à une offre de logements renouvelée et une attractivité renforcée.

L'EPF s'attache également à être présent **aux côtés des territoires ruraux**, qui peuvent eux aussi rencontrer des difficultés comparables. Les bourgs ruraux en déprise sont en effet caractérisés par des enjeux fonciers complexes : habitat dégradé, logements vacants, friches... Le recyclage foncier y est difficile du fait de la conjonction de coûts élevés et de conditions de marché défavorables. En outre,

les collectivités n'ont pas forcément les capacités d'action suffisantes pour prendre en charge ces problématiques foncières qui nécessitent des ressources en ingénierie et des moyens financiers importants. C'est pourquoi l'intervention de l'EPF est particulièrement décisive et doit être poursuivie fortement.

Pour faciliter la réalisation des projets sur les territoires les plus en difficulté, l'EPF **accompagne** les collectivités en carence d'ingénierie dans la **définition, le montage des opérations et la recherche d'opérateurs**. Le cas échéant, il peut prendre en charge directement la consultation d'opérateurs à travers des appels à manifestation d'intérêt ou des appels à projets. Afin de faciliter la sortie d'opérations sur les secteurs les plus détendus, des consultations par « lots » ou à l'échelle de plusieurs sites plus ou moins complexes sont expérimentées pour permettre une « péréquation » entre sites attractifs et sites qui trouvent plus difficilement preneurs.

L'EPF souhaite également accompagner les initiatives portées par les acteurs de la société civile (associations, collectifs...), qui peuvent, notamment sur les territoires détendus, offrir des sorties opérationnelles innovantes et durables ou temporaires sur des pas de temps variables (habitat inclusif, fermes solaires, plantations, ateliers d'artistes, écopâturage...). Pour cela, il développe des partenariats avec des acteurs de l'économie sociale et solidaire, dont il repère les initiatives à travers des appels à manifestation d'intérêt thématiques ou territoriaux.



>> DES STRATÉGIES ET DES MODALITÉS D'INTERVENTION TERRITORIALES DIFFÉRENCIÉES POUR RÉPONDRE À LA DIVERSITÉ DES SITUATIONS LOCALES <<

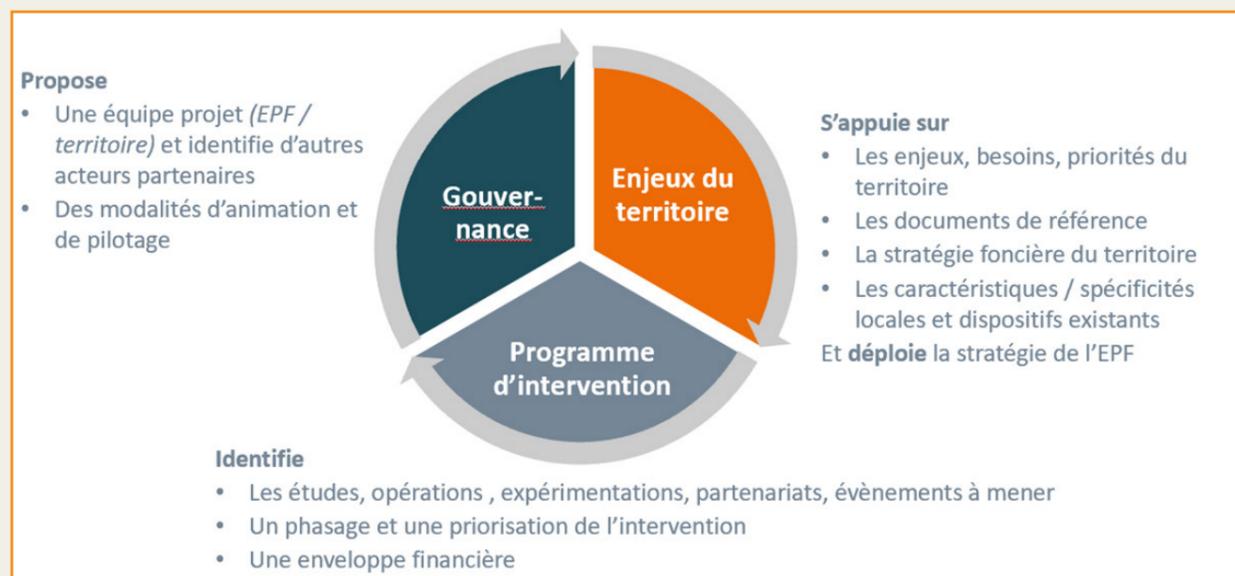
UN VOLET TERRITORIAL DÉCLINANT TERRITOIRE PAR TERRITOIRE LA STRATÉGIE D'INTERVENTION DE L'EPF SUR LA DURÉE DU PPI



La réussite du PPI nécessite d'ancrer l'intervention de l'EPF sur le territoire, pour s'assurer qu'elle réponde aux besoins spécifiques de chacun et permettre à l'établissement de développer son activité de manière soutenable.

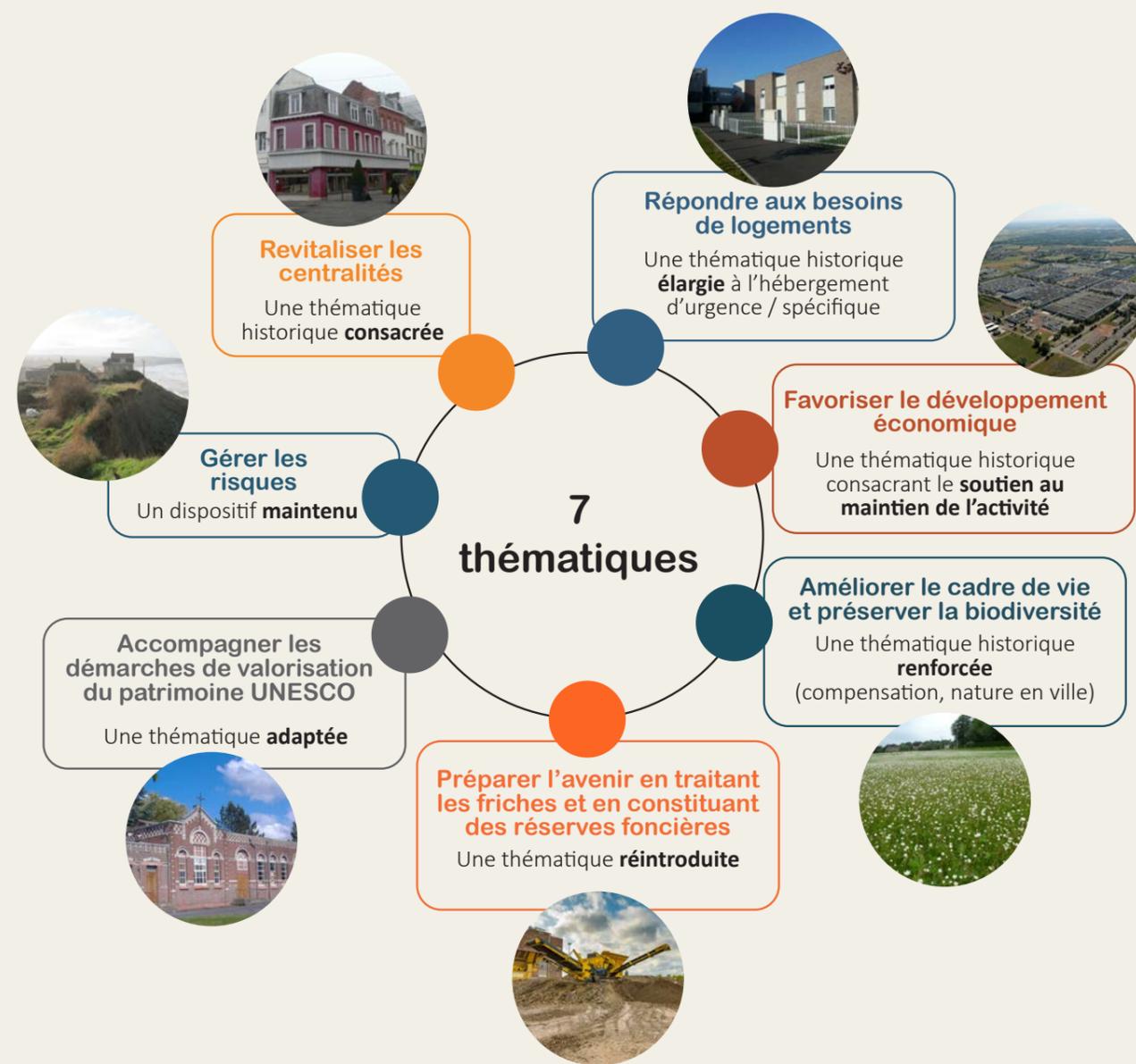
La **feuille de route** établie en concertation avec chaque territoire définit les priorités et organise dans le temps la mobilisation des moyens humains et financiers de l'établissement. Les montants à investir sur la durée du PPI, territoire par territoire, sont déterminés en tenant compte du bilan du conventionnement 2015-2019, du programme d'opérations identifiées pour la période 2020-2024 et du poids de population du territoire.

La mise en place du volet territorial du PPI à l'échelle de l'ensemble des EPCI est accompagnée d'un dispositif d'**animation et d'évaluation en continu**, permettant d'assurer un **pilotage agile**. Celui-ci implique des échanges d'informations réguliers et réciproques entre l'établissement et les collectivités partenaires, portant d'une part sur la mise en œuvre des conventions et d'autre part sur les démarches conduites dans chaque territoire.



>> DES STRATÉGIES ET DES MODALITÉS D'INTERVENTION TERRITORIALES DIFFÉRENCIÉES POUR RÉPONDRE À LA DIVERSITÉ DES SITUATIONS LOCALES <<

DES THÉMATIQUES D'INTERVENTION VARIÉES POUR RÉPONDRE À LA DIVERSITÉ DES ENJEUX TERRITORIAUX



>> DES STRATÉGIES ET DES MODALITÉS D'INTERVENTION TERRITORIALES DIFFÉRENCIÉES POUR RÉPONDRE À LA DIVERSITÉ DES SITUATIONS LOCALES <<

PROFITER DU TEMPS DE PORTAGE POUR IMAGINER ET TESTER DE NOUVEAUX USAGES



L'EPF développe, quand cela est pertinent, **des usages temporaires sur les biens qu'il porte** afin de valoriser les espaces et biens vacants, améliorer le cadre de vie des riverains et des habitants, le lien social et l'environnement, donner une image positive des sites et économiser les frais de gestion. Certaines occupations transitoires peuvent-être également des actions de préfiguration qui permettent de tester la réalité et la faisabilité technique, sociale et économique des projets.

Au moment de la définition du programme d'intervention, la collectivité et l'EPF procèdent à une analyse du périmètre d'opération afin d'identifier les biens pouvant être valorisés sur la durée de portage. Cette analyse porte sur l'état et la typologie des biens, des besoins du territoire, le contexte urbain et les usages existants ou à développer, les contraintes et risques techniques et juridiques, le coût de l'opération transitoire. En fonction de cette analyse et en lien avec la collectivité, des usages temporaires peuvent être mis en œuvre. A travers ces usages, **il s'agit de faire du temps de portage un véritable temps de projet.**



Ex : Anciens locaux d'une banque à Roubaix qui a accueilli courant 2020, divers tournages de productions nationales

>> UNE APPROCHE « SUR-MESURE » ET DES MODALITÉS D'INTERVENTION AGILES <<

UNE INTERVENTION OPÉRATIONNELLE DÉFINIE SUR-MESURE, EN FONCTION DU CONTEXTE DE L'INTERVENTION



Le projet, pierre angulaire de l'intervention de l'EPF

L'expérience montre qu'une opération de recyclage foncier est d'autant plus efficace (maîtrise des délais de portage et des coûts, réduction du risque opérationnel) que le projet pour lequel elle est engagée est précisément défini le plus en amont et en partenariat : une programmation, un bilan financier, un calendrier prévisionnel et un opérateur pressenti. Les contours du projet étant connus dès le stade de la contractualisation, l'EPF est en capacité de préciser le contenu de son intervention dans la convention, qui peut ainsi être conçue « sur-mesure », et donc au cas par cas, pour répondre de la façon la plus adaptée aux caractéristiques et contraintes de l'opération. L'acquisition de biens appartenant aux collectivités est possible dès lors que les terrains concernés sont nécessaires à la réalisation d'un projet préalablement défini. Dans certaines situations, la collectivité n'est pas en mesure de définir précisément son projet, souvent faute de capacités d'ingénierie suffisantes. Dans ce cas, l'EPF peut l'accompagner en apportant son expertise et en l'assistant dans la réalisation d'une étude de programmation dont la collectivité assume la maîtrise d'ouvrage. Il veille pour ce faire à associer les autres ressources en ingénierie présentes sur le territoire.

La convention opérationnelle, cadre d'une intervention sur-mesure

- 1 **Objet et programme du projet**
- 2 **Périmètre de l'opération**
- 3 **Nature et stratégie de l'intervention opérationnelle**
Etudes préalables, acquisitions, gestion, travaux, cession (avec ou sans consultation des opérateurs)
- 4 **Nature du concours apporté par la collectivité à la réalisation du projet**
Constitution du dossier de DUP, relogement des occupants ou relocalisation des entreprises, participation à la surveillance ou à l'entretien des sites, intervention sur les fonciers mitoyens dont elle est propriétaire, information de la population et concertation avec les riverains, consultation des opérateurs...
- 5 **Bilan financier prévisionnel de l'opération (dépenses et recettes)**
Calibré en fonction de la méthode du compte à rebours et intégrant un prix de cession cible établi par l'EPF
- 6 **Calendrier prévisionnel de l'opération et différentes phases envisagées**
- 7 **Durée de portage**
Modulée selon les caractéristiques de l'opération et le type d'intervention envisagée (3/5/7/10 ans ou plus)

Ces éléments, précisément définis en amont de l'intervention de l'établissement, constituent la feuille de route de l'EPF, partagée avec ses partenaires.

Des durées de portage qui s'adaptent à la réalité des projets

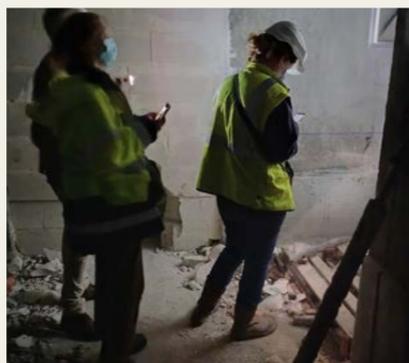


DES MOYENS HUMAINS CONFIRMÉS ET UNE ORGANISATION ADAPTÉE AUX ENJEUX DU PPI



Partenaire des collectivités, l'EPF met à leur disposition de façon gratuite et dans la durée une ingénierie opérationnelle à l'expertise reconnue, en capacité non seulement de les conseiller, mais aussi d'intervenir concrètement sur le terrain pour acheter, mettre en sécurité, gérer les sites, réaliser les travaux, mobiliser les opérateurs...

La généralisation du travail en mode projet permet d'assurer la transversalité dans le fonctionnement quotidien de l'établissement



LA MOBILISATION D'UN RÉSEAU DE PARTENAIRES AU SERVICE DU PROJET ET DE L'INNOVATION



Attaché depuis sa création à s'intégrer dans un large écosystème d'acteurs, l'EPF souhaite aller plus loin en renforçant les partenariats existants et en les élargissant à d'autres perspectives thématiques et territoriales.

Cette démarche se traduit en particulier par :

- Une mobilisation **des partenaires dès l'amont** pour faciliter la réalisation des projets aux côtés des collectivités. Les REDI (réunions d'échange sur les demandes d'intervention), lieux d'échanges proposés par l'EPF, associent les services de l'Etat, de la Région et des Départements et permettent la diffusion d'informations sur les sollicitations et projets en cours ;
- La mise en œuvre de **nouveaux partenariats opérationnels** en vue d'accélérer la réalisation d'opérations complexes, de programmes de recherche ou encore de développer de nouveaux usages des fonciers (par exemple dans les domaines de l'économie sociale et solidaire ou des usages temporaires), permettant d'associer de nouveaux porteurs de projet et de favoriser les innovations sociales, environnementales ou techniques ;
- La poursuite ou la création **de partenariats au service du partage de connaissances** et l'acculturation commune, permettant à l'établissement de mieux apprécier les dispositifs d'autres partenaires, de faire connaître ses modalités opérationnelles (en particulier auprès des opérateurs sociaux et promoteurs), ou encore de produire des projets communs (sous la forme de guides ou d'outils).





Recycleur de foncier
en Hauts-de-France

594 avenue Willy Brandt
CS 20003 - 59777 EURALILLE
TEL : 03 28 07 25 00 - contact@epf-npdc.fr

 www.epf-npdc.fr

 [epf-nord-pas-de-calais](https://www.linkedin.com/company/epf-nord-pas-de-calais)

 [@EPFNPDC](https://twitter.com/EPFNPDC)

 [@EPFNPdC](https://www.facebook.com/EPFNPdC)