

Conseil d'administration - Séance du 09/03/2022

Affaires générales

Modalités PPI : Mobilisation des prélèvements SRU - Frais versés lors de l'acquisition de biens occupés –
Mobilisation au titre du Pacte Sambre Avesnois Thiérache 2

Délibération n°2022/016

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le décret n°90-1154 du 19 décembre 1990 portant création de l'Etablissement Public Foncier de Hauts-de-France modifié par les décrets n°2006-1131 du 8 septembre 2006, n°2009-1542 du 11 décembre 2009, n°2014-1736 du 29 décembre 2014 et n°2021-1061 du 06 août 2021 ;

Vu l'arrêté ministériel en date du 28 octobre 2021 portant nomination du directeur général par intérim de l'Etablissement Public Foncier de Hauts-de-France ;

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Etablissement Public Foncier de Hauts-de-France approuvé par délibération du conseil d'administration du 28 janvier 2022 ;

Vu la délibération n°2019/093 du conseil d'administration du 29 novembre 2019 portant approbation du volet général (objectifs stratégiques et financiers) du programme pluriannuel d'intervention pour la période 2020-2024 ;

Vu la délibération n°2022/01 du conseil d'administration du 28 janvier 2022 relative à l'élection du président du conseil d'administration et à l'élection des trois vice-présidents du conseil d'administration ;

Vu la délibération du conseil d'administration n°2021/025 du 26 novembre 2021 portant approbation du budget initial 2022 de l'établissement ;

Vu la note annexée à la présente délibération ;

**L'instance délibérante de l'Etablissement Public Foncier de Hauts-de-France,
sur proposition du président,**

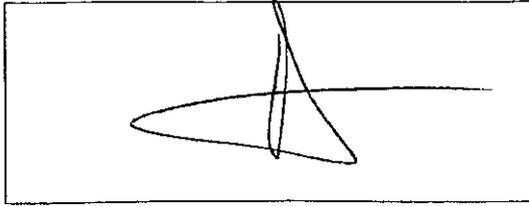
+ Approuve les modalités d'intervention de l'établissement dans le cadre de son PPI 2020/2024, telles que précisées dans la note annexée à la présente délibération concernant :

- La mobilisation des prélèvements SRU,
- La prise en charge des frais versés lors d'acquisition de biens occupés,
- La mobilisation au titre du Pacte Sambre Avesnois Thiérache 2 pour les opérations de l'Auberge fleurie à Sars-Poteries, du centre hospitalier à Maubeuge et de la maison de l'insertion et de l'économie circulaire à Louvroil/Maubeuge.

+ Autorise le directeur général par intérim de l'Etablissement Public Foncier de Hauts-de-France à les mettre en œuvre et à signer tous documents en découlant

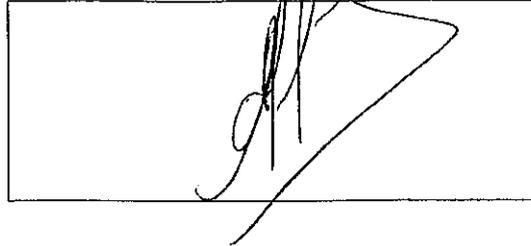
Le directeur général par intérim

Slimane BOUAKIL

A rectangular box containing a handwritten signature in black ink. The signature is stylized, starting with a vertical line that loops around and ends with a horizontal stroke.

Le président du conseil d'administration

Salvatore CASTIGLIONE

A rectangular box containing a handwritten signature in black ink. The signature is highly stylized and cursive, with several loops and a long, sweeping tail.

La présente délibération sera publiée sur le site internet de l'Établissement Public Foncier de Hauts-de-France <http://epf-hdf.fr> et sera également consultable, ainsi que toutes pièces s'y rapportant, au siège de l'établissement situé 594 avenue Willy Brandt à Lille.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Lille – 5 rue Geoffroy Saint-Hilaire – 59000 Lille par courrier recommandé ou via l'application télérecours citoyen disponible à partir du site www.telerecours.fr dans un délai de deux mois à compter de sa publication sur le site internet de l'Établissement public foncier de Hauts-de-France (R 421-1 code de justice administrative).

Elle peut, dans ce même délai de deux mois et préalablement à une saisine du tribunal administratif compétent, faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'Établissement Public Foncier de Hauts-de-France. L'absence de réponse de l'Établissement Public Foncier de Hauts-de-France au terme d'un délai de 2 mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet dudit recours.

En cas de rejet explicite ou implicite du recours gracieux par l'Établissement Public Foncier de Hauts-de-France, un recours contentieux pourra être exercé devant le tribunal administratif de Lille (ou Amiens selon le cas) selon les modalités ci-dessus rappelées et ce, dans un délai de 2 mois à compter de la notification du rejet explicite ou de la naissance de la décision implicite de rejet.

Conseil d'administration
Séance du 09 mars 2022
Affaires générales

Modalités PPI : Mobilisation des prélèvements SRU – Frais versés lors de l'acquisition de biens occupés –
Mobilisation au titre du Pacte Sambre Avesnois Thiérache 2

I. Mobilisation des prélèvements SRU

L'article 55 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) impose à certaines communes* de disposer d'un parc de résidences principales comptant au moins 25 % de logements locatifs sociaux (LLS).

La loi soumet à un prélèvement financier les communes qui n'atteignent pas le taux cible.

Les bénéficiaires de ce prélèvement sont par ordre de priorité les EPCI délégataires des aides à la pierre, l'établissement public foncier local, l'établissement public foncier d'Etat et le fonds national des aides à la pierre (FNAP).

Les fonds prélevés doivent servir à la production de logements locatifs sociaux.

* cf encart « les communes dites « SRU » ci-après

Depuis 2013, l'EPF a ainsi perçu plus de 1,9 M€ à fin 2021 provenant essentiellement de communes déficitaires de la communauté de communes Flandre Lys et dans une moindre mesure de la communauté d'agglomération de Calais, de la communauté de communes Osartis Marquion et de la communauté de communes Flandre intérieure. Ces prélèvements ont été encaissés sans avoir été spécifiquement affectés au plan comptable à la réalisation de logements locatifs sociaux, par ailleurs très largement financés par l'EPF sur ses fonds propres au titre de ses dispositifs de minoration en faveur du logement.

Code	Commune	2011	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
CABBLR	ISBERGUES			0	0	0	42 530	55 480	0	0			98 010
CAGCTM	COULOGNE	21 771	23 680	26 361	25 047	28 568	0	0	0	0			125 426
CAGCTM	MARCK EN CALAISIS			0	29 357	34 133	4 931	4 602	31 919	33 194			138 136
CCFI	BAILLEUL				0	48 146							48 146
CCFI	HAZEBROUCK	76 823											76 823
CCFI	NIEPPE	10 997			0	9 726	10 447	11 052	8 438				50 661
CCFI	STEENWERCK	13 086											13 086
CCFL	ESTAIRE				0	0	0	10 327					10 327
CCFL	LA GORGUE			35 441	40 758	40 032	29 952	31 665	30 632	31 209			239 690
CCFL	LAVENTIE	37 422		39 410	38 043	36 098	29 220	30 049	28 826	0			239 069
CCFL	MERVILLE	25 405	32 113		39 002	39 836	27 391	29 392	0	38 431			231 572
CCFL	SAILLY SUR LA LYS	32 319	30 896	30 272	29 249	28 945	25 595	20 879	19 953	0			218 108
CCOM	BREBIERES	18 801	19 140	18 621	16 039	16 645	15 147	15 042	14 347	14 235			148 017
CCOM	VITRY EN ARTOIS	4 383	4 679	4 183	0	4 897	9 433	10 247	9 870	9 124			56 815
CCPC	THUMERIES	26 351	25 041	24 199	22 756	21 805	17 249	14 297	16 150	16 296			184 145
MEL	PROVIN			6 946	6 819	6 539	6 121	6 466	6 284	6 981			46 156
		267 358	135 550	185 433	247 069	315 369	218 018	239 499	166 419	149 471			1 924 186

Pour plus de lisibilité sur l'usage de ces fonds, il est proposé de rendre compte de l'utilisation des prélèvements SRU selon les principes suivants :

- Les fonds constituent une ressource destinée exclusivement au financement d'opérations contractualisées avec l'EPF, vouées à la production de logements locatifs sociaux, et dont le bilan reste déficitaire après mobilisation de tous les leviers d'optimisation.
- La programmation de ces opérations peut être mixte sous réserve de respecter le taux de logements locatifs sociaux exigé sur la commune, en référence aux bilan et objectifs triennaux fixés à la commune par l'Etat.
- Les fonds sont mobilisés prioritairement sur le territoire intercommunal auquel appartient la commune déficitaire ou carencée qui verse les indemnités que l'EPF perçoit. Le principe de

fléchage de ces fonds et les opérations qui pourraient en être bénéficiaires sont décrits dans le volet territorial en référence à la stratégie du territoire en matière d'offre de logements.

Les fonds qui n'auraient pas été mobilisés (c'est à dire programmés ou engagés) fin 2024, échéance du PPI, sur l'EPCI en question seront fléchés vers les autres EPCI sur le territoire desquels l'EPF perçoit des prélèvements.

- La mobilisation de ces fonds répond aux mêmes modalités que les aides versées par l'EPF au titre du dispositif de décote foncière additionnelle de droit commun, qu'il finance par la TSE. Le montant des fonds mobilisés sur une opération vient ainsi en déduction du prix de cession des biens concernés (et le cas échéant vient diminuer la part de TSE mobilisée par l'EPF).

Les fonds SRU ne viennent pas en diminution du co-financement des travaux de déconstruction et de traitement des sources de pollution concentrée assuré par l'EPF sur ses fonds propres.

- Un contrôle de la construction effective des logements locatifs sociaux est effectué au plus tard dans les cinq ans suivant la cession.
- Une information annuelle sur les aides financières apportées par l'EPF aux opérations de logements locatifs sociaux dont la mobilisation des fonds SRU, est faite au conseil d'administration et aux préfets des départements (au moment de la présentation du rapport de l'ordonnateur).

Les communes dites « SRU »

Les communes qui répondent aux critères SRU, c'est-à-dire dont la population est égale ou supérieure à 3500 habitants (1 500 en Ile-de-France) ou qui sont situées dans une agglomération ou une intercommunalité de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, sont soumises à un quota de logements sociaux de 25 % (ou de 20% dans les territoires moins tendus) par rapport au total de leurs résidences principales. **Ces communes sont dites « communes concernées »**. La loi Elan a fixé à l'année 2025 l'atteinte de ce taux, sur la base d'un objectif progressif de production de logements sociaux manquants établi par périodes triennales : produire 25 % entre 2014-2016, 33 % pour la période 2017-2019, 50 % pour le triennal suivant et 100 % en 2025. **Au 31 décembre 2019, on dénombrait 2070 communes concernées par le dispositif SRU du fait de leur population ou de leur appartenance à une agglomération ou une intercommunalité concernée.**

La loi 3DS a supprimé cette échéance de 2025 et fixe de nouveaux objectifs de rattrapage triennaux à partir de 2023.

Une commune est dite « soumise SRU », ou « déficitaire », dès lors que le taux de logements locatifs sociaux sur son territoire est inférieur à l'objectif triennal fixé. Ces communes sont soumises à un prélèvement annuel et à un rattrapage sur trois ans.

Le prélèvement est proportionnel au déficit mais diminué des dépenses déductibles en faveur de la production de logements sociaux (subvention à l'opérateur, cession de terrain, moins-value, travaux de viabilisation d'un terrain destiné à du logement social...).

Une partie de ce prélèvement pourra être consacrée à la construction de logements sociaux. Au terme du **dernier bilan 2017-2019 identifiant 1035 communes « déficitaires SRU », 550 n'avaient pas rempli leurs objectifs de rattrapage sur la période, soit 54 % (65 en Hauts-de-France).**

Lorsqu'une commune déficitaire ne remplit pas ses objectifs triennaux alors qu'il est démontré qu'elle en aurait eu la possibilité, elle peut faire l'objet d'un arrêté de carence pris par le préfet de département*, elle devient ainsi une commune dite « carencée ». Le fait d'être carencée emporte plusieurs conséquences : la majoration des prélèvements perçus annuellement sur les communes soumises à la loi SRU, jusqu'à 5 fois, depuis la loi du 18 janvier 2013 (les communes déficitaires mais non carencées restent assujetties à un prélèvement), la possibilité d'une reprise du droit de préemption urbain et des autorisations d'urbanisme par l'État sur tout ou partie du territoire, ainsi que le transfert à l'État de ses droits de réservation de logements sociaux. **251 arrêtés de carence ont été prononcés en 2019 (15 en Hauts-de-France).**

* C'est le préfet qui propose à la Commission nationale SRU la liste des communes susceptibles d'être carencées, la liste définitive étant prononcée par le ministre du logement.

2. Prise en charge des frais versés lors d'acquisition de biens occupés

L'EPF acquiert principalement des biens libres d'occupation ou que les propriétaires s'engagent à libérer dans les trois à six mois suivant l'acquisition moyennant une mise à disposition précaire consentie par l'établissement.

Cependant, à la demande de la collectivité, l'EPF peut être amené à acquérir des biens occupés par des particuliers (logements) ou des entreprises (bâtiments d'activité), au titre d'un bail qui reste en vigueur après l'acquisition par l'établissement. Cette situation génère des frais et des responsabilités accrues pour l'EPF, notamment quand ces biens sont fortement dégradés.

Dans ce cas de figure, il est nécessaire que soient précisés les engagements de chacun.

Ainsi, dans ce cas de figure (occupation encadrée par un bail) :

- La collectivité signataire de la convention opérationnelle, ou l'opérateur qu'elle a désigné, se charge du relogement des habitants et/ou de la relocalisation des activités/entreprises (identification du besoin, recherche de bien, mise en relation)
- L'EPF verse les indemnités de relogement et/ou de délocalisation et procède, en attente du relogement et si l'état du logement le nécessite, aux travaux de mise aux normes de décence. Si le bien est très fortement dégradé, l'EPF ne procède à l'acquisition qu'une fois sa libération effective.
- Ces différents indemnités et frais sont constitutifs du prix de revient du portage foncier par l'EPF et sont répercutés à la collectivité y compris en cas d'application du dispositif de décote foncière additionnelle.
- Les loyers perçus par l'EPF viennent en déduction du prix de revient.

3. Mobilisation au titre du Pacte Sambre Avesnois Thiérache 2

Le 19 novembre dernier, à Guise, le Président de l'EPF Hauts-de-France signait en tant que nouveau partenaire, le Pacte 2 « Réussir Ensemble La Sambre Avesnois Thiérache », en présence de la ministre de la Cohésion des territoires et du Président de la République.

L'EPF déploie son intervention sur le territoire de la Sambre dès ses toutes premières années en commençant par traiter des centaines d'hectares de friches (sites de l'Attoque à Aulnoye-Aymeries en 1994 puis de la vallée de la Sambre entre Maubeuge et Hautmont, la vallée de la Solre et les friches d'Anor) pour progressivement intervenir « dans la dentelle » en renouvellement urbain dans des quartiers urbains denses inscrits en politique de la ville (GPV, ANRU puis NPNRU). Ainsi, au cours des cinq années du précédent PPI, sur le seul territoire de la Sambre, 25 hectares ont été recyclés et 11 M€ d'aides ont été investis en fonds propres par l'EPF.

Aujourd'hui plus de quarante opérations sont actives (41) et 221 biens en portefeuille sur les trois intercommunalités du Nord pour un stock financier de 35 M€. 7 M€ d'allègement foncier ont déjà été consentis sur ces opérations.

Au titre de ses modalités de droit commun, l'EPF est pleinement mobilisé :

- **Sur le volet de la reconversion des friches** qui est aujourd'hui au cœur de l'enjeu de sobriété foncière. L'EPF finance ainsi sur ses fonds propres 80% des travaux de déconstruction et de traitement des sources de pollution concentrées. Il finance également les travaux de renaturation à 100% et est partenaire du « Plan arbres » du conseil régional.
- **Sur le volet de la redynamisation des centralités**, notamment au sein des périmètres concernés par les dispositifs ACV et PVD, 10 M€ sont investis sur les communes de Maubeuge et Aulnoye-Aymeries. En plus de financer les travaux, l'EPF accorde des décotes foncières pour les projets de production de logements dont les bilans restent déficitaires même après subventions et optimisation de la programmation.

Le Pacte2 a identifié les opérations suivantes qui pourraient faire l'objet d'un accompagnement spécifique par l'établissement :

- **l'auberge fleurie à Sars-Poteries**, au titre de l'amélioration de l'accès à la culture et à la valorisation du patrimoine.

La contribution de l'EPF sur ce site consiste en

- un portage foncier de 7 années,
- la maîtrise d'ouvrage et le financement, sur ses fonds propres, des travaux de déconstruction à hauteur de 100%, soit 160 K€ (sur 200 K€) et des travaux de traitement des déchets suite à l'incendie du 07/02/2022 à hauteur de 100%, soit 120 K€,
- une décote foncière exceptionnelle composée :
 - d'un montant correspondant à 50% des coûts d'acquisition et de gestion dans la limite des aides apportées par les autres partenaires, soit environ 550 000€.
 - du montant estimé pour la repise de la toiture du bâtiment incendié, soit environ 100 K€.

L'aide financière totale de l'établissement est ainsi estimée à 930 K€.

- **le centre hospitalier de Maubeuge**, au titre de l'accompagnement de la transition des friches pour favoriser un urbanisme durable et le développement économique.

Le devenir du site n'est à ce jour pas déterminé ; la contribution de l'EPF pourrait consister en :

- des investigations préalables sur les travaux de dépollution/déconstruction à réaliser en fonction des orientations qui seront arrêtées à l'issue de l'étude de programmation pilotée par la CAMVS,
- la maîtrise d'ouvrage et le financement, sur ses fonds propres, des travaux de déconstruction à hauteur de 80% (montant à déterminer),
- une décote foncière exceptionnelle d'un montant correspondant à 50% des coûts d'acquisition et de gestion dans la limite des aides apportées par les autres partenaires.

- **la maison de l'insertion et de l'économie circulaire** du quartier Sous le Bois à Louvroil/Maubeuge au titre du développement de l'économie sociale et solidaire.

La contribution de l'EPF sur ce site consiste en :

- un portage foncier de 12 années,
- la maîtrise d'ouvrage et le financement, sur ses fonds propres, des travaux de déconstruction à hauteur de 80%,
- une décote foncière exceptionnelle (correspondant à 50% des coûts d'acquisition et de gestion dans la limite des aides apportées par les autres partenaires).

Les conventions opérationnelles mises en place sur les sites de Sars Poteries et de Sous-le-Bois seront adaptées par voie d'avenant pour intégrer ces modalités exceptionnelles.