

# L'EPF, recycleur de foncier au service des territoires des Hauts-de-France



epf

Recycleur de foncier  
en Hauts-de-France



#à vos côtés  
sur tous les  
terrains

# RÔLE & MISSIONS

# De l'importance du foncier...

## Le foncier, clé d'un développement compatible avec les enjeux de la transition écologique

- Le foncier, support de l'aménagement
- Le foncier, ressource productive
- Le foncier, écosystème vivant qui offre de nombreuses fonctions écologiques



Vers le « zéro artificialisation nette »



# L'EPF, pour quels fonciers ?

## Dans le tissu existant

### Sites d'activités

Ex-industrie, supermarché, commerce, station-service...

### Habitat

Immeuble, maison, copropriété dégradée, couvent...

### Anciens équipements

Banque de France, hôpital, groupe scolaire, ...

### Batiments agricoles

Hangars, ferme, silos...

### Autres emprises

Emprise ferroviaire, délaissés



### A l'échelle d'un "site" ou d'un "périmètre" plus large :

- Immeuble
- Ilot
- Quartier de gare
- Centre-ville
- ...

### En bon ou en mauvais état

A déconstruire ou à préserver

### Espaces agricoles / naturels

Milieus dégradés à « renaturer » ou composante minoritaire d'un foncier à acquérir

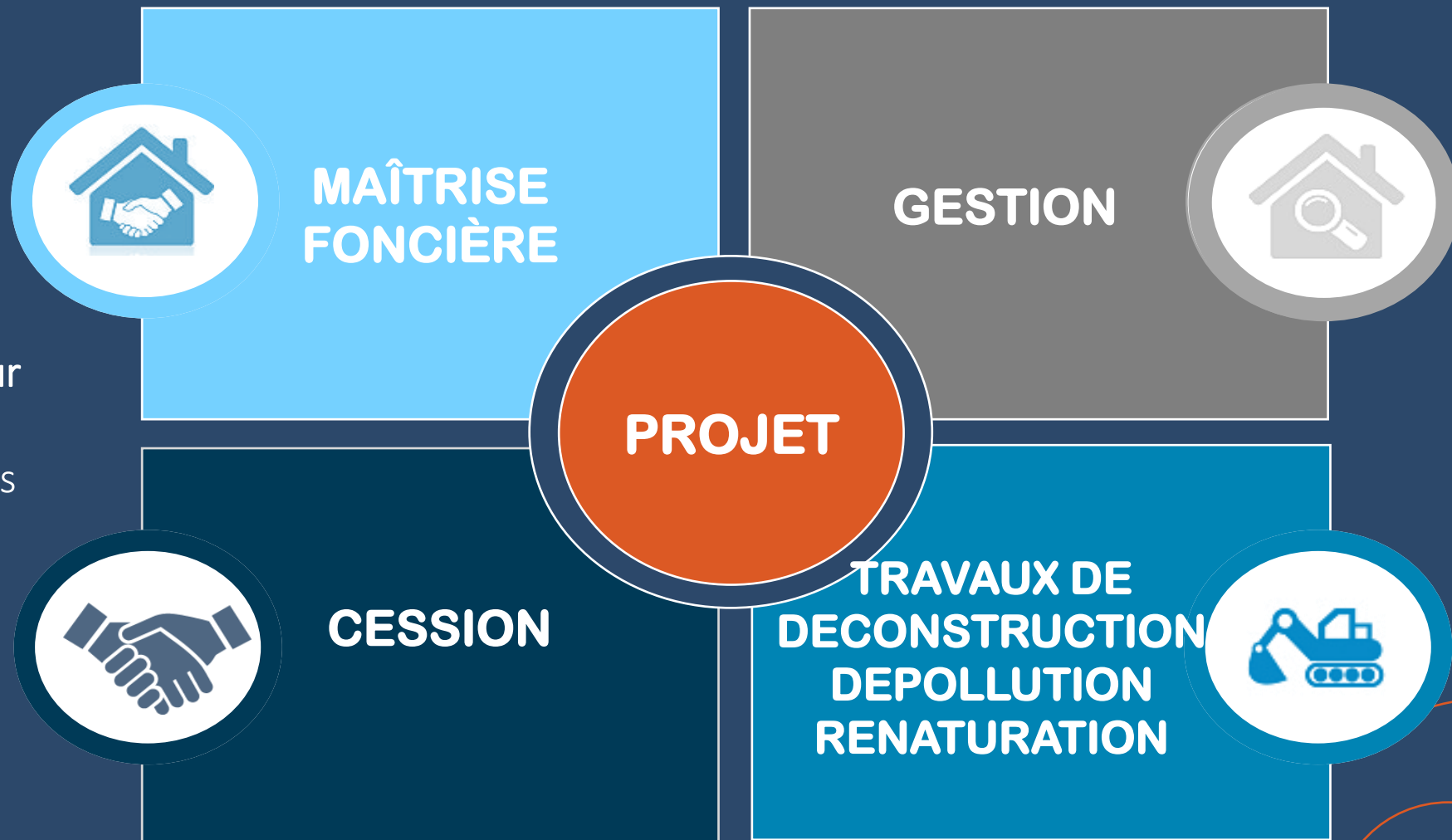
# L'EPF, pour quels projets ?



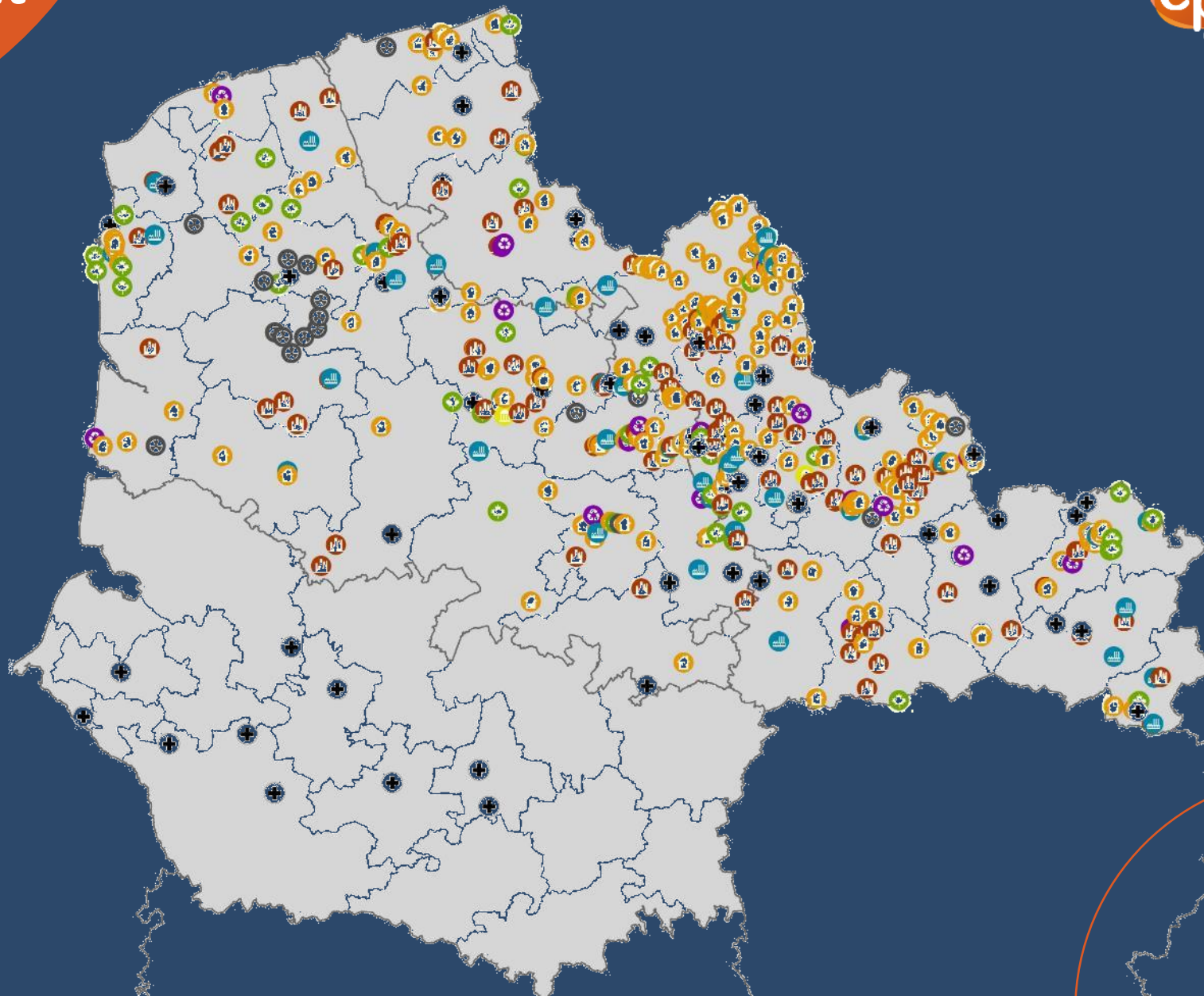
# L'EPF, quelle intervention ?

Une intervention sur-mesure pour

- Préparer le foncier des projets (maîtrise, recyclage)
- Gérer du temps (opportunité/portage)



# Un outil d'aménagement du territoire

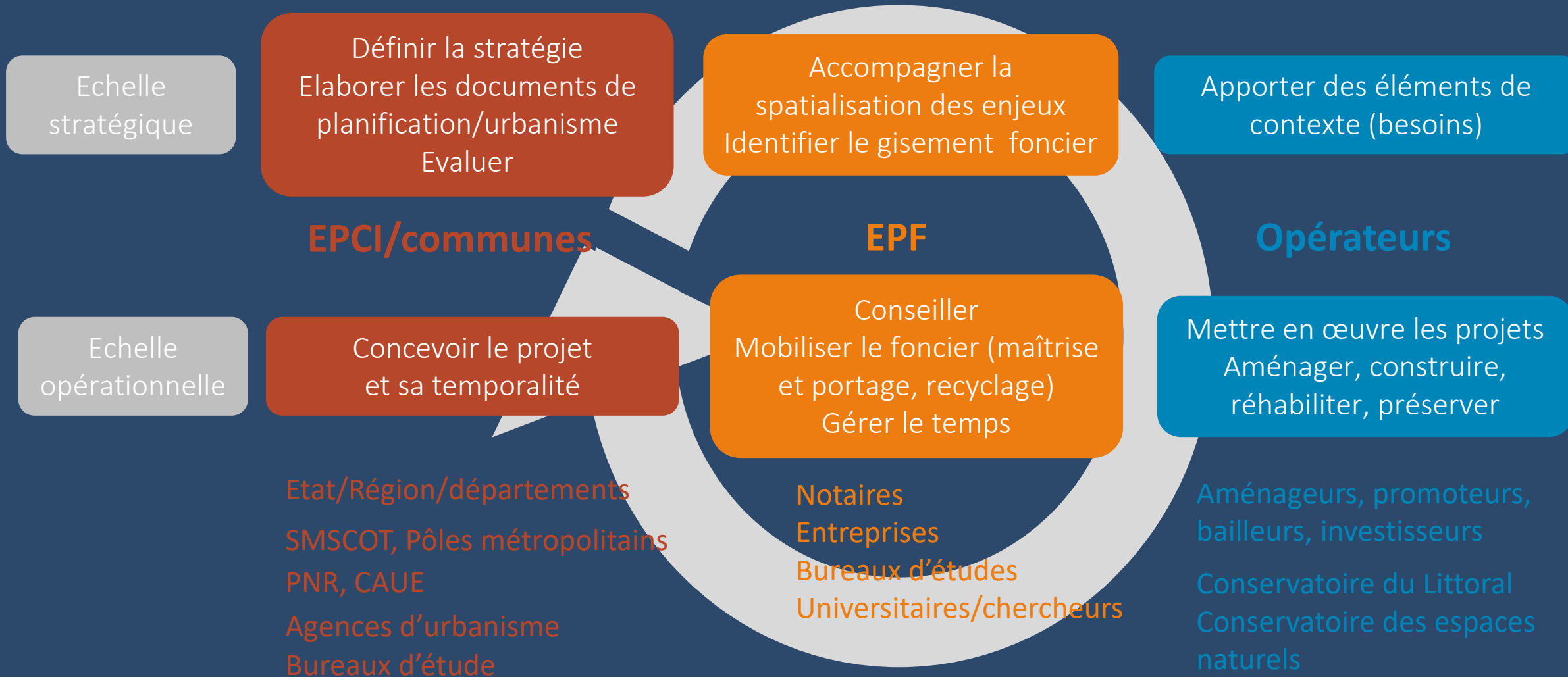


## Conventions actives (24 janvier 2022)

### Axe thématique

-  Centralités
-  Habitat
-  Activités
-  Biodiversité / Cadre de vie
-  Friches / réserves foncières
-  Risques
-  Patrimoine UNESCO
-  Sollicitation

# Un maillon de la chaîne opérationnelle





# Le projet au cœur de l'intervention



## UNE INTERVENTION « SUR MESURE »



Objet et programme du projet



Périmètre de l'intervention



Nature et stratégie de l'intervention

- Etudes préalables
- Acquisitions
- Modalités de gestion
- Nature des travaux
- Cession (avec / sans consultation des opérateurs)



Nature du concours de la collectivité

- Constitution du dossier de DUP
- Relogement / relocalisation des occupants
- Surveillance / entretien des sites
- Interventions sur des fonciers mitoyens en maîtrise foncière collectivité
- Information / concertation des populations et riverains
- Consultation des opérateurs



Bilan financier prévisionnel

- Calibré selon la méthode du compte à rebours
- Prix de cession cible EPF défini en amont



Durée du portage

- Modulation selon les caractéristiques de l'opération



Calendrier prévisionnel

- Différentes phases envisagées

# Le projet au cœur de l'intervention

## OBJET



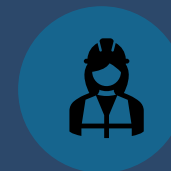
Nature du projet après recyclage, programmation

## PÉRIMÈTRE



Périmètre du projet, d'acquisition et de travaux

## NATURE INTERVENTION



Etudes, portage foncier, type de travaux, conditions de cession

## CONCOURS COLLECTIVITÉ



Délégation de gestion, consultation des opérateurs, dossier de DUP, subventions allouées...

## CALENDRIER ET DURÉE DE PORTAGE



Pose des principaux jalons de l'intervention (*délais de négociation, aléas, de consultation des entreprises...*)

## COÛT PRÉVISIONNEL



Estimatif financier des cout d'acquisition, de gestion et de travaux

## PRIX DE CESSION CIBLE



Si la base de l'estimatif financier et en fonction du projet définition de la prise en charge EPF et du prix de cession

# Des modalités d'intervention différenciées en fonction des projets

Des durées de contractualisation adaptées selon la nature du projet et du site



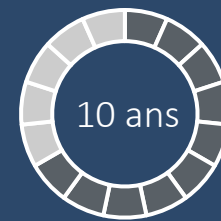
Portage « simple »



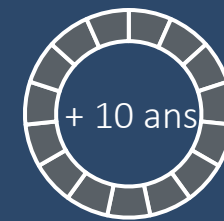
Portage « standard »



Portage « complexe »



Assemblage foncier



Co portage, dispositif spécifique

Nature du site



Peu de biens



Peu de biens



Plusieurs biens



Multi sites

Maitrise foncière



Acquisition à l'amiable



Acquisition à l'amiable



Autorisations administratives



Procédures administratives (DUP)

Travaux

-



Oui



Lourds



Lourds Phasés

*OFS, filiale, société de projet,...*

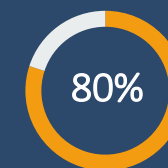
# Un accompagnement financier

- > Ingénierie gratuite
- > Co-financement de démarches d'identification de gisements fonciers et d'études de définition de projets
- > Financement des études et travaux de déconstruction et de traitement de la pollution
- > Financement des travaux de renaturation
- > Mécanisme de décote foncière pour la production de logements

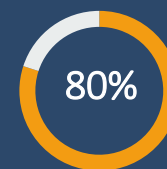
## PARTICIPATION MAX. DE L'EPF



Démarches de référentiel foncier



Etudes de faisabilité



Si projet défini



En l'absence de projet



Selon mécanisme de compte à rebours



#à vos côtés  
sur tous les  
terrains

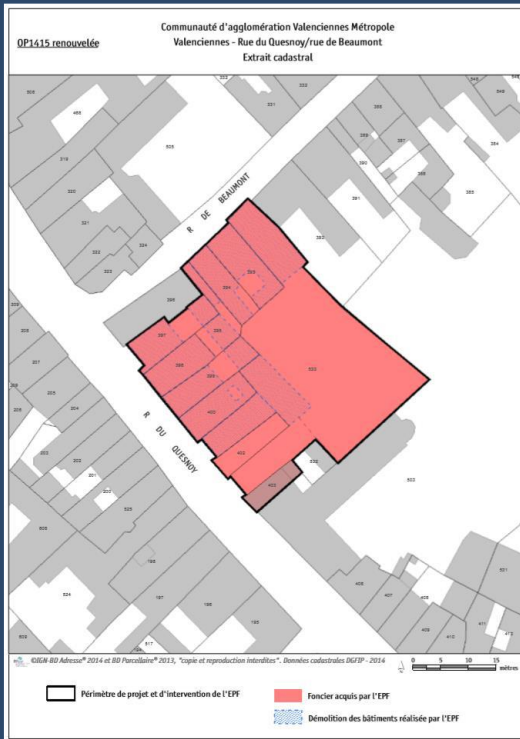
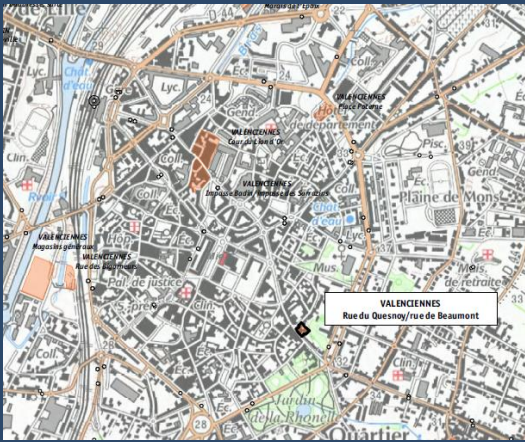
# EXEMPLES D'INTERVENTION

# Valenciennes – Le Palace

- >Enjeu patrimonial
- >Production de logements abordables en centre-ville

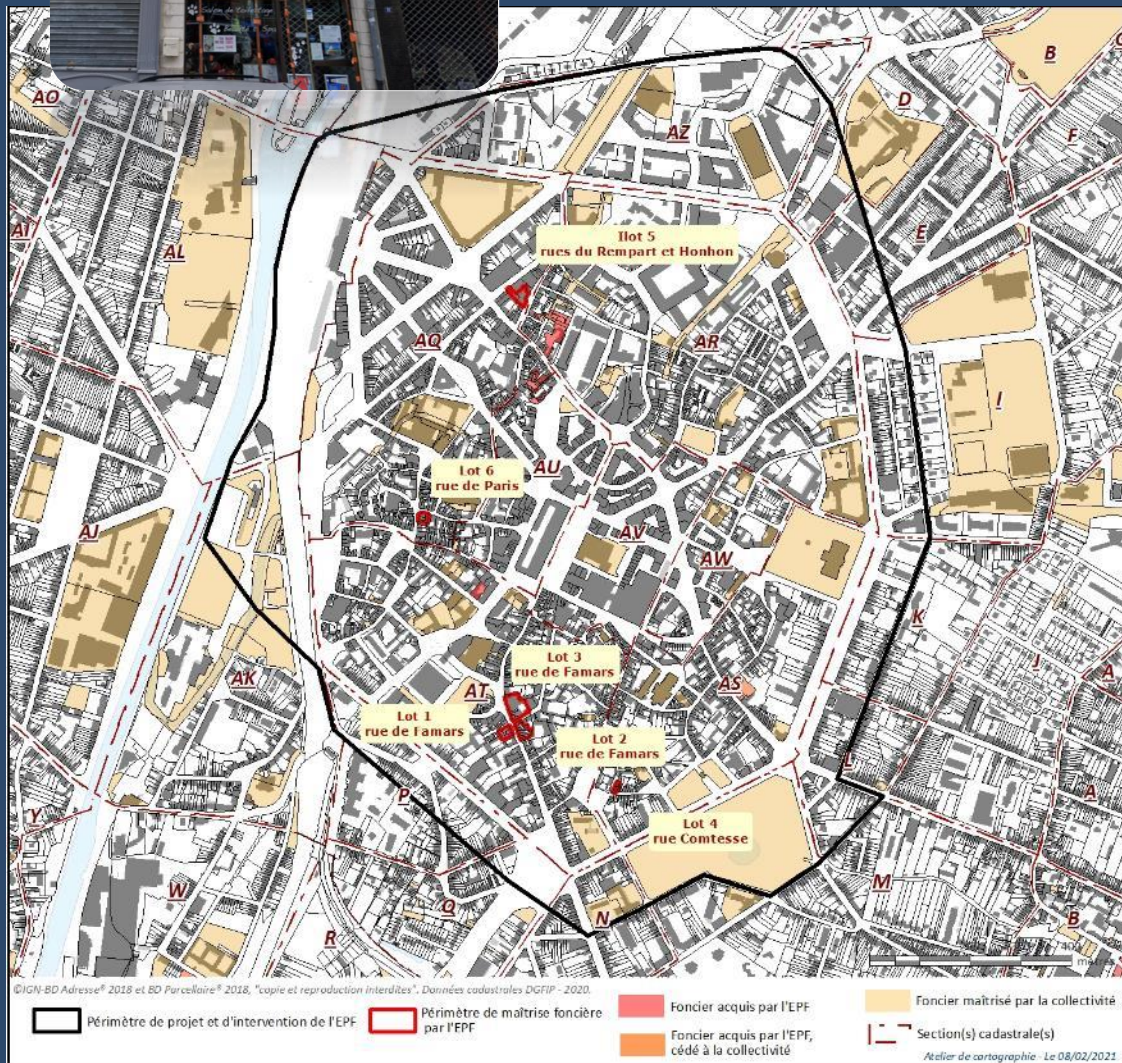
Acquisition, déconstruction partielle, cession à prix minoré

- >aide financière de l'EPF : 2,2M€





# Valenciennes – Action cœur de ville, requalifications immobilières par îlots et en diffus



## Cadre

- Signataire : CAVM, commune de Valenciennes
- Durée : 10 ans pour les îlots (avec un point à 2 ans), et 5 ans pour le diffus
- Intervention sur 6 îlots et sur 20 biens en diffus
- Définition des projets des 6 îlots au 2<sup>nd</sup> semestre 2021

## Caractéristiques de l'intervention

- Acquisition: îlots: priorisation (2,5 et 6) et engagement d'une DUP - Diffus: au fil de l'eau et à l'amiante
- Gestion : bailleur ou commune après mise en sécurité EPF
- Travaux : délégués au besoin

## Calendrier

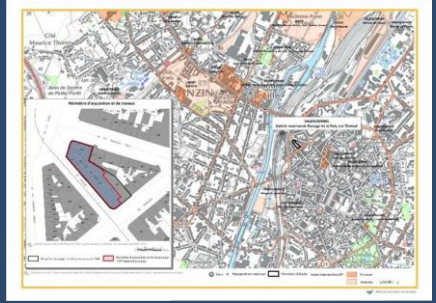
- Pour les îlots: planning à définir fin 2021
- Pour le diffus: Intervention au fil de l'eau : engagement des études et désignation de l'opérateur lors des acquisitions, réalisation des travaux pendant la durée de portage, cession à la réception des travaux

## Budget

- Enveloppe financière : 20 445 030 €
- Prix de cession plancher : 8 637 015 €
- Aide max. EPF (travaux, foncier) : 11 808 015 €

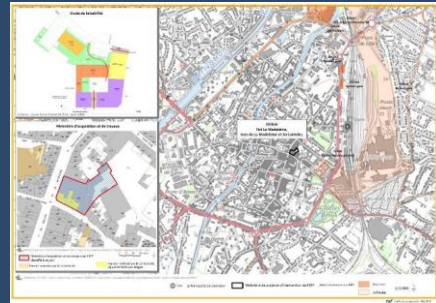
# Douai, Valenciennes

## Anciennes galeries marchandes



>Reconquérir d'anciens locaux commerciaux

>Faciliter la mise en œuvre de programmes mixtes





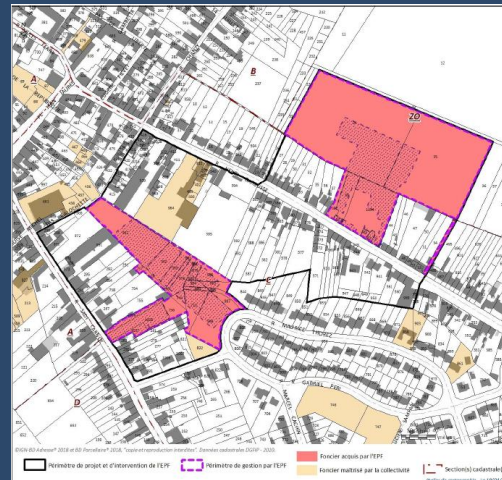
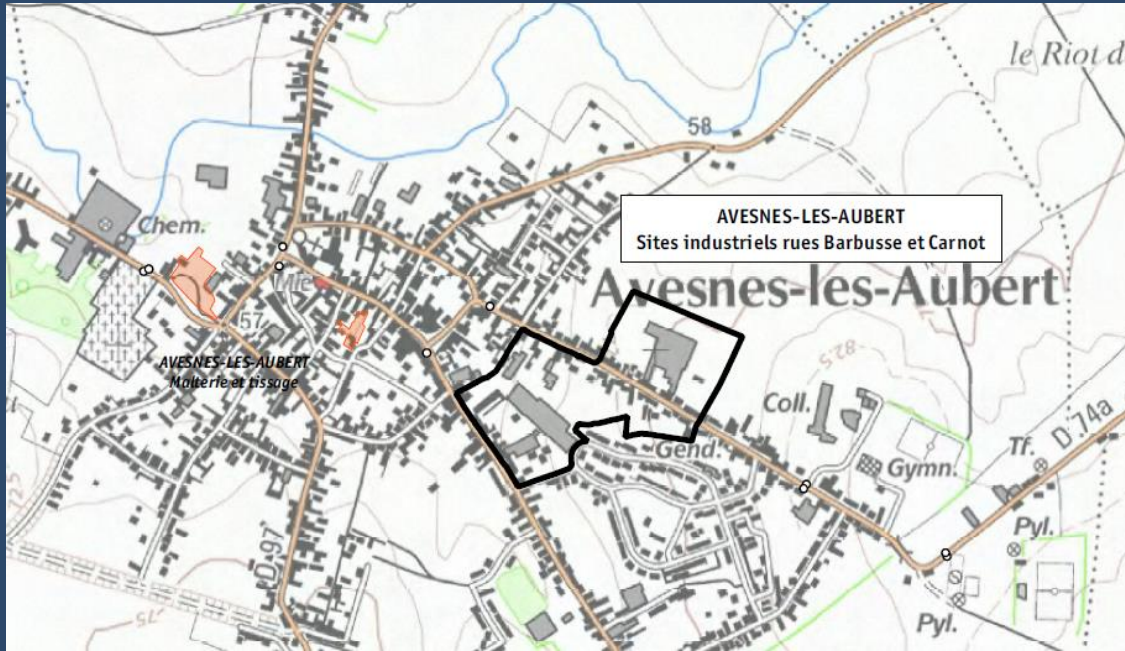
# Roubaix/Dunkerque/Maubeuge

## Anciens locaux de la Banque de France



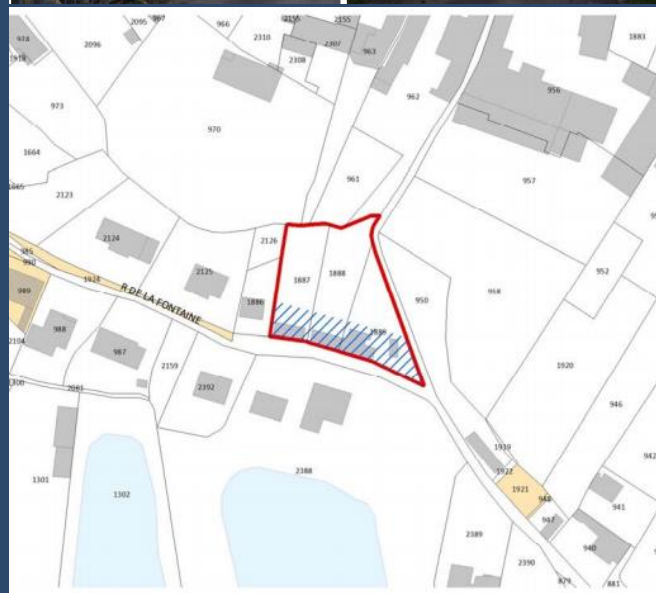
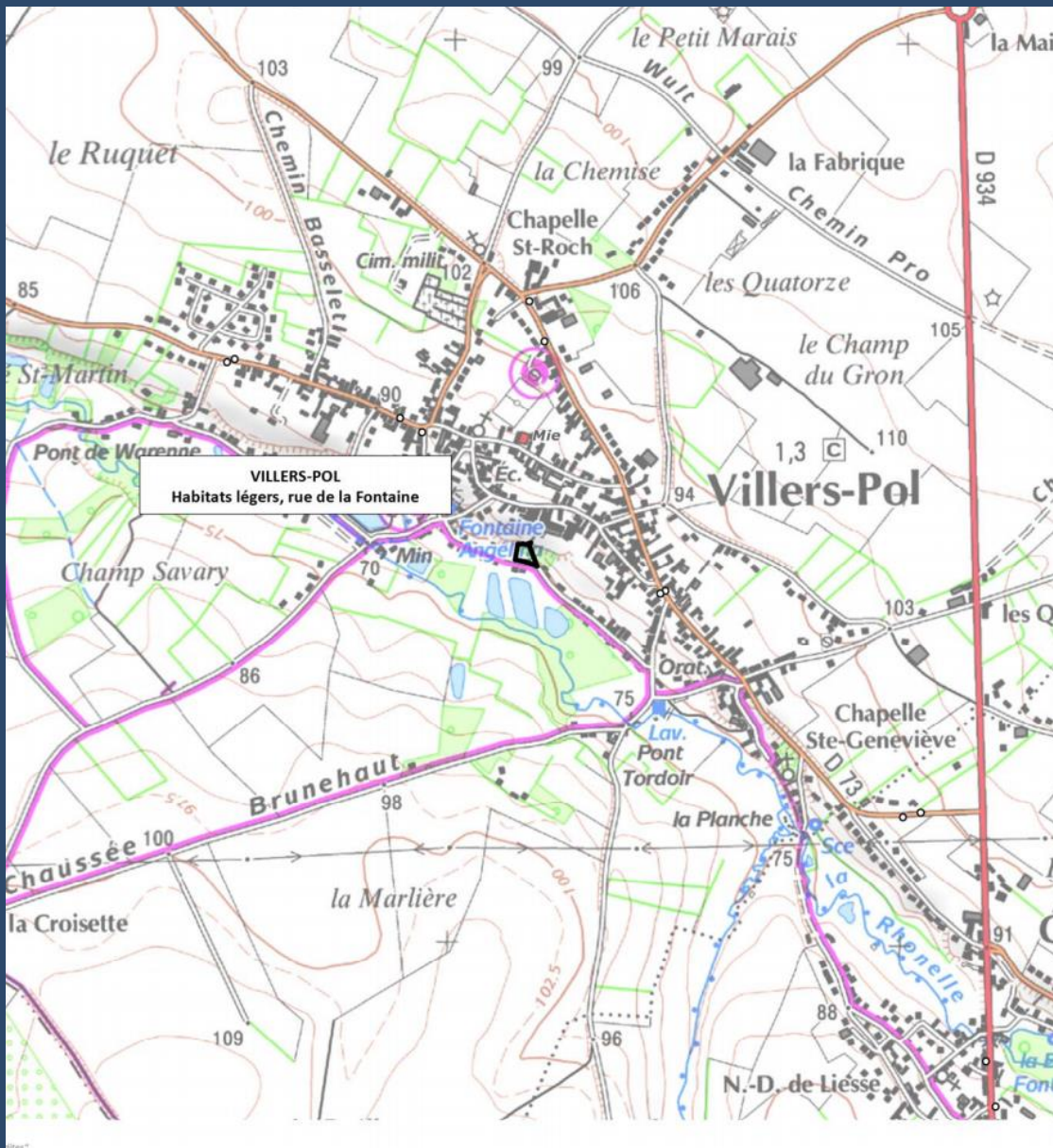
- > Répondre à un enjeu de préservation patrimoniale
- > Développer les usages temporaires ou transitoires

# AVESNES-LES-AUBERT – Sites industriels rues Barbusse et Carnot



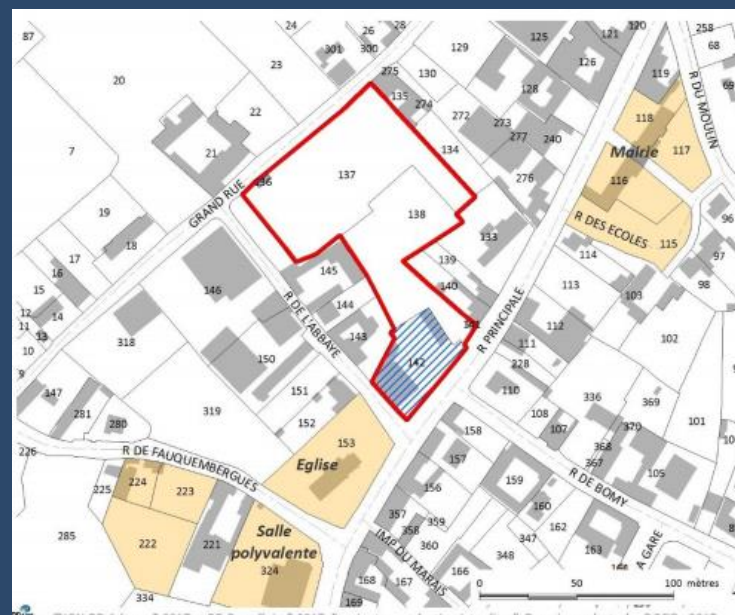
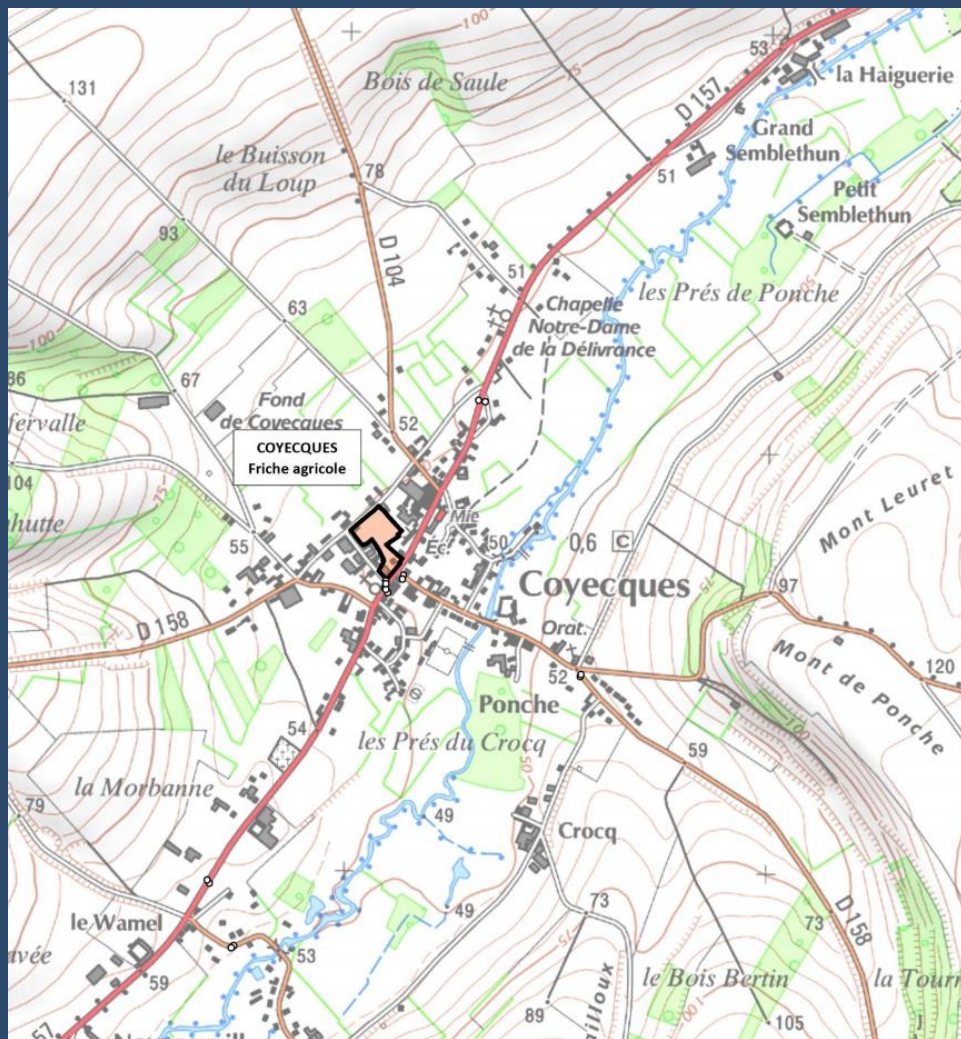
- > Acquisition, évacuation des déchets dont amiante, déconstruction et traitement de la pollution sur deux sites d'activité
- > Accompagnement dans la recherche d'opérateurs pour la construction de logements

# VILLERS-POL – Habitats dégradés



>Acquisition et démolition de trois logements insalubres d'après guerre permettant l'aménagement de trois lots libres

# COYECQUES – Friche agricole



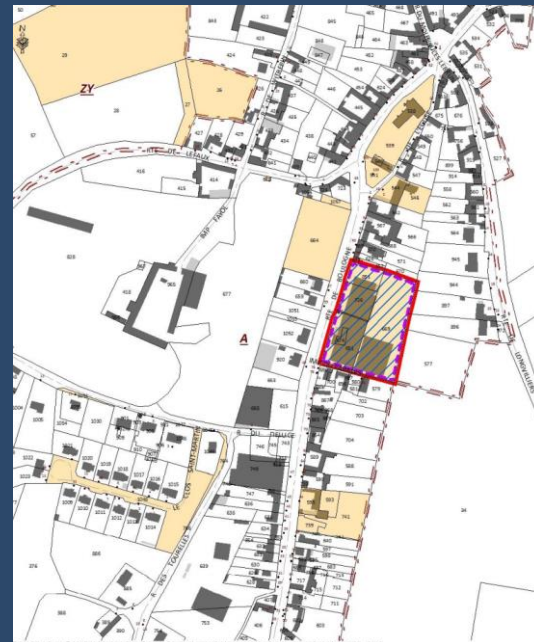
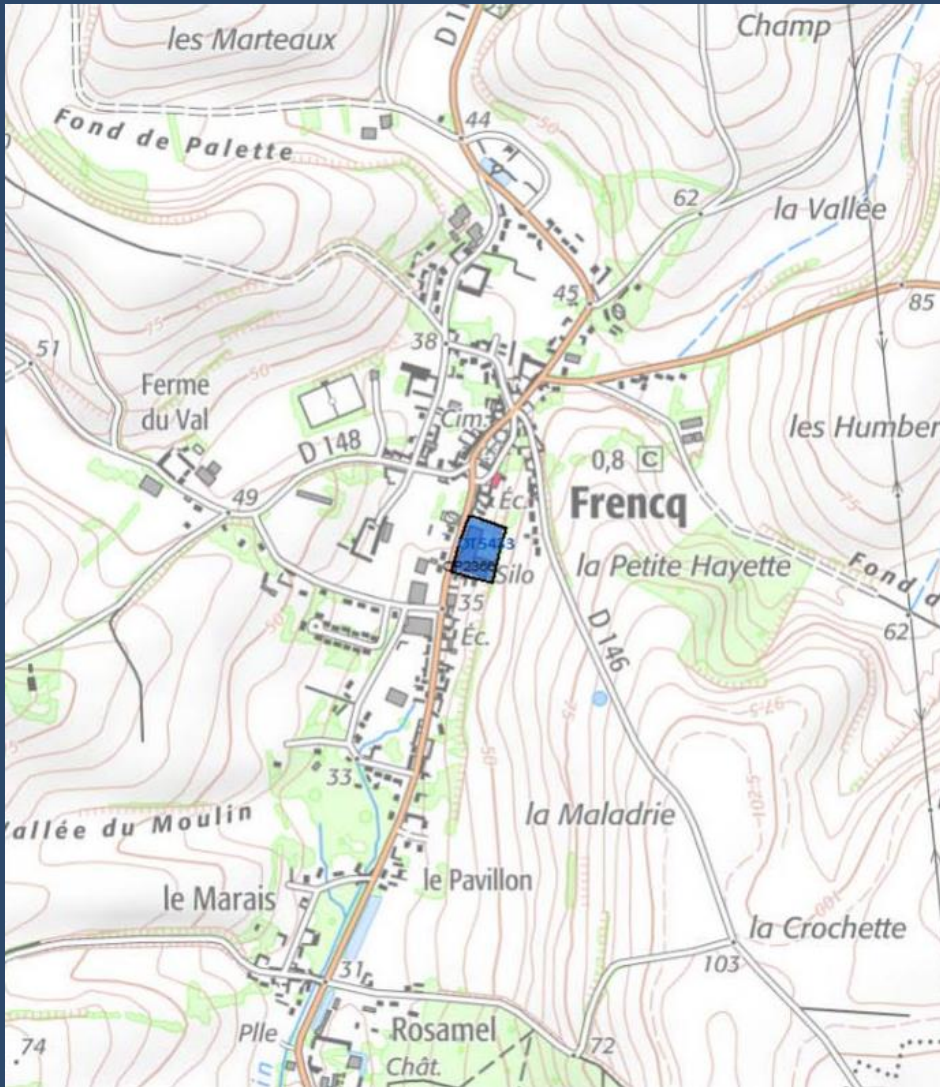
> Résorption d'une friche agricole pour permettre l'aménagement de lots libres

# GODEVARSVELDE – Ancien supermarché, rue de Boeschepe



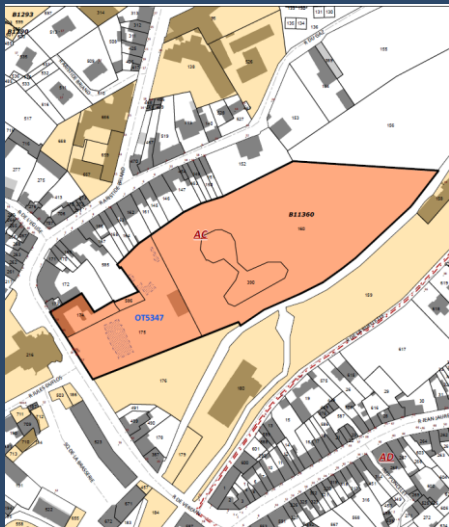
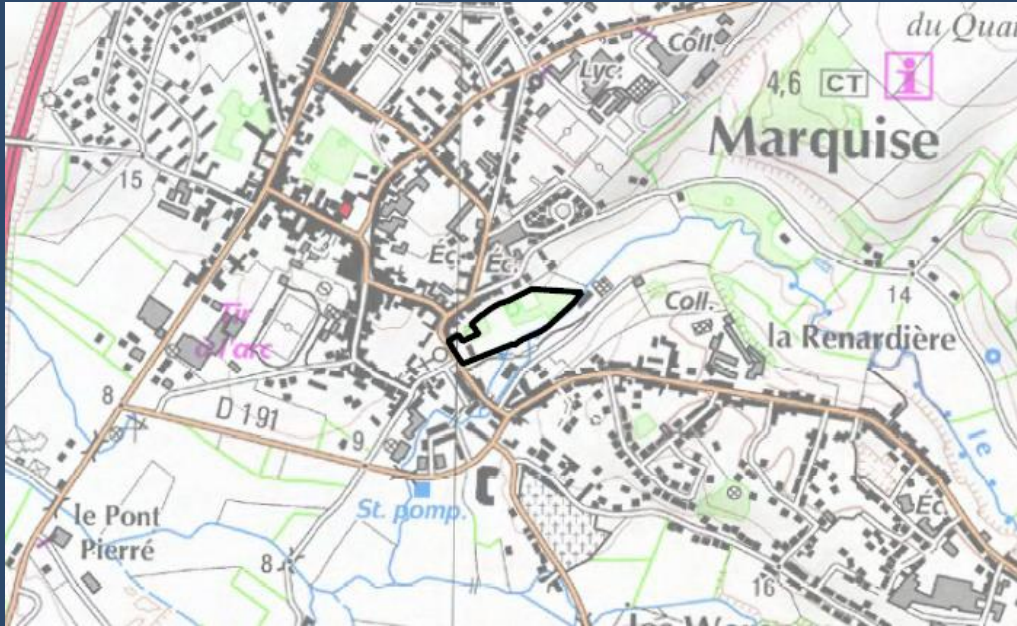
> Résorption d'une friche commerciale en centre bourg pour permettre la réalisation d'un programme de logements de 13 appartements locatifs sociaux et de 8 maisons en location accession et accession sociale

# FRENCQ – Silo agricole



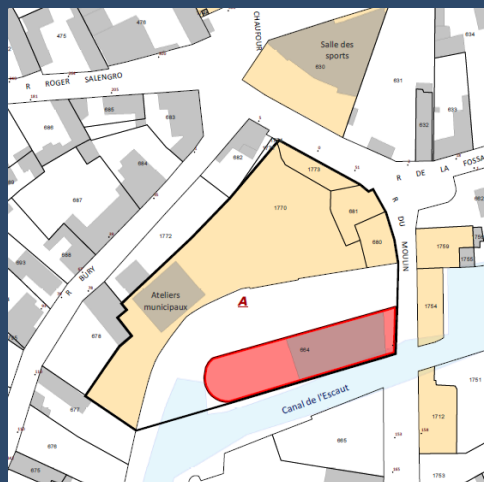
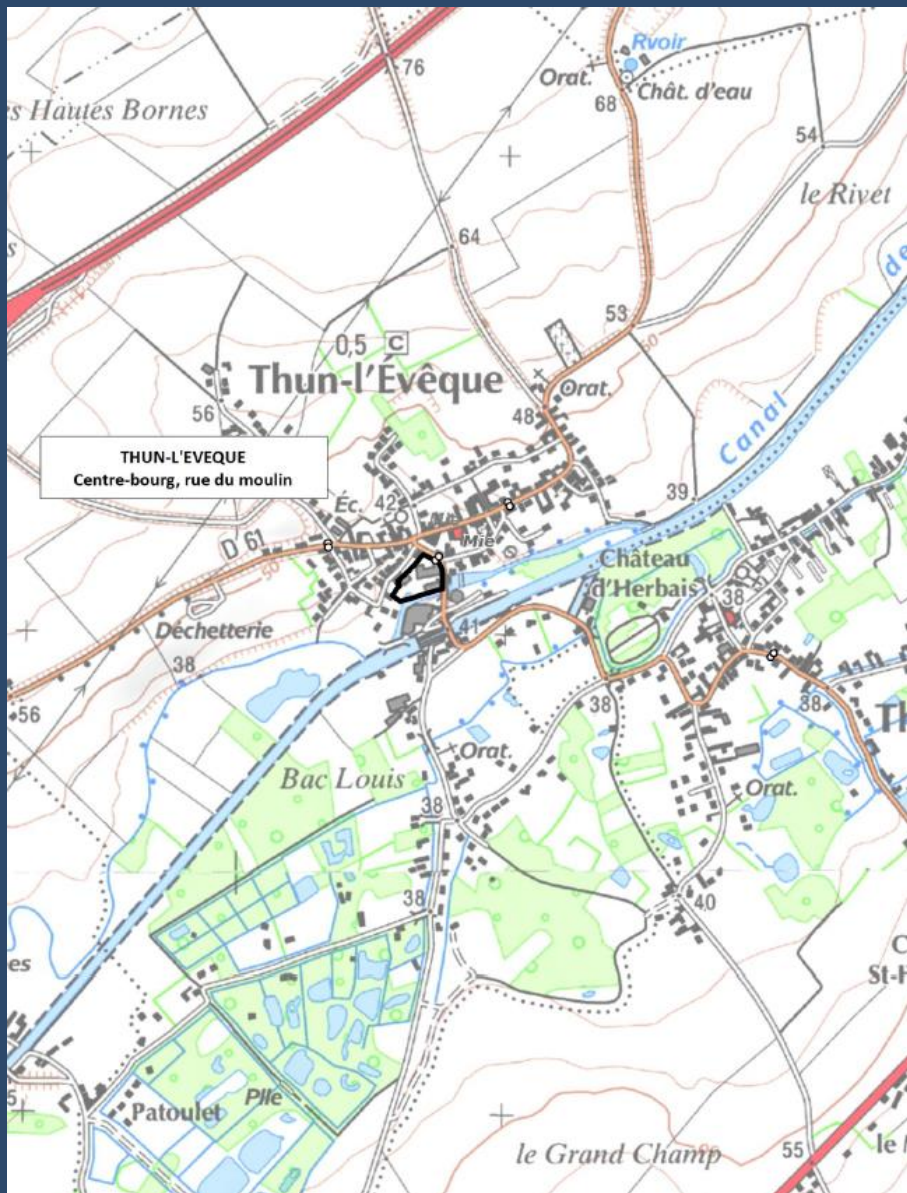
> Résorption d'une friche agricole et construction d'un équipement scolaire

# MARQUISE – Château rue de Verdun



>Acquisition et déconstruction d'un ancien château abandonné pour aménagement d'un espace vert en prolongement du parc urbain mitoyen

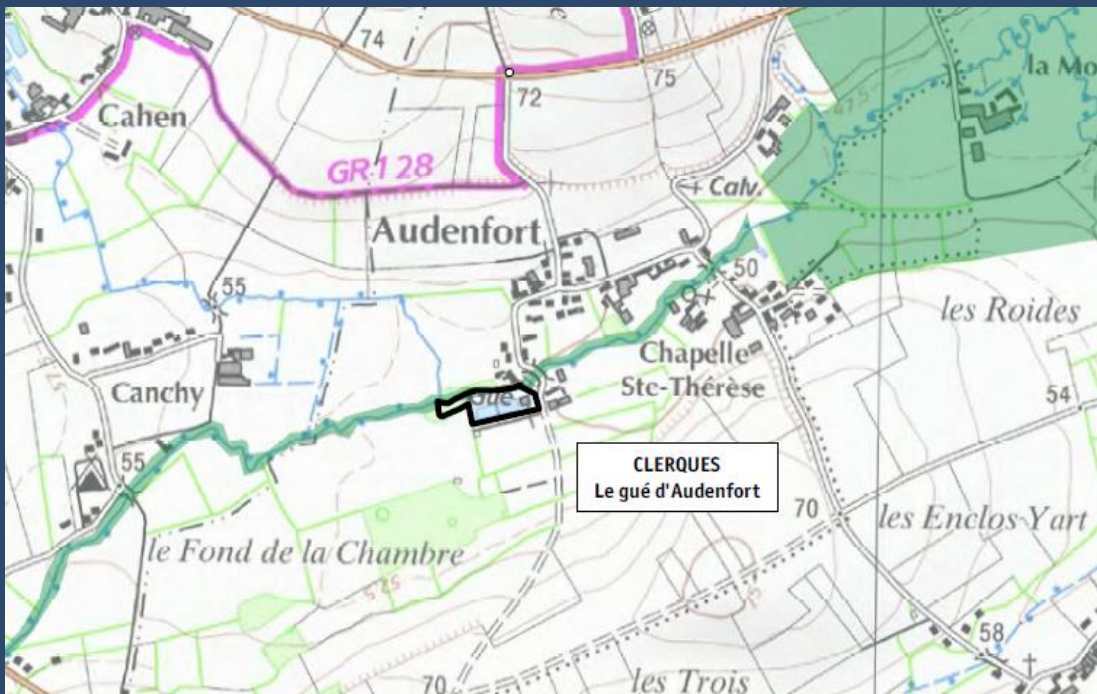
# THUN L'EVEQUE – Bâtiment d'activité



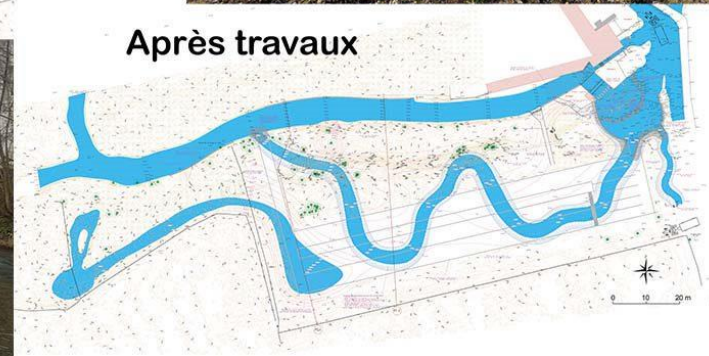
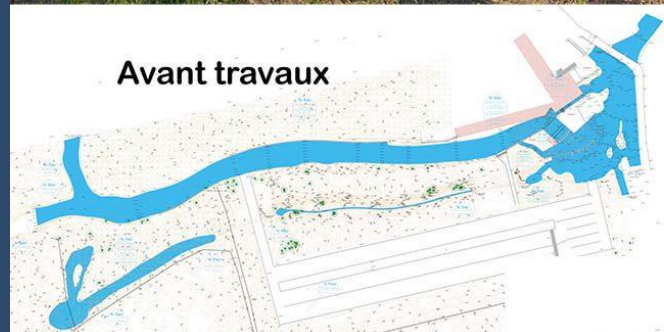
> Déconstruction d'un bâtiment d'activité à l'abandon en cœur de bourg et construction d'une maison médicale et de logements locatifs sociaux



# CLERQUES – Gué d'Audinfort



>Acquisition et renaturation de l'emprise d'une ancienne pisciculture avec le reméandrage de la rivière





#à vos côtés  
sur tous les  
terrains

**EXEMPLES DE  
SOLLICITATION  
EN PVD SAMARIENNES**



> Airaines – Site PIC



> Oisemont – Ancien café



> Corbie – Ancien vidéoclub



> Péronne – Cellules commerciales en centre-ville



> Doullens – Ancien Monoprix



> Roye – Ancien silo



Recycleur de foncier  
en Hauts-de-France

Patricia DUBOIS | **Responsable du service stratégie et partenariat**

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER HAUTS-DE-FRANCE

594 Avenue Willy Brandt - CS 20003 - 59777 Euralille

@ [p.dubois@epf-hdf.fr](mailto:p.dubois@epf-hdf.fr)

Tel. [03.28.07.25.76](tel:03.28.07.25.76) | [06.37.53.13.07](tel:06.37.53.13.07)

[www.epf-hdf.fr](http://www.epf-hdf.fr) | [Twitter](#) | [LinkedIn](#) | [Facebook](#)

**Merci !**

Suivez nous sur

