

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

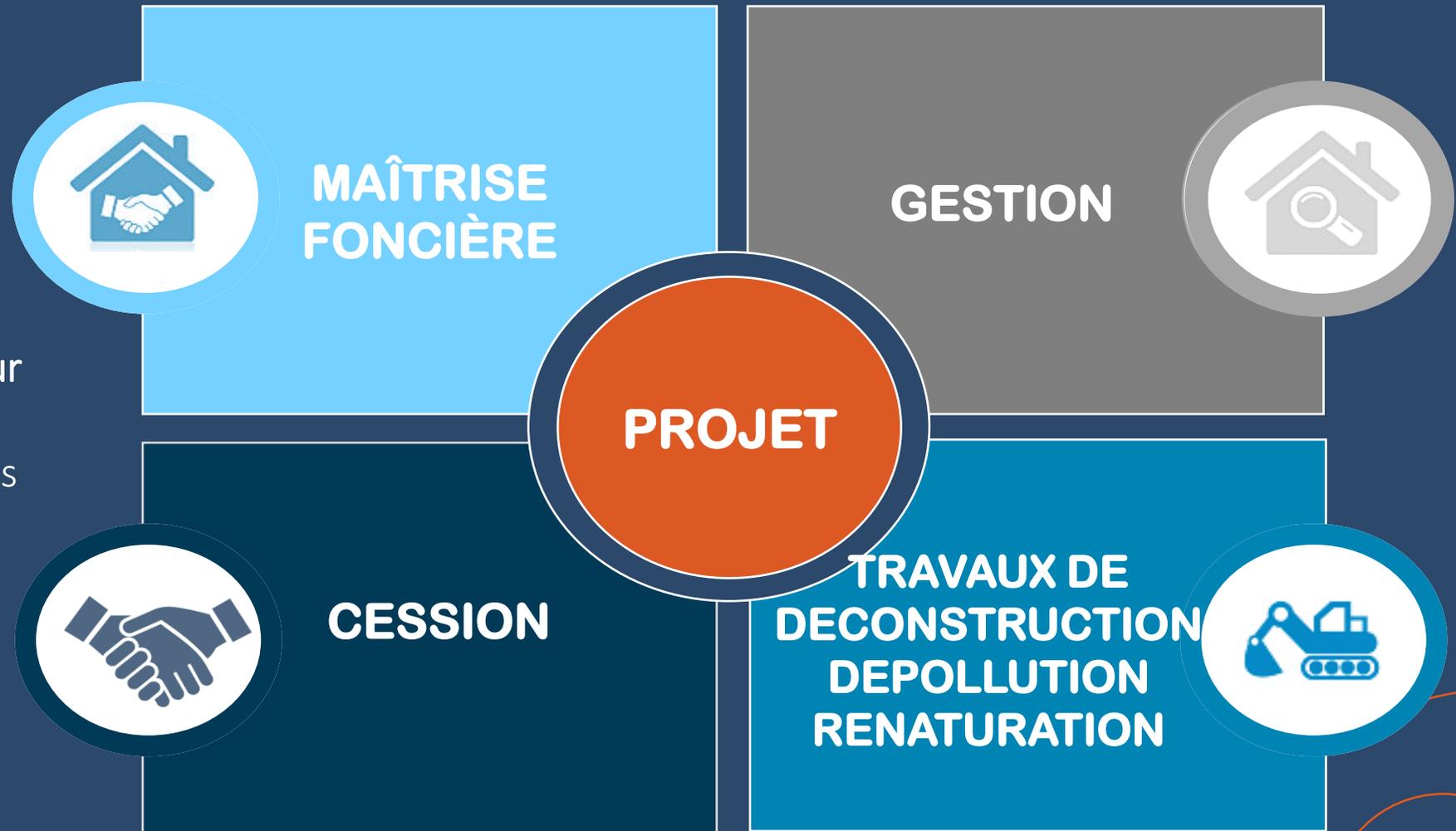
L'EPF, pour quels projets ?



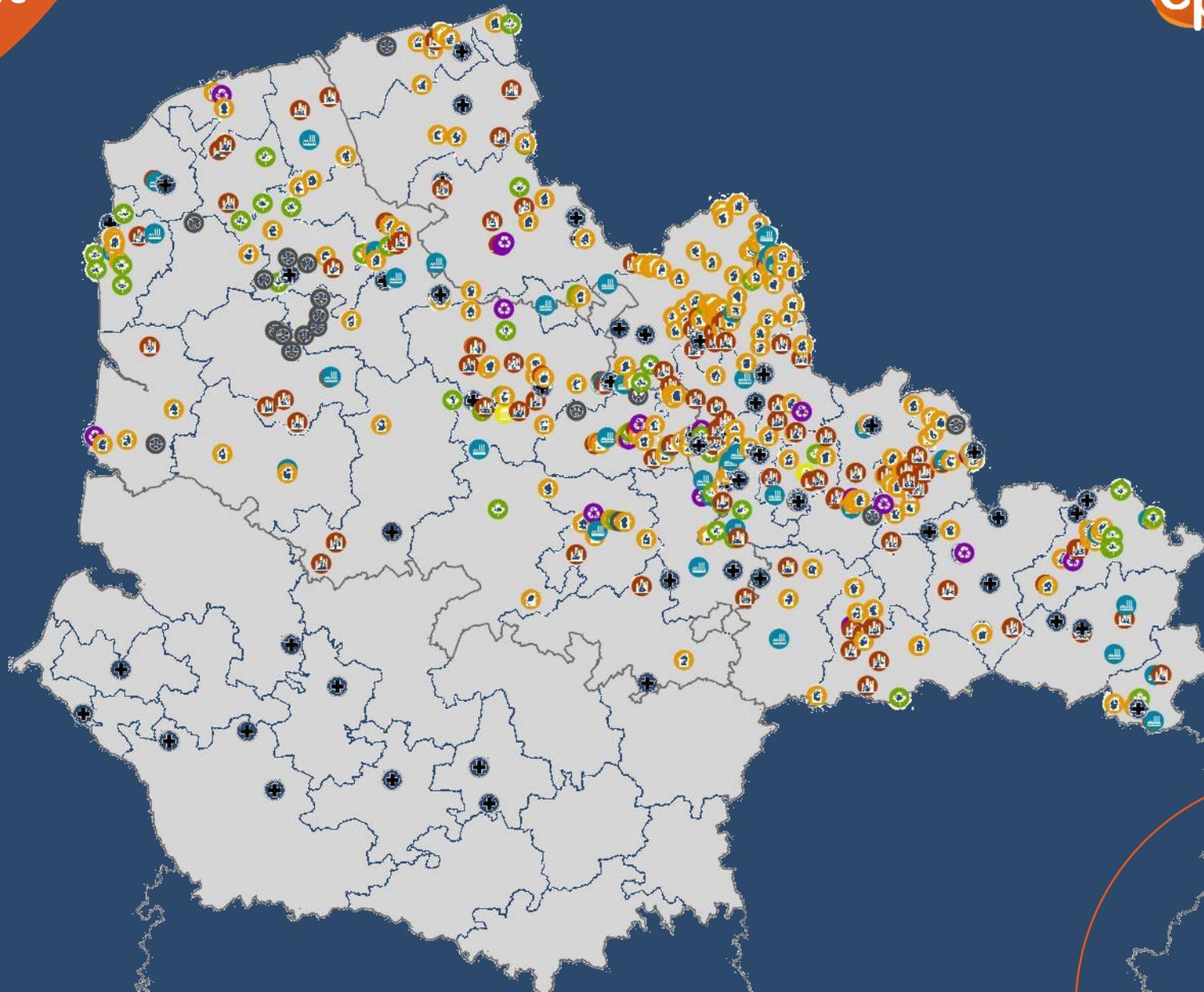
L'EPF, quelle intervention ?

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



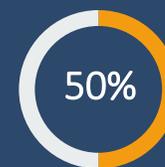
Lourds
Phasés

*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

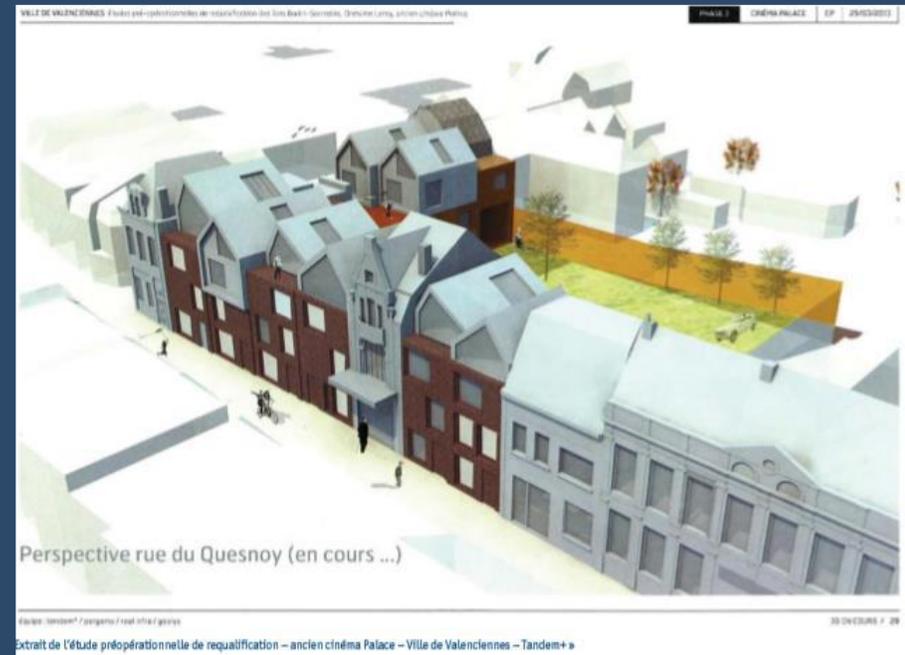
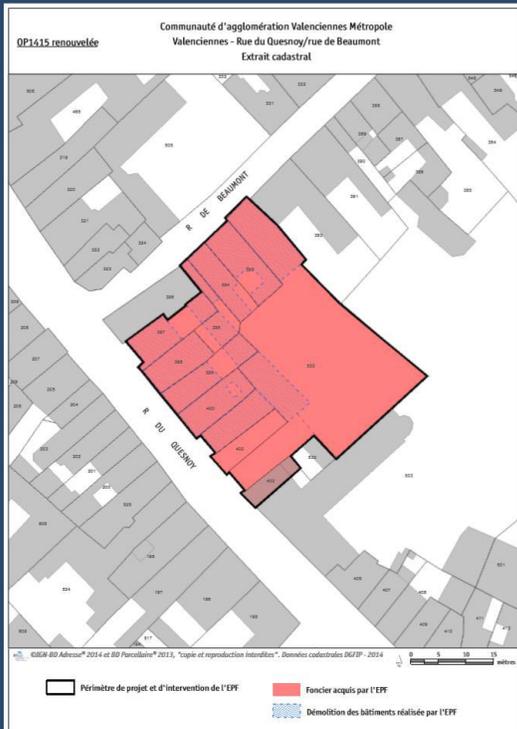
EXEMPLES D'INTERVENTION

Valenciennes – Le Palace

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

Acquisition, déconstruction partielle, cession à prix minoré

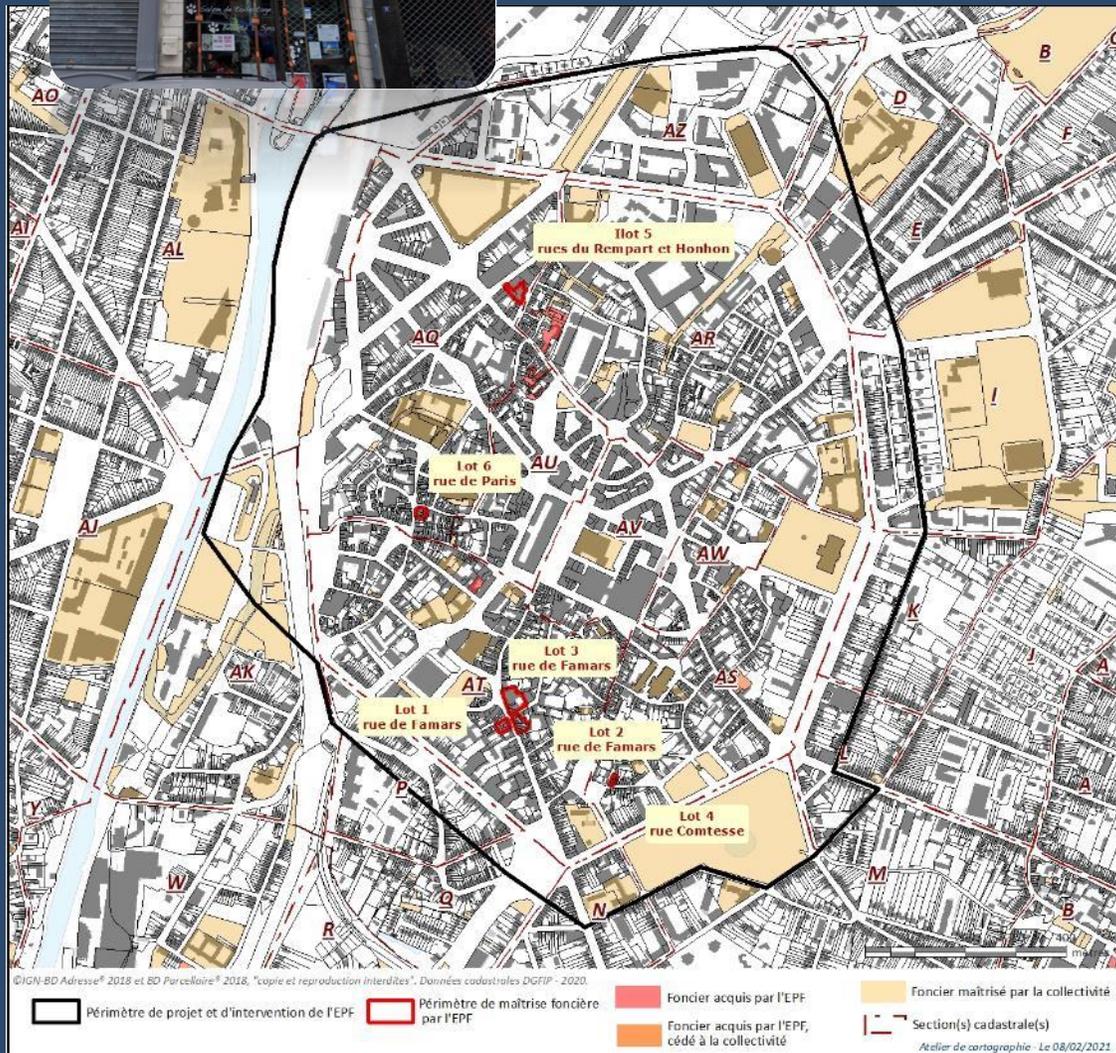
- > aide financière de l'EPF : 2,2M€



Extrait de l'étude préparatoire de requalification – ancien cinéma Palace – Ville de Valenciennes – Tandem+ »



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 2nd 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'amiable
- Gestion : bailleur ou commune après mise en sécurité EPF
- Travaux : délégués au besoin

Calendrier

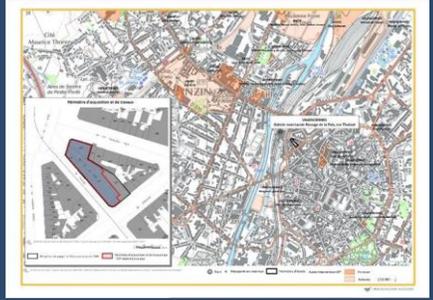
- Pour les îlots: planning à définir fin 2021
- Pour le diffus: Intervention au fil de l'eau : engagement des études et désignation de l'opérateur lors des acquisitions, réalisation des travaux pendant la durée de portage, cession à la réception des travaux

Budget

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

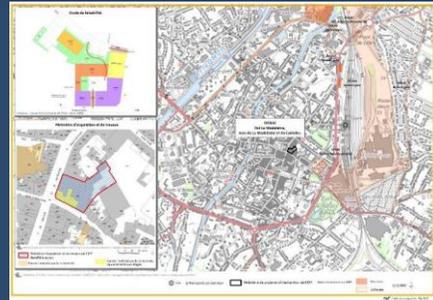
Douai, Valenciennes

Anciennes galeries marchandes



>Reconquérir d'anciens locaux commerciaux

>Faciliter la mise en œuvre de programmes mixtes



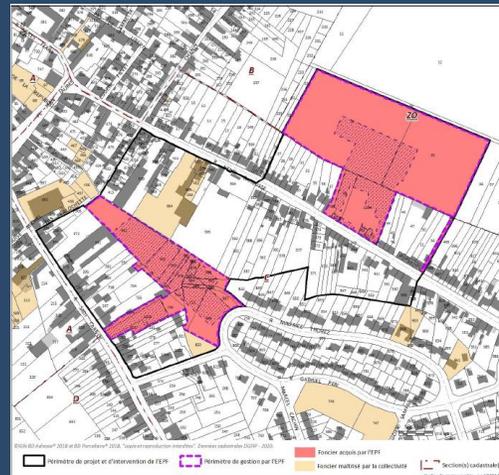
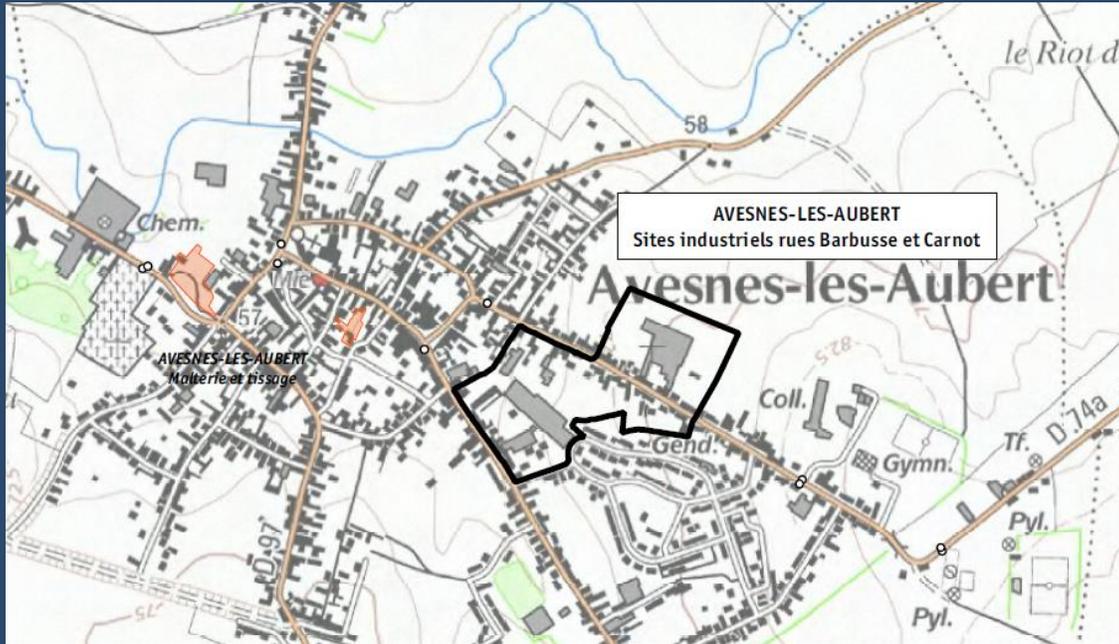
Roubaix/Dunkerque/Maubeuge

Anciens locaux de la Banque de France



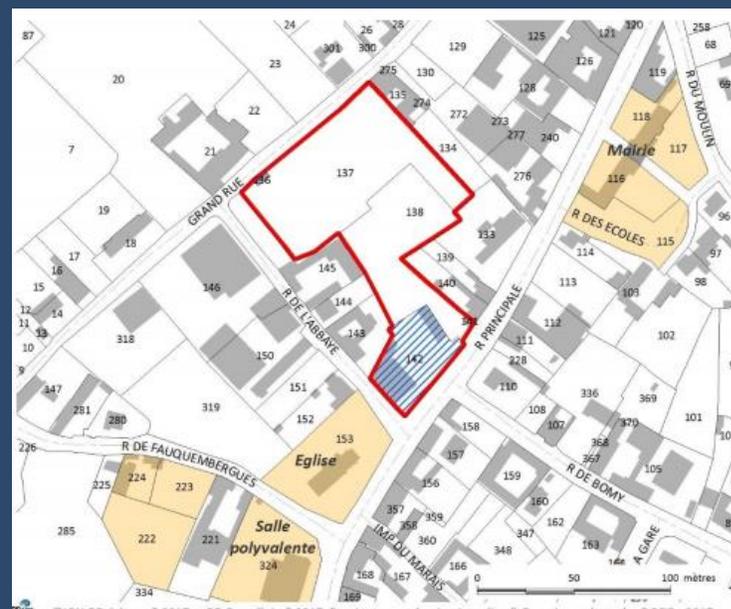
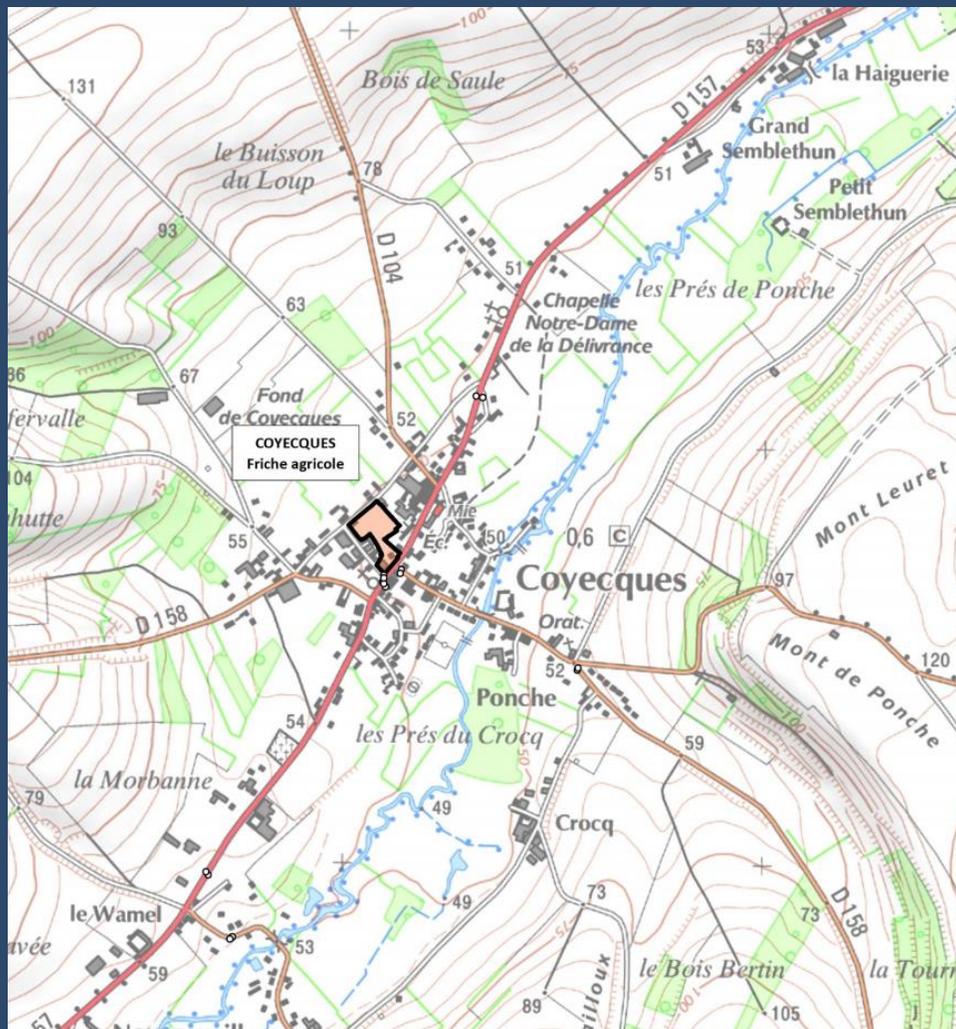
- > Répondre à un enjeu de préservation patrimoniale
- > Développer les usages temporaires ou transitoires

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



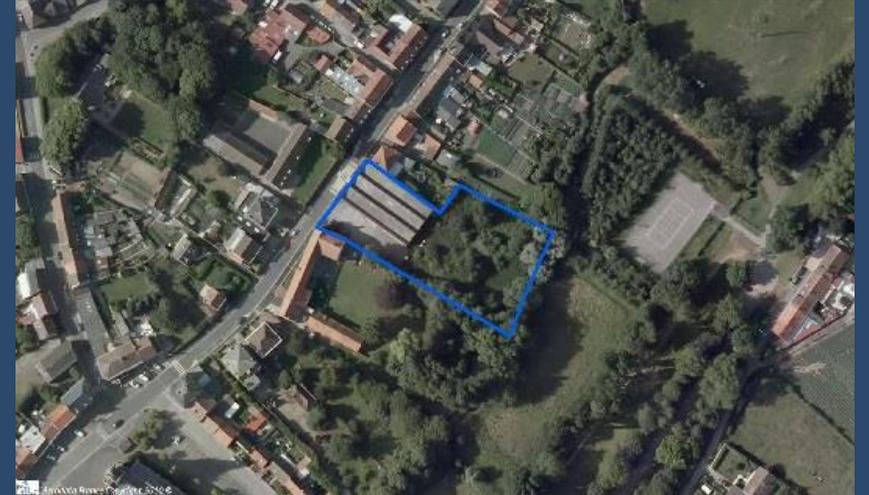
- > Acquisition, évacuation des déchets dont amiante, déconstruction et traitement de la pollution sur deux sites d'activité
- > Accompagnement dans la recherche d'opérateurs pour la construction de logements

COYECQUES – Friche agricole



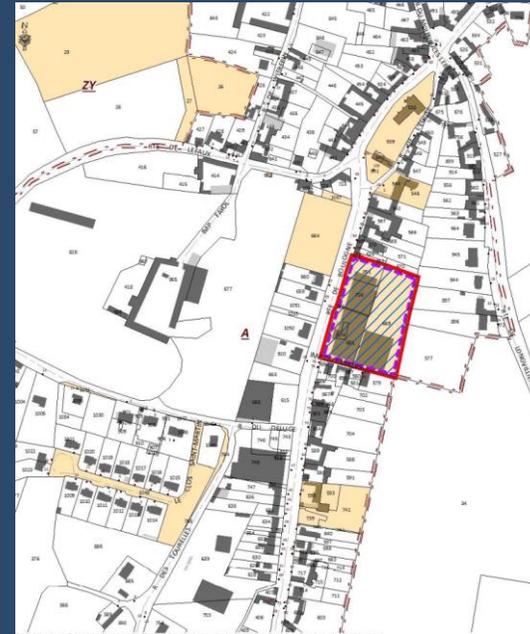
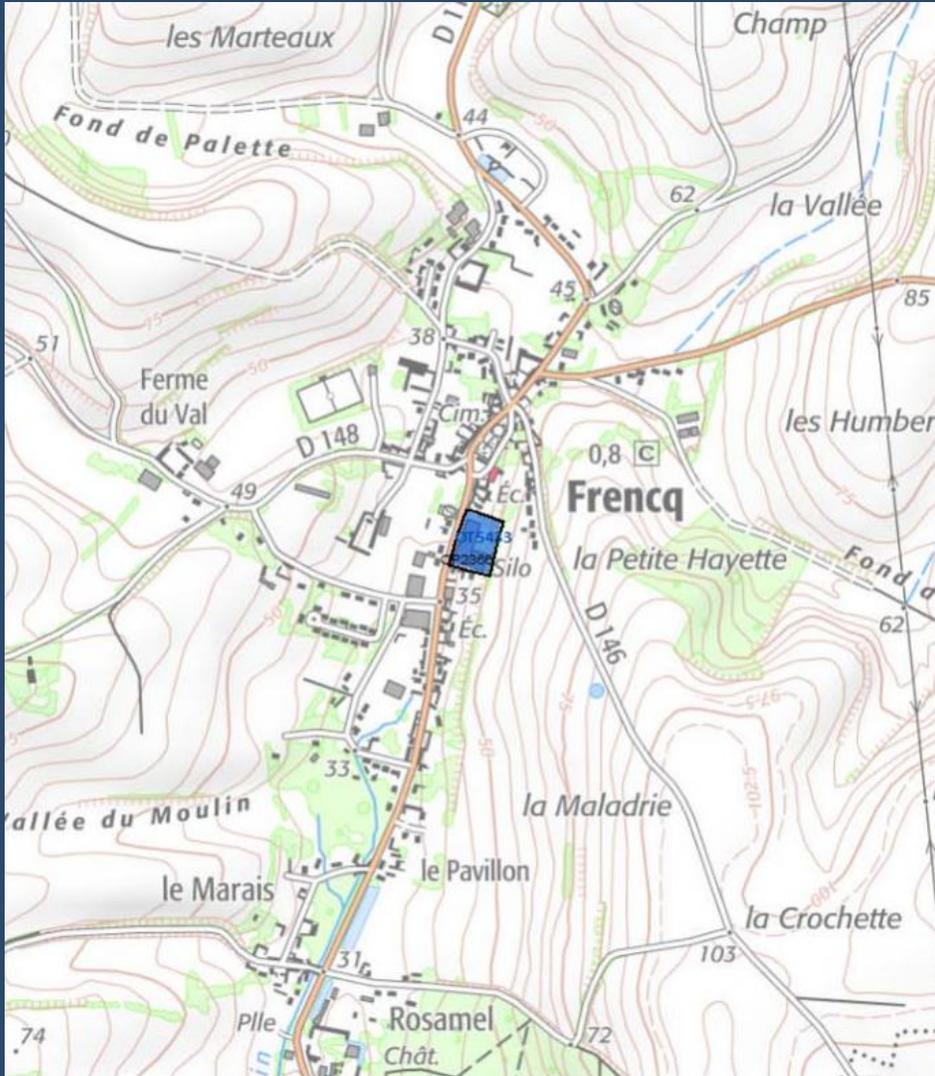
> Résorption d'une friche agricole pour permettre l'aménagement de lots libres

GODEVARSVELDE – Ancien supermarché, rue de Boeschepe



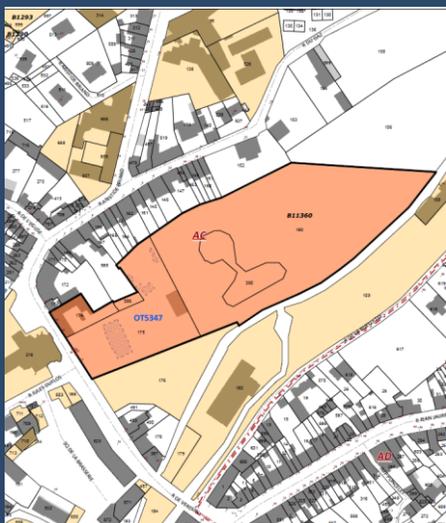
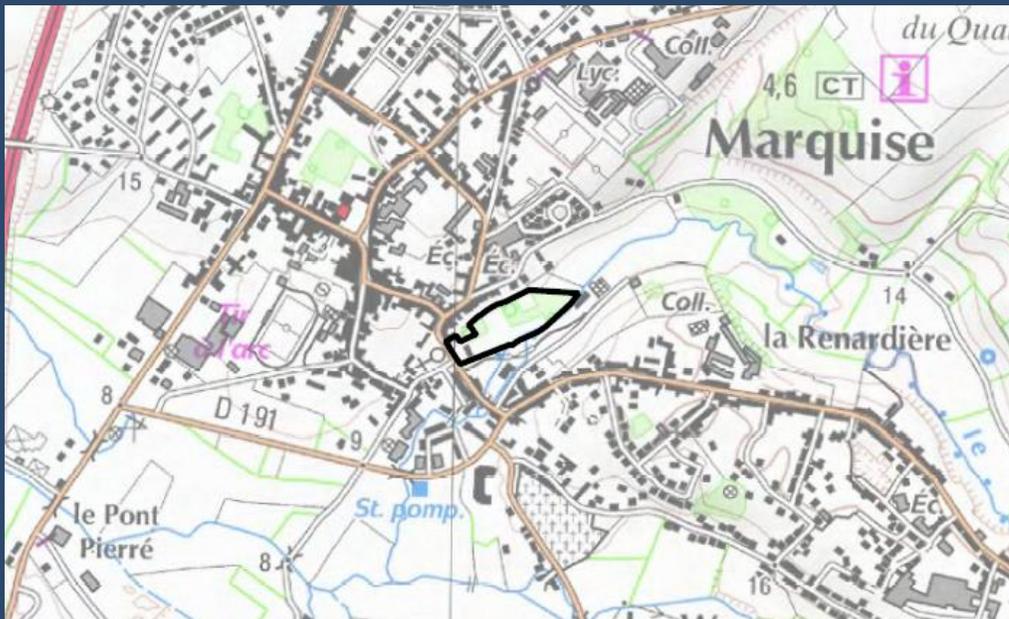
> Résorption d'une friche commerciale en centre bourg pour permettre la réalisation d'un programme de logements de 13 appartements locatifs sociaux et de 8 maisons en location accession et accession sociale

FRENCQ – Silo agricole



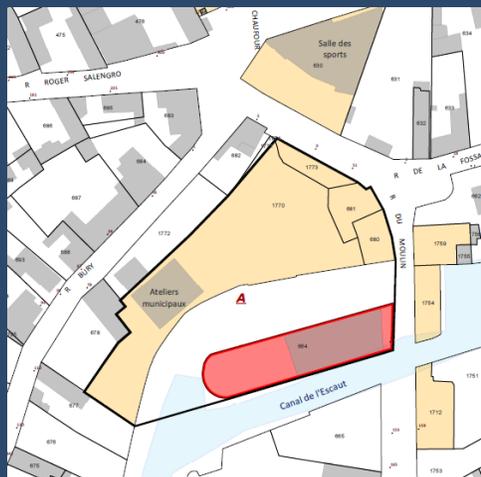
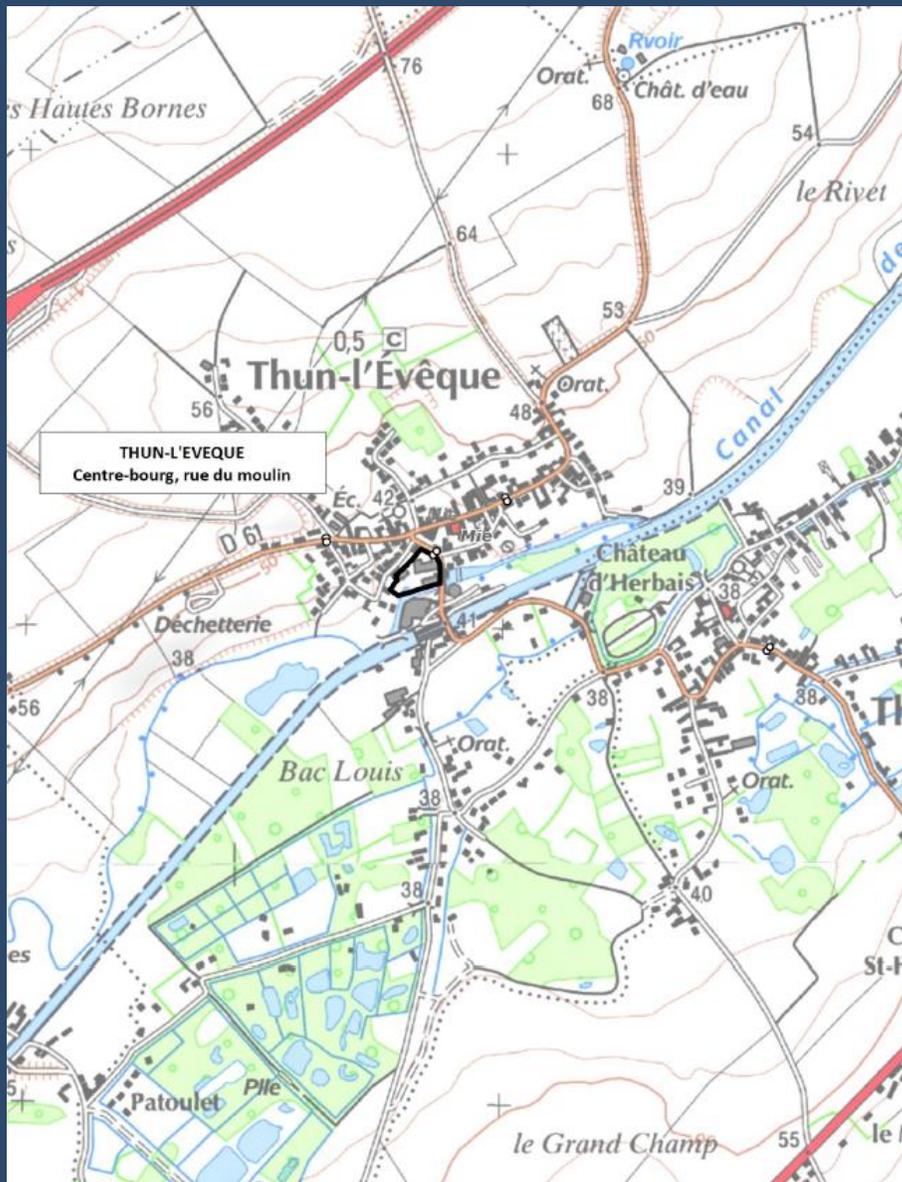
> Résorption d'une friche agricole et construction d'un équipement scolaire

MARQUISE – Château rue de Verdun



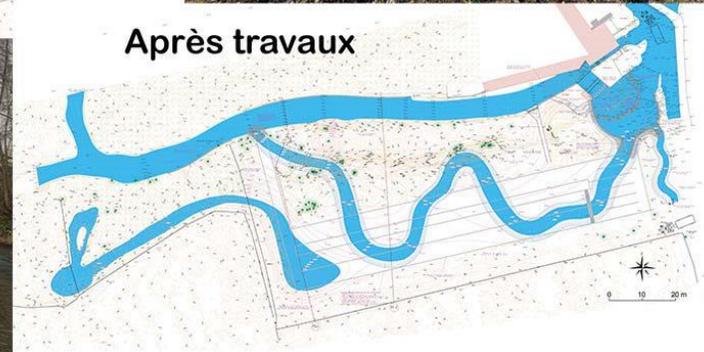
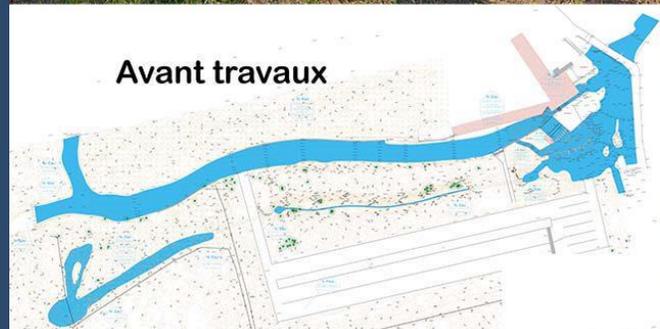
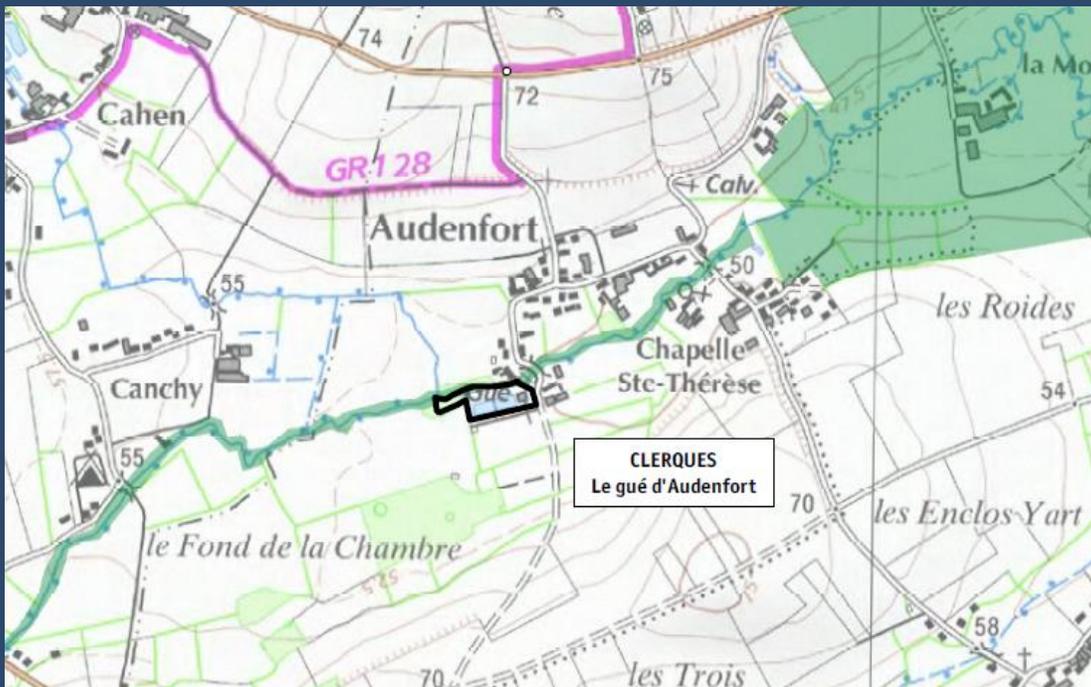
>Acquisition et déconstruction d'un ancien château abandonné pour aménagement d'un espace vert en prolongement du parc urbain mitoyen

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

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 | [Twitter](#) | [LinkedIn](#) | [Facebook](#)

Merci !

Suivez nous sur

