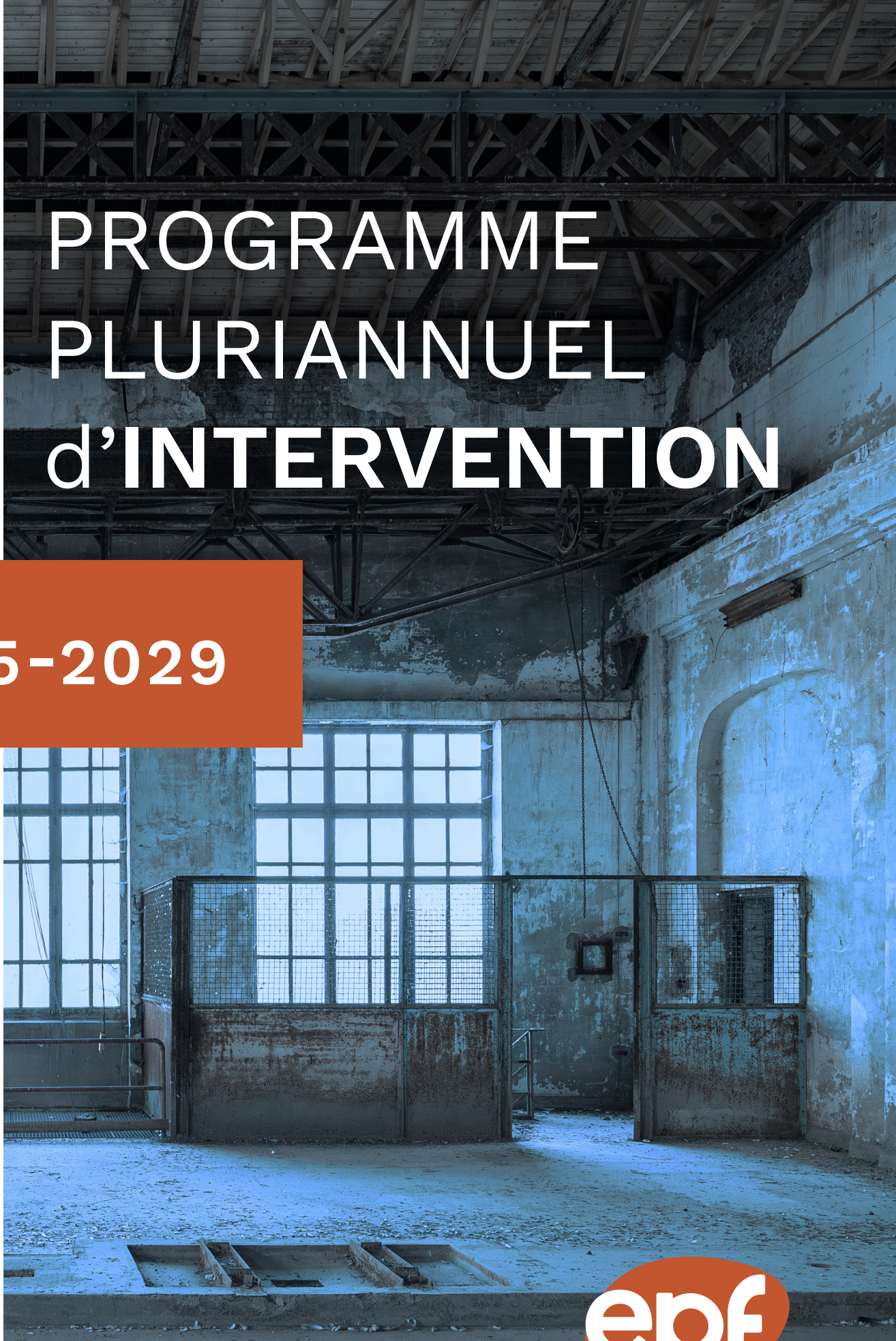


PROGRAMME PLURIANNUEL d'INTERVENTION

2025-2029



#6



SOMMAIRE



EDITO

UN NOUVEAU PPI, POUR QUOI FAIRE ?

Zoom sur la mise en oeuvre du PPI 2020-2024	6
Des enjeux et des attentes fortes qui nous "obligent"	11
L'EPF : gage de stabilité, d'adaptabilité , et de solidarité territoriale	13

POUR DES STRATÉGIES FONCIÈRES FERTILES

La maîtrise foncière, clé de développement des territoires	14
Faire émerger des stratégies foncières et faciliter le passage à l'action	14
Renouveler les partenariats avec les ingénieries locales et régionales au profit des EPCI et des communes	15

DES THÉMATIQUES QUI FONT CONSENSUS

Répondre aux besoins de logement	18
Favoriser la mixité des usages et l' offre de services à la population	21
Favoriser le développement économique	22
Agir en faveur de la renaturation	24
Accompagner la gestion des risques et le recul du trait de côte	26
<i>Pour penser demain : encourager la constitution de réserves foncières</i>	28

NOTRE MARQUE DE FABRIQUE

Être à l' écoute	30
Se soucier de la réutilisation de l'existant	31
Systémiser le recours à l'économie circulaire	32
Favoriser la biodiversité	33

SE DONNER LA CAPACITÉ À FAIRE

Une trajectoire financière garantissant un PPI ambitieux et réaliste	34
Des ressources humaines organisées	36
Des compétences au service du partenariat entre l'EPF et les collectivités	38

PILOTER ET DONNER À VOIR 40

L'EPF, UN PARTENAIRE À VOS CÔTÉS 42



 ◆
 EDITO
 ◆



**SALVATORE
CASTIGLIONE**
Président du conseil
d'administration



**CATHERINE
BARDY**
Directrice
générale

L'élaboration du programme pluriannuel d'intervention (PPI), document de cadrage essentiel des interventions de l'EPF, est un moment-clé dans la vie de l'Etablissement. A la fois temps de regard sur ce qui a été fait les années précédentes et temps de réflexion sur la façon d'offrir le meilleur accompagnement possible à nos partenaires pour les années à venir, la préparation du PPI a été mise à profit pour interroger nos pratiques et nos méthodes de travail.

Parce qu'il «définit ses actions [de l'EPF], leurs modalités et les moyens de mise en œuvre» (article L324-2-2 du code de l'urbanisme) pour une période de cinq ans, le programme pluriannuel d'intervention se doit d'être élaboré au contact de tous nos partenaires, en premier lieu les collectivités territoriales, et d'entendre leurs préoccupations, leurs intentions et leurs projets.

C'est ce que nous avons cherché à faire, en multipliant les rencontres depuis fin 2023, soit au travers des 17 revues du territoire tenues, soit au travers d'ateliers, de groupes de travail et d'échanges.

Mais la période, avec sa succession de crises, est incertaine et porteuse d'interrogations plus que de réponses. Dès lors, il est difficile pour chacune et chacun de se projeter avec confiance pour les 5 prochaines années, temps à la fois court pour mener des projets à bien et trop long pour oser prendre des engagements ou faire des paris sur l'avenir.

Dans ce contexte, le parti pris du PPI 2025-2029 est d'offrir stabilité et continuité avec le PPI précédent, en s'appuyant sur les méthodes et les dispositifs qui se sont révélés efficaces, plutôt que de vouloir «rebattre les cartes». En effet, le bilan de notre action dans le cadre du PPI précédent et les retours d'expérience menés dans chaque territoire ont permis de confirmer ce qui a bien fonctionné, ce qui est suffisamment solide pour être maintenu et ce qui doit être élargi ou réorienté pour s'adapter aux nouveaux enjeux, qu'ils soient nationaux et exprimés dans les orientations stratégiques de l'Etat ou locaux.

Au travers des évolutions proposées pour le PPI 2025-2029, il s'agit donc de se saisir pleinement des sujets de fond qui préoccupent les territoires. **Comment s'adapter aux effets du changement climatique, comment continuer à se développer sans artificialiser autant que dans les périodes précédentes, comment mieux vivre dans des villages, des bourgs, des quartiers urbains marqués par la vacance des logements et des commerces ?** Tout cela en ne perdant jamais de vue nos valeurs d'accompagnement partenarial, de solidarité territoriale, d'expérimentation et d'innovation, **#avoscotessurtouslesterrains**.

C'est d'autant plus essentiel pour aller vers les territoires qui nous connaissent le moins ou ceux où nous intervenons depuis peu, comme la Somme, ou bientôt, nous l'espérons, dans l'Aisne.

Ce programme pluriannuel d'intervention devra donc résolument mettre en confiance nos partenaires par notre capacité à leur apporter l'appui attendu, et devra être au service de la transformation de nos villes, villages, territoires... et il devra, plus que jamais, pour les générations à venir, **promouvoir le fondement d'un développement compatible avec la ressource foncière existante, respectueux des sols et de la biodiversité.**



Président du
conseil d'administration



Directrice
générale

UN NOUVEAU PPI, POUR QUOI FAIRE ?

PPI 2025-2029

Définir un programme d'intervention pour les 5 années à venir nécessite de s'arrêter sur le bilan du programme pluriannuel d'intervention (PPI) précédent pour savoir s'inscrire dans la période passée et en tirer profit en matière d'expérience. Il s'agit, en même temps, d'entendre les attentes de nos différents partenaires, l'Etat au travers de ses orientations stratégiques, les collectivités et autres structures. Cette démarche se fait dans un contexte national et régional dont il faut tenir compte pour comprendre les enjeux de demain, et les conditions dans lesquelles les projets pourront prendre réalité.

ZOOM SUR LA MISE EN OEUVRE DU PPI 2020-2024

Malgré un démarrage dans un contexte particulier de crise sanitaire, **les engagements pris au titre du PPI 2020-2024 ont globalement été tenus**, tant du point de vue quantitatif que qualitatif.

Le bilan prévisionnel complet, arrêté au 30 juin 2024, fait l'objet d'un document dont sont issus les éléments présentés ci-dessous, excepté les aspects financiers correspondant à la prévision à fin 2024.

La version définitive du bilan sera produite à la fin du premier trimestre 2025, une fois le compte financier arrêté.

UN PPI AU SERVICE de la cohésion des territoires

Conformément à l'engagement pris lors de l'extension de son périmètre en août 2021, l'EPF a amorcé dès la même année son déploiement opérationnel dans les territoires samariens. La moitié de ces intercommunalités bénéficie désormais au moins d'une convention opérationnelle active.

Par ailleurs, l'intervention au sein de son périmètre historique, le Nord et le Pas-de-Calais, est restée très soutenue puisque l'on recense 339 conventions actives au 30 juin 2024. Rapporté au nombre d'habitants, **ce sont 2,1 millions d'habitants qui résident dans une commune signataire d'une convention active avec l'EPF**, soit un peu plus de 45% de de la population du périmètre d'intervention de l'Etablissement.

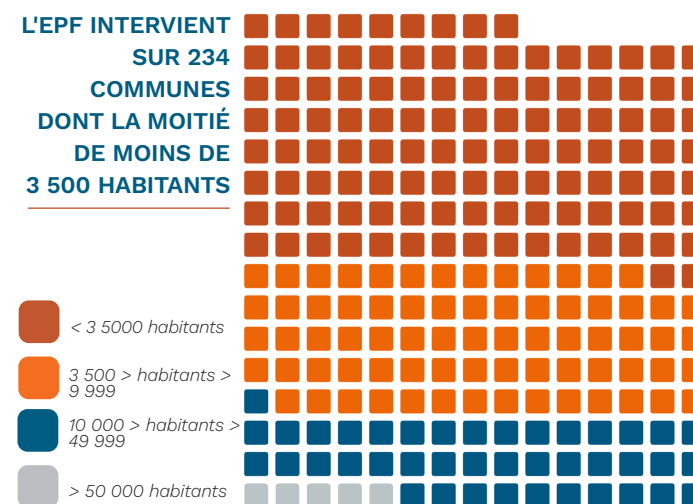
Souvent décrit comme l'outil des «villes» et des grandes friches industrielles, l'EPF intervient tout aussi bien dans des petites communes de moins de 3 500 habitants (40 % des conventions opérationnelles signées et la moitié des communes dans lesquelles il est actif) que dans des pôles urbains régionaux (supérieurs à 50 000 habitants), lesquels représentent environ 10% de l'activité conventionnelle du PPI. De manière corollaire, les fonciers aujourd'hui portés par l'Etablissement sont d'une superficie moyenne de 5 500 m² et seulement 14% des acquisitions¹ concernent des sites de plus d'un hectare. Les acquisitions à fort impact budgétaire d'un montant supérieur au million d'euros représentent, quant à elles, 3% des actes (16).

¹ Hors acquisitions des opérations de recomposition urbaine



Les volets territoriaux : un nouveau cadre partenarial avec les intercommunalités

Nouveauté introduite par le PPI, en substitution des conventions cadres que leur caractère administratif avait rendu rigides, les volets territoriaux ont progressivement été déployés sur les territoires. Leur intérêt réside dans leur vocation à mobiliser les parties prenantes, à rythmer le partenariat et à calibrer le niveau attendu d'intervention foncière. Même si la mise en œuvre de cette démarche a été très graduelle, l'outil est aujourd'hui mieux apprécié des collectivités. Un gisement d'environ 300 sites stratégiques, emblématiques et/ou problématiques est ainsi remonté via cette démarche, près des deux tiers ont fait l'objet d'une sollicitation.



UNE ACTION FONCIÈRE PRINCIPALEMENT AU SERVICE de la production de logements et de la revitalisation des centralités

L'Etablissement s'est toujours investi au service d'une pluralité d'enjeux, que le PPI 2020-2024 a traduit par sept thématiques d'intervention. Une partie significative de ses moyens a été consacrée pour favoriser la production de logements. Ainsi, 80% des conventions signées sont fléchées vers les deux thématiques «Revitaliser les centralités» et «Favoriser la production de logement», en plus forte proportion vers le premier thème pour des opérations où la mixité de vocations est prédominante (habitat, commerces, équipements, espaces publics). Près de 30% des opérations contractualisées sont d'ailleurs situés dans des communes concernées par les programmes «Territoires et ruralités» portés par l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires-ANCT (Action Cœur de Ville, Petites Villes de Demain et le plus récent Villages d'Avenir).

La production de logements reste une finalité importante avec une contribution à la production de 5128 logements sur le foncier cédé par l'EPF (au 30 juin 2024) dont 62% de logements locatifs sociaux et une majorité de petites opérations (60% des fonciers cédés produisent moins de 30 logements chacun). Le PPI a été marqué par une meilleure prise en compte des opérations de réhabilitation, un accompagnement plus prégnant dans les secteurs tendus en raison du coût des opérations de recyclage foncier et par une difficulté accrue pour les opérateurs à trouver un équilibre d'opération dans des secteurs en déprise. Les opérations situées dans des quartiers dits de «renouvellement urbain», bénéficiant de l'accompagnement de l'ANRU et nécessitant un assemblage foncier conséquent, participent à environ 10% du total de logements projetés sur le foncier cédé par l'EPF. Elles se traduisent par des acquisitions de biens de petite taille, acquis à des montants souvent inférieurs à 100 000 € (45% des biens), et par des procédures d'expropriation complexes et longues à mettre en œuvre. Les thématiques les moins mobilisées ont été celles relatives à la préservation du patrimoine UNESCO, à la gestion des risques et aux friches dites «sans projet».

**DES ENGAGEMENTS FINANCIERS
au service des projets**

Démarré dans des conditions difficiles, en pleine crise sanitaire de la COVID-19 et en période d'élections municipales, le PPI a généré en cinq années (au 31 décembre 2024) **près de 380 M€ de dépenses opérationnelles**, pour des opérations en partie issues des PPI précédents.

Côté cessions, les années 2020-2024 ont vu de nombreux actes signés, permettant un véritable déstockage des biens au profit des projets des collectivités. C'est ainsi que le nombre de biens en portefeuille est passé de 1901 au 1er janvier 2020 à environ 1400 fin 2024, les biens les plus anciens, acquis au cours du PPI 2000-2006, ne représentant aujourd'hui plus que 2% du stock (30 biens). Les cessions auront généré 196 M€ de recettes, tenant compte de l'octroi de **229 M€ d'aides financières** (55% du prix de revient).

Les 215 conventions signées durant ce PPI sont quant à elles porteuses d'engagements à hauteur de 650M€ qu'il conviendra d'honorer dans les prochaines années.

**UN PPI AYANT LAISSÉ PLACE
aux innovations et aux expérimentations**

Ancrée dans la pratique de l'Etablissement, l'innovation a constamment été présente au cœur du PPI 2020-2024 sur différentes thématiques que ce soit :

- au travers de la gestion transitoire de certains sites (Banque de France à Roubaix et Etablissement Madeleine à Estaires par exemple),
- en faveur de la biodiversité de manière pionnière (lutte contre les espèces exotiques envahissantes, expérimentation sur la mesure de la fonctionnalité des sols...),
- dans le cadre de montages opérationnels plus complexes (démembrement de la propriété pour le projet de revitalisation commerciale à Tourcoing, divisions en volume,...),
- ou enfin, dans des pratiques exploratoires en matière d'économie circulaire, notamment pour la récupération de tout ou partie d'éléments de structures (charpentes métalliques, portes, grilles, matériaux...).

Le bilan complet du PPI 2020-2024, au 30 juin 2024, révèle l'efficacité de la plupart des dispositifs mis en place, notamment de nos modalités d'intervention, et démontre aussi la capacité de l'EPF à rester agile pour faire face à de nouvelles problématiques et s'adapter à toutes les sollicitations territoriales.

**ACTIONS EN FAVEUR DE LA
PRODUCTION DE LOGEMENTS (AU 30 JUIN 2024)**

5 128

logements prévisionnels sur les fonciers cédés

62 %

sont des logements locatifs sociaux

2/3

des cessions "habitat" produisent - de 30 logements chacune

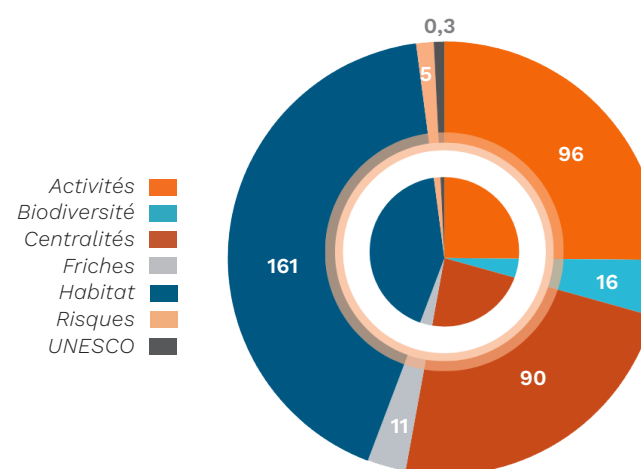
45

logements/ha densité moyenne constatée

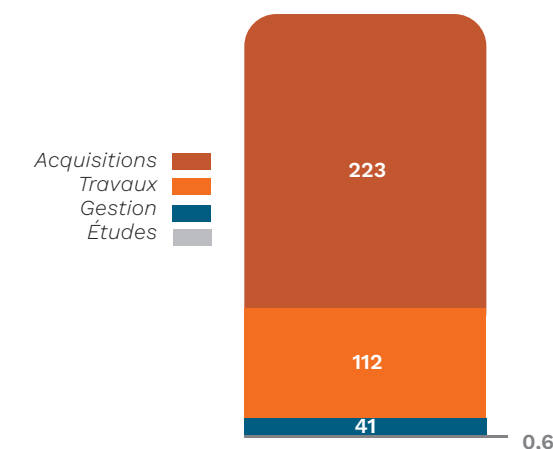
30 k€

niveau d'aide moyen par logement

**DÉPENSES OPÉRATIONNELLES
PAR AXE (M€)**



**DÉPENSES OPÉRATIONNELLES
PAR ÉTAPE D'INTERVENTION (M€)**



CHIFFRES CLÉS

344

hectares acquis

650

M€ engagés sur les nouvelles conventions

80%

des acquisitions < à 250 k€

CESSIONS RÉALISÉES

Valeur des biens cédés

425 M€

493

hectares remis sur le marché

250

hectares déconstruits

68%

des fonciers acquis < à 1000 m²

CHIFFRES CLÉS

Montants encaissés

196 M€

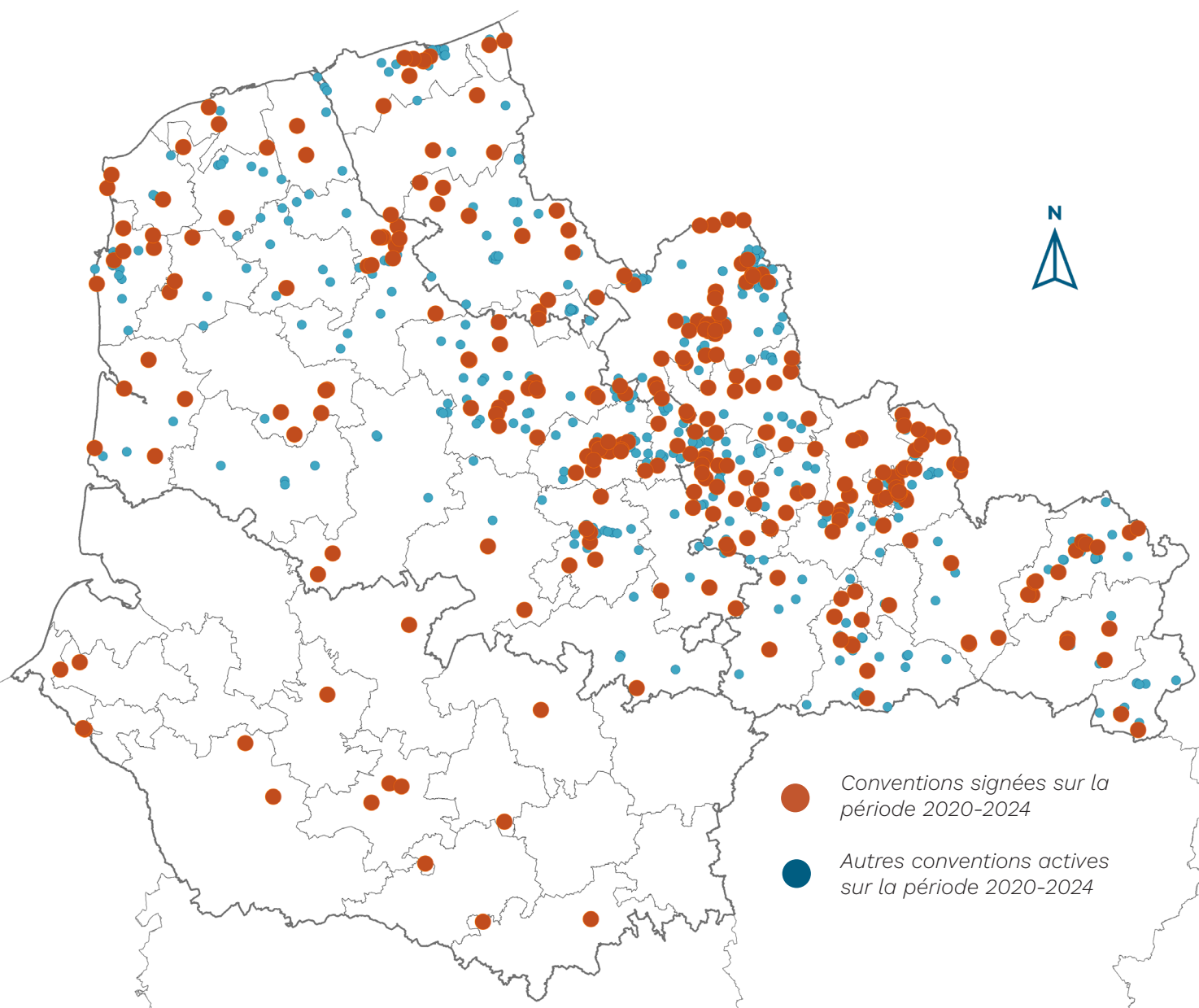
Aides accordées par l'EPF

134 M€
sur foncier

95 M€
sur travaux

Toutes les intercommunalités du Nord et du Pas-de-Calais sont couvertes par une opération active pendant le PPI. Dans la Somme, 9 intercommunalités comptent au moins une opération (sur les 17 intercommunalités couvrant le territoire). Le nombre d'opérations délibérées chaque année est de 52 en moyenne.

ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE DURANT LE PPI 2020-2024



DES ENJEUX ET DES ATTENTES FORTES QUI NOUS "OBLIGENT"

SOBRIÉTÉ FONCIÈRE ET adaptation au changement climatique

Les territoires doivent aujourd'hui faire face à une obligation de sobriété foncière compte tenu du caractère non renouvelable de la ressource que constitue le foncier et s'adapter aux évolutions climatiques qui touchent la région.

En affirmant un objectif de zéro artificialisation nette à partir de 2050, la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 et la loi du 12 juillet 2023² conduisent les acteurs locaux à gérer une plus grande rareté du foncier facilement constructible, disponible jusqu'à présent en extension des zones déjà urbanisées. Le portail de l'artificialisation des sols estime³, en 2023, à environ 10 années les réserves de foncier non bâti constructible au sein des documents d'urbanisme, dans le périmètre de compétence de l'EPF.

*Le gisement régional représente 15% des friches au niveau national, soit près d'une sur six.**

Le potentiel important de friches régionales souvent mis en avant pour répondre aux besoins de plus long terme et à l'indisponibilité de certains sites, cache une disparité forte entre les territoires. Sur les territoires en tension immobilière, la mobilisation massive de friches est ancienne et le potentiel restant plus restreint.

A l'autre bout du spectre, les territoires dits détendus disposent d'un vivier important de sites d'envergure, mais, faute de marché ou de besoins à la hauteur des potentiels de ces fonciers, ne parviennent pas à engager leur recyclage.

En parallèle de cette nécessaire évolution, les collectivités de la région doivent faire face à une aggravation de leur exposition aux événements naturels : érosion côtière et risques de submersion marine, inondations continentales de plus grande amplitude ou plus violentes, coulées de boue et ruissellements intempestifs, cavités souterraines... Les inondations de l'hiver 2023-24, particulièrement étendues et dévastatrices, en ont été la triste illustration.

Bien que l'action foncière n'apporte pas de solutions toutes faites pour prévenir ces phénomènes et rendre plus résilients les territoires, elle constitue l'une des étapes indispensables pour mener des opérations de prévention et gérer les situations à risque, souvent en redonnant à la nature les sites urbanisés les plus problématiques.

* Cartofriches oct. 2024

² Loi visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux

³ Dans son rapport « Consommation d'espaces et documents d'urbanisme », qui analyse notamment le potentiel d'urbanisation au regard des outils de planification

ANTICIPER LA RARETÉ FONCIÈRE ET gérer le temps et les crises

A l'inquiétude d'un foncier « bon marché » de plus en plus rare pour poursuivre le développement des territoires, s'ajoute une crise économique qui freine les projets de réindustrialisation des territoires et de redynamisation, notamment commerciale, des centres-bourgs et centres-villes. Elle rend également complexe la réponse au besoin de logements adaptés à l'évolution des ménages (jeunes couples et jeunes familles, personnes âgées). Après la crise sanitaire de la COVID-19, puis la crise énergétique fortement perturbatrice notamment pour les collectivités territoriales, la crise liée à la faiblesse

DES ATTENDUS NATIONAUX en miroir des enjeux régionaux

Que ce soit de la part de l'Etat, au travers de ses orientations stratégiques, ou des partenaires locaux lors d'ateliers, de contributions et surtout lors des dix-sept revues territoriales organisées de novembre 2023 à mai 2024 dans les trois départements où l'EPF intervient, les attentes vis-à-vis de l'Etablissement convergent et reflètent le contexte évoqué ci-dessus.

Le rôle essentiel des EPF en faveur d'un aménagement plus durable du territoire, et comme porteurs de solutions, est de nouveau affirmé.

En Hauts-de-France, la priorité reste la production de logements, notamment locatifs sociaux dans les secteurs où la tension est forte, mais aussi au sein des pôles structurants identifiés dans les documents de planification ainsi que dans les communes carencées ou déficitaires au titre de la loi SRU. Pour les collectivités territoriales, cette priorité «logements» s'exprime aussi en termes de reconquête des logements vétustes ou vacants, souvent en situation plus diffuse.

Il est également attendu de l'EPF qu'il contribue à la revitalisation des centralités, en particulier dans les zones détendues, qu'il soit attentif à la préférence au maintien du bâti existant, quand cela est pertinent ou quand un intérêt patrimonial existe, et qu'il soutienne le développement économique par la reconquête des zones d'activité ou commerciales existantes, tout en développant de nouvelles modalités d'intervention.

des ventes de logements et aux coûts élevés des matériaux de la construction vient donc toucher profondément le secteur du logement.

Dans ce contexte, **il est indispensable d'offrir des outils qui permettent d'identifier les potentialités foncières de chaque territoire, d'en assurer la maîtrise afin de les préserver pour le temps d'après.** Le traitement des espaces dégradés ou obsolètes, au sens le plus large du terme, dans un contexte de sobriété foncière, encore souvent abordé sous l'angle de la contrainte, reste donc l'un des moyens d'y parvenir.

La participation de l'Etablissement à la prévention des risques et à l'anticipation des impacts du recul du trait de côte est également l'une des priorités de l'Etat et des collectivités concernées. Cette demande s'est exprimée en lien avec la question de la renaturation, de la désartificialisation des sols ou de la compensation environnementale de certains projets.

L'EPF doit continuer aussi à renforcer l'ingénierie mise à disposition des territoires, en partenariat et en complémentarité avec les autres acteurs (Safer, Conservatoires, Union régionale de l'habitat, services de l'Etat...); ce qui doit se traduire par des échanges réguliers et une communication renforcée pour rendre visible et compréhensible la «fabrique EPF».

Enfin, l'extension du périmètre d'intervention de l'EPF à la partie nord du département de l'Aisne, en cours de consultation, est souhaitée, et par l'Etat, et par la majeure partie des collectivités concernées. Elle demandera un effort particulier pour développer l'ensemble des thématiques et créer les conditions d'un partenariat étroit avec les ingénieries existantes sur ce nouveau territoire.

L'EPF :

GAGE DE STABILITÉ, D'ADAPTABILITÉ, ET DE SOLIDARITÉ TERRITORIALE

Tirant les enseignements de l'exécution du PPI 2020-2024 ainsi que d'un contexte source d'inquiétudes, et fort des échanges avec l'Etat et les collectivités sur leurs enjeux et besoins, l'EPF a construit ce PPI 2025-2029 dans la continuité du précédent, afin d'offrir un cadre stable et sécurisé, pour les collectivités soumises par ailleurs à de nombreux bouleversements et incertitudes. Il se veut être une référence en matière d'actions foncières et pouvoir donner de la visibilité aux collectivités sur ce qui est envisageable à court, moyen et long terme.

Le PPI maintient donc les grands principes d'intervention de l'Etablissement.

ACTEUR de la sobriété foncière

Opérateur du développement durable depuis sa création, l'EPF **intervient exclusivement en faveur du recyclage de l'existant** et ne contribue pas à la consommation du foncier en extension urbaine ni, le moins possible, à l'artificialisation des sols.

Il facilite le passage de l'intention à la réalité opérationnelle en sachant comment mobiliser le foncier pour la mise en œuvre d'un projet, en questionnant la faisabilité de celui-ci tout en respectant les objectifs de maîtrise de consommation foncière fixée par la loi et ceci, sans que la collectivité ne renonce à sa recherche d'attractivité ou de développement.

UN ETABLISSEMENT au service de tous les territoires

Partenaire et à l'écoute de toutes les collectivités, l'EPF s'attache à répondre à la diversité des situations locales en mobilisant son ingénierie et ses moyens financiers pour la mise en œuvre de leurs projets. L'EPF tient particulièrement compte dans son approche des dispositifs préférentiels nationaux et régionaux : Action Cœur de Ville (ACV), Petites Villes de Demain (PVD), Villages d'Avenir (VA), Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), Engagement pour le Renouveau du Bassin Minier (ERBM), Pacte Sambre Avesnois Thiérache, Territoire d'Industrie (TI)...

Quelle qu'en soit l'envergure, chaque demande d'intervention fait l'objet de rencontres sur le terrain, d'analyses partagées pour définir les contours de l'action à mener, pour adapter les modalités d'accompagnement de l'Etablissement :

- nature de l'intervention (acquisition avec ou sans travaux),
- durée de portage,
- mode de gestion,
- programme de travaux,
- et définition des calendrier et budget prévisionnels.

L'EXPÉRIMENTATION pour garder un pas d'avance

L'EPF de Hauts-de-France a toujours cherché à explorer de nouvelles thématiques et pratiques, à alimenter les réflexions d'actualité de manière pragmatique et à faire évoluer son «écosystème». Il reste un fédérateur d'énergie de ses partenaires pour trouver des solutions adaptées aux enjeux, à l'évolution du contexte et tester des méthodes innovantes qui pourront servir aux futures opérations.

Ce PPI 2025-2029 devra continuer à montrer l'aptitude de l'EPF à s'emparer des enjeux d'adaptation, à les traduire sur le plan opérationnel tout comme à diversifier le réseau des partenaires, à être à leur écoute pour continuer à faire évoluer nos pratiques.

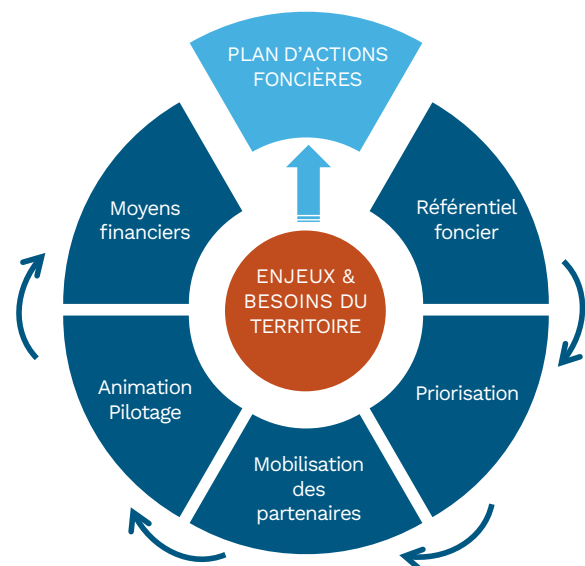
POUR DES STRATÉGIES FONCIÈRES FERTILES

PPI 2025-2029

LA MAITRISE FONCIÈRE CLÉ DE DÉVELOPPEMENT DES TERRITOIRES

La réalisation d'un projet d'aménagement, qu'il soit d'équipement public, de développement économique ou de production de logements suppose de disposer du foncier adéquat.

Si répondre à des opportunités foncières est un levier qu'il convient d'utiliser, **l'anticipation, dans un contexte de plus en plus concurrentiel en matière de ressource foncière, doit impérativement guider l'action publique**, pour éviter de voir échapper certains fonciers stratégiques au bien commun. L'anticipation est également nécessaire face à l'inflation des prix, à laquelle le foncier n'échappe pas, et qui conduit à l'exclusion de certains usages.



FAIRE ÉMERGER DES STRATÉGIES FONCIÈRES ET FACILITER LE PASSAGE À L'ACTION

Le partenariat que l'Etablissement construit avec les collectivités se fonde pour une grande part sur des échanges réguliers avec les intercommunalités pour en connaître les enjeux et les besoins en termes d'attractivité, de qualité du cadre de vie et de protection des ressources naturelles. Sur la base des référentiels fonciers réalisés localement, voire en les cofinçant si la démarche n'a pas été menée au préalable, l'EPF analyse quels fonciers mobiliser en priorité et comment contribuer ainsi à l'élaboration, par les intercommunalités, de plans d'actions foncières au service des projets de leur territoire.

Cette démarche se décline pour chaque EPCI dans un volet territorial, feuille de route à visée opérationnelle co-rédigée avec la collectivité.

Document interactif et évolutif, il est le support des échanges avec les intercommunalités quant à la stratégie foncière à mettre en place au regard des enjeux et des besoins, aux actions et démarches auxquelles participe l'EPF et aux opérations qu'il porte sur le territoire. Le volet territorial constitue ainsi pour la collectivité et l'EPF, un outil d'animation, de pilotage, qui n'est pas figé et qui permet surtout de se projeter, et de passer plus facilement à l'action.

Le volet territorial décrit également la gouvernance du partenariat (relations EPF/EPCI/communes, rythme et format des rencontres, référents...), les modalités d'association des acteurs locaux aux réflexions et actions programmées.

RENOUVELER LES PARTENARIATS AVEC LES INGÉNIERIES LOCALES ET RÉGIONALES AU PROFIT DES EPCI ET DES COMMUNES

Pour qu'une stratégie foncière se mette en place, qu'une démarche d'étude trouve un débouché opérationnel ou qu'un projet voie le jour, il est bien souvent nécessaire de recourir à tout un écosystème d'acteurs qu'il est encore difficile pour les élus, en amont, d'identifier et de mobiliser de manière coordonnée. Ce n'est pas tant que l'ingénierie fasse toujours défaut mais plutôt que les dispositifs des uns et des autres se superposent sans articulation.

A qui s'adresser, pour quoi faire, jusqu'où, à quel moment et dans quel ordre ?

Pour rendre plus lisible son action et la synergie possible avec ses partenaires, l'EPF propose de :

- **Renforcer sa présence dans le réseau de partenaires locaux** via les plateformes d'ingénierie ou dispositifs existants (Ingénierie62, iNord, guichet unique de l'ANCT, ...) pour faire bénéficier les collectivités d'une offre de services plus complète.
- **Partager davantage bonnes pratiques et retours d'expériences**, à l'occasion d'événements locaux (démarches de planification, journées ou séminaires thématiques, commissions communautaires, ...), via les fiches d'opérations qu'il met à disposition ou encore par l'organisation de visites de terrain.
- Construire ou s'associer à des **formations communes** avec les CAUE, le CERDD, le CNFPT... sur des sujets thématiques (tels que la reconquête des friches, l'action foncière, la renaturation...).
- Redynamiser ses **partenariats institutionnels** (Région, Départements, Parcs naturels régionaux, services de l'Etat...) pour faciliter le déroulement des projets des collectivités en leur proposant des aides co-construites.



L'EPF aide ainsi les collectivités à faire le lien entre leurs objectifs et besoins d'une part et leur traduction foncière d'autre part, sur la base des fonciers identifiés à l'échelle intercommunale, repérés sur le terrain ou en réponse à des sollicitations. Il facilite la mobilisation des acteurs nécessaires pour traduire l'intention de la collectivité en véritable projet.

SOBRIÉTÉ FONCIÈRE ET ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE



Répondre aux
besoins
de logement



Favoriser la mixité des
usages et l'offre de
services à la population



Favoriser le
développement
économique



Agir en faveur
de la renaturation



Accompagner la gestion
des risques et le recul du
trait de côte



Encourager la
constitution
de réserves foncières



On
expérimente !



C'est
nouveau !



Zoom
sur...



Explication :



DES THÉMATIQUES QUI FONT CONSENSUS

PPI 2025-2029

L'EPF de Hauts-de-France intervient pour le compte des collectivités pour les aider à mobiliser le foncier nécessaire à la mise en œuvre de leurs projets, quelle que soit la nature de ce foncier, bâti ou non, en bon ou en mauvais état, dès lors qu'il se situe dans le tissu déjà existant. Il déploie pour ce faire des moyens conséquents.

- Il conseille les collectivités en amont (analyse préalable du foncier et du projet avec les autres acteurs concernés).
- Il procède à l'acquisition des biens.
- Il gère ces derniers ou en transfère la gestion à la collectivité ; au besoin, il permet des usages temporaires ou transitoires.
- Il assure la maîtrise d'ouvrage des travaux de déconstruction, de traitement des sources concentrées de pollution, d'ensemencement ou de plantation, et au cas par cas des travaux de curage pour les biens destinés à la réhabilitation. Il finance ces travaux sur ses fonds propres, à hauteur de 80%.

Les modalités de ce partenariat entre l'EPF et la collectivité sont décrites dans une convention qui précise également le budget et le calendrier prévisionnels de l'intervention. La durée contractuelle est adaptée au site et au projet et varie ainsi de 3 à 10 ans en règle générale (hors stratégie de constitution de réserves foncières). Au terme de cette convention, l'EPF cède le foncier à la collectivité ou au tiers qu'elle lui désigne. Le prix de cession prévisionnel affiché dans le budget de la convention est alors actualisé.

Au titre du programme pluriannuel d'intervention 2025-2029, l'action de l'EPF se met au service de **cinq thématiques** :

- répondre aux besoins de logement,
- favoriser la mixité des usages et l'offre de services à la population,
- favoriser le développement économique,
- agir en faveur de la renaturation,
- accompagner la gestion des risques et le recul du trait de côte.

Le PPI 2025-2029 ouvre également la possibilité de constituer des réserves foncières lorsque le foncier est stratégique mais que le projet n'est pas encore défini.



RÉPONDRE AUX BESOINS DE LOGEMENT

La région Hauts-de-France, comme les autres régions, est touchée par une baisse du nombre de ventes de logements neufs (baisse de 44% au niveau national en 2024) et de mises en chantier d'opérations de construction destinées à produire du logement (baisse de 25% au niveau national en 2024).

Alors que les bailleurs sociaux doivent faire face aux enjeux de réhabilitation du parc existant, de renchérissement des coûts de construction et des conditions financières, la demande en logements sociaux reste forte en région et dépassait, fin 2023, les 220 000 logements (pour un parc de 555 000 logements). Le nombre de demandes augmente (+19%) alors que les attributions diminuent (-16%), le territoire de la Métropole européenne de Lille étant de loin le plus concerné.

Certains territoires en voie de réindustrialisation sont également en tension par rapport à l'arrivée probable de nouveaux habitants temporaires (personnels pour les chantiers) ou permanents.

Dans le même temps, le nombre de logements vacants, notamment dans les centres anciens, continue à progresser, atteignant des taux de 10% dans le Ternois, l'est de la Somme ou encore la Thiérache.

UN ENJEU

de production important

Dans ce contexte, l'EPF maintient et renforce son action en faveur de la production de logements adaptés aux besoins de la population, dans le tissu existant, en contribuant :

- au développement d'opérations de construction de logements neufs par la résorption de fonciers dégradés,
- à l'acquisition d'immeubles vétustes et/ou insalubres destinés à la réhabilitation,
- à la remise sur le marché de logements vacants dégradés, y compris aux étages des commerces dans les centres-villes et centres-bourgs.

Pour ce faire, l'EPF s'attache à accompagner prioritairement les projets localisés dans les pôles structurants. Il vérifie que les programmes envisagés sur le foncier porté respectent les prescriptions ou orientations des documents d'urbanisme et a minima une densité de 16 logements par hectare. Il s'assure de la qualité des projets par des échanges avec l'intercommunalité porteuse du Programme Local de l'Habitat (PLH), les services de l'Etat et tout autre partenaire concerné.

L'EPF intervient en régulation, notamment **dans les secteurs tendus**, pour faciliter la sortie de programmes en adéquation avec les besoins et orientations du territoire en termes de typologie de logements et de densité. Son intervention contribue à limiter la spéculation foncière et permet aux collectivités de concilier maîtrise d'un foncier stratégique et production de logements.

Sur les secteurs détendus, là où le marché est plus atone, par contre, l'intervention de l'EPF permet de créer les conditions favorables à la réalisation d'opérations, en absorbant une partie des coûts de recyclage du foncier et en mobilisant des aides complémentaires pour faciliter l'équilibre financier des opérations. L'EPF facilite également la mise en relation avec les opérateurs et peut initier des appels à projets.

Enfin, dans les communes carencées ou déficitaires au titre de la loi SRU, l'EPF contribue à l'identification et à la mobilisation de fonciers de préférence à proximité des équipements et services à la population, en relation avec les services de l'intercommunalité et de l'Etat.



FOCUS ORIENTATIONS DE L'ÉTAT

Participer à l'effort de production de logements

- 6250 logements sur le foncier cédé (1250/an)
- Acquisitions permettant 700 à 1250 logements/an
- Type de logements prioritaires : locatifs sociaux, petite typologie
- Priorité géographique : pôles structurants, communes carencées/SRU

UNE MOBILISATION pour le bâti existant

L'EPF maintient son engagement en faveur de la mise en œuvre des opérations d'envergure, comprenant une part de réhabilitation, dans les quartiers en politique de la ville et bénéficiant des financements de l'Agence Nationale pour la Renovation Urbaine (ANRU) et des dispositifs nationaux (PNRQAD, NPNRU, ACV, ...). Les opérations de réhabilitation nécessitent, outre des moyens financiers conséquents, une animation dédiée pour assurer une coordination efficace des différents acteurs concernés permettant notamment la compression des délais. La prise en charge du relogement est également un préalable primordial pour ces opérations.



L'enjeu de ce PPI est donc de transposer les enseignements de ces interventions à des opérations de réhabilitation de moindre ampleur, dans le diffus et dans des secteurs moins denses et/ou plus ruraux.

Ce besoin est fortement remonté des rencontres territoriales de début 2024 et des échanges avec les intercommunalités de l'Aisne. En absence des dispositifs mis en œuvre dans les quartiers en politique de la ville, l'EPF se propose d'accompagner les collectivités volontaires en apportant son expertise foncière et technique et en mobilisant le réseau de partenaires autour d'une démarche commune.

DES PARTENARIATS pour mieux innover

Afin de fluidifier l'accès au foncier et réduire les délais de production des logements, l'articulation avec les opérateurs, bailleurs, promoteurs et aménageurs, est renforcée par des échanges plus réguliers. L'EPF redynamise notamment son partenariat avec l'URH.

Il s'attelle également à l'identification de nouveaux acteurs immobiliers avec lesquels articuler son action, en particulier en secteur détendu.

L'accès aux périmètres contractualisés par l'Etablissement, via le portail SIG* mis en ligne, rend, par ailleurs, plus visibles les fonciers travaillés pour le compte des collectivités et contribue au dialogue avec des tiers opérateurs.



L'EPF est également prêt à accompagner des expérimentations visant à tester ou à massifier de nouveaux modes de faire :

- baux emphytéotiques,
- densification d'un tissu pavillonnaire,
- construction en surélévation dans les secteurs les plus urbains,
- ou construction hors site par la mise à disposition de foncier...

*<https://epf-hdf.fr/portail-sig>



UN PRINCIPE D'AIDE

adapté à tous types de territoire et de projet



L'EPF reconduit le dispositif d'aide financière en faveur de la production de logements du PPI 2020-2024 en l'adaptant aux enjeux de la réhabilitation quel que soit le territoire.

L'EPF prend à sa charge, à hauteur de 80%, les travaux dont il est maître d'ouvrage (déconstruction ou curage). Il peut accorder, sur la base d'un bilan de l'opération de construction neuve ou de réhabilitation, une décote dite « additionnelle » qui viendra diminuer le coût de rachat du foncier. Cette décote s'applique lorsque le prix de cession prévisionnel du foncier est trop important par rapport à ce qui est supportable pour l'opérateur. Elle est plafonnée à 50% du total des dépenses d'acquisition et des frais de gestion à l'échelle de l'opération.

Dans le cas où l'EPF décide de ne pas assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux de curage, pourtant nécessaires à l'opération de réhabilitation, il contribue à leur financement par l'attribution d'une aide forfaitaire de 300€ HT/m² de surface bâtie existante. Dans ce cas, l'aide globale apportée par l'EPF ne peut être supérieure à 80% du coût de revient de son intervention.

Ce dispositif est particulièrement favorable à la production de logements sociaux, notamment en acquis-amélioré, répondant ainsi aux orientations de l'Etat.



Par ailleurs, dans une logique de « choc de l'offre », l'EPF a adopté en juin 2024 un dispositif exceptionnel pour faciliter et accélérer la sortie d'opérations de logements d'une certaine envergure (au moins 30 logements).

Ainsi, les opérations contractualisées avant fin 2025 pour une durée maximale de 5 ans, c'est-à-dire sans difficultés ou contraintes majeures, pourront bénéficier d'une aide additionnelle plafonnée non pas à 50% mais à 80% des coûts d'acquisition et de gestion. L'effet visé est de débloquer des opérations de production de logements dans le tissu existant pour lesquelles l'équilibre financier n'est pas assuré. Une vingtaine d'opérations déjà contractualisées et pour lesquelles l'intervention de l'Etablissement est achevée mais dont la cession est remise en question pour des motifs essentiellement économiques, pourra également bénéficier de ce dispositif expérimental.

FAVORISER LA MIXITÉ DES USAGES ET L'OFFRE DE SERVICES À LA POPULATION

Le principe consistant à mixer les usages est en effet propice à lutter contre les inégalités territoriales et une trop forte spécialisation des espaces, mais aussi à encourager des formes urbaines plus compactes, le tout s'inscrivant dans les dynamiques de revitalisation.

Ainsi, l'EPF accompagne aussi bien les projets combinant une pluralité de fonctions (logements, commerces, transports, espace public...) que les projets d'équipements (scolaires, sportifs, culturels) et d'espaces publics (places, aménagements en faveur de la mobilité douce, ...), y compris pour répondre au besoin de « nature en ville », tous contribuant à promouvoir un cadre de vie de qualité.

L'action de l'EPF en faveur de ces projets s'inscrit notamment dans les dispositifs Petites Villes de Demain et Villages d'avenir. En plus du conseil apporté en amont, aux côtés des services de l'Etat en particulier, elle se traduit par l'acquisition, la gestion, la réalisation de travaux de déconstruction et de traitement des sources concentrées de pollution puis la cession des fonciers nécessaires à leur réalisation. L'EPF finance les travaux (déconstruction ou curage) dont il est maître d'ouvrage à hauteur de 80%.



Dans le cas où l'EPF décide de ne pas assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux de curage, pourtant nécessaires à la réhabilitation de biens à préserver, il contribue à leur financement par l'attribution d'une aide forfaitaire de 300€HT/m² de surface bâtie existante, laquelle est plafonnée à 80% du coût de revient de son intervention.

L'EPF ne réalise pas de travaux d'aménagement. En revanche, sur cette thématique comme sur les autres, il se veut facilitateur en permettant à la collectivité, par démembrement de la propriété, d'engager les travaux de rénovation des biens préservés (mise aux normes, réagencement) pendant la durée du portage foncier, ce qui raccourcit d'autant les délais de mise en œuvre du projet.

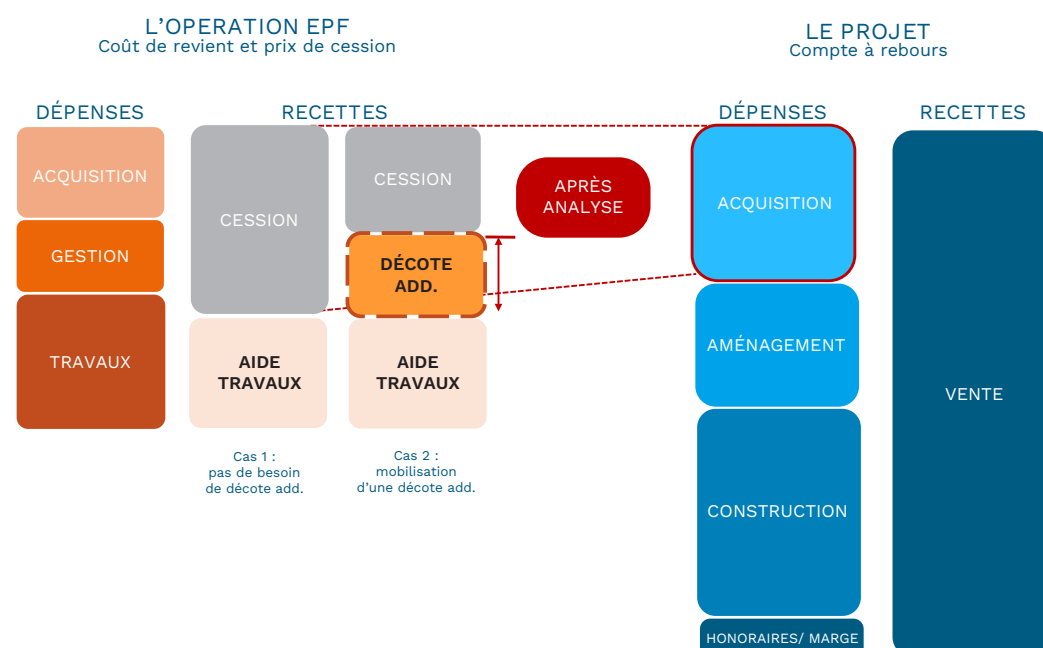


FOCUS ORIENTATIONS DE L'ÉTAT

Contribuer à la revitalisation des centralités et à la lutte contre la vacance

- Priorité géographique : territoires détendus, programmes PVD/VA

SCHÉMA SIMPLIFIÉ DU DISPOSITIF D'AIDE FINANCIÈRE



NATURE EN VILLE

En secteur bâti dense, la renaturation n'est pas toujours possible. Les aménagements de nature en ville, qui s'en différencient par le fonctionnement écologique y est moins développé que dans

un milieu naturel ou semi naturel (surface trop réduite, absence de connexions écologiques, présence d'équipements, entretien inadapté, diversité moindre d'espèces), contribuent néanmoins à améliorer certaines fonctions

écologiques (stockage du carbone, amélioration du cycle de l'eau, support de biodiversité) et ont notamment une action positive en termes d'atténuation des effets du changement climatique.



FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Sixième région française métropolitaine en termes de PIB (INSEE, chiffres 2021), les Hauts-de-France affichent aujourd'hui un dynamisme économique certain grâce à de nombreuses filières d'excellence (transports et mobilités durables, industrie agro-alimentaire, santé, etc.). Derrière cette bonne santé économique globale, des disparités persistent pourtant entre la « locomotive » de la métropole lilloise, pourvoyeuse d'emplois et profitant d'axes de transports structurants, les pôles intermédiaires et des territoires plus vulnérables.

Au travers de ses documents structurants (SRDEII 2022-2028, SRADDET adopté en 2020 et révisé en novembre 2024) et de la démarche REV3, la Région affiche l'ambition d'un développement économique équilibré et sobre en utilisation de ressources.

L'EPF peut faire valoir un savoir-faire éprouvé dans le recyclage foncier des espaces à vocation économique au travers des opérations emblématiques portées au cours des derniers PPI (ZAC des Pierres blanches à Denain, Arc International à Blaringhem, Renault à Douai, Française de Mécanique à Billy-Berclau, site Blanchemaille à Roubaix...).

Il s'inscrit donc dans cette ambition régionale en accompagnant la mise en œuvre de projets économiques, vecteurs de valeur ajoutée et d'emplois (maintenus ou créés), sans recourir à l'artificialisation de nouvelles surfaces.

L'intervention de l'EPF permet notamment de :

- **favoriser l'implantation ou maintenir les activités économiques dans le tissu existant** qu'il s'agisse de cellules commerciales, artisanales ou d'activités tertiaires,
- **réinvestir** les zones d'activités économiques (zones industrielles, artisanales) ou commerciales pour restructurer leur foncier,
- **soutenir les mutations industrielles des territoires**, en lien avec les dispositifs régionaux et nationaux (volet économique du Pacte «Sambre Avesnois Thiérache» ou de l'Engagement pour le Renouveau du Bassin Minier) par une contribution au sauvetage d'entreprises en difficulté ou en restructuration, et au maintien d'une activité industrielle.

Afin d'accompagner au mieux les collectivités souhaitant restructurer et maîtriser leur foncier économique, l'EPF expérimente en fonction des besoins formulés par les collectivités :

- le **portage de long-terme** pour une intervention sur un périmètre étendu et des « opérations tiroirs » permettant l'optimisation du foncier,
- le **démembrement de propriété** et l'incitation au déploiement de baux à construction en sortie d'opération pour garder la maîtrise du foncier public,
- la **mise à disposition des fonciers** auprès des collectivités pendant le temps du portage pour le développement d'usages temporaires à vocation économique et pour maintenir le bâti à conserver, voire envisager l'intégration de recettes locatives au bilan de l'opération,
- la **faisabilité d'une foncière** pour encourager la maîtrise foncière publique de long terme.

L'EPF mobilise également son **réseau de partenaires** en fonction des projets : la Région Hauts-de-France, notamment en matière d'identification et de soutien au recyclage de sites économiques d'envergure (convention avec la Région et l'EPF local de l'Oise), les agences de développement économique, les CCI, les acteurs de la redynamisation du commerce et de l'artisanat dans les centres-villes et de la transformation des zones d'activités économiques et commerciales, les développeurs de projets d'énergie renouvelable...



Focus AMI ZAE

Anticiper le foncier économique de demain en optimisant l'existant

Héritières d'un modèle de développement expansif reposant sur le zoning urbain à grande échelle, les zones d'activités économiques (ZAE) cristallisent aujourd'hui les préoccupations autour d'un nouveau cycle de l'aménagement économique, dans la perspective «zéro artificialisation nette». A ces problématiques s'ajoute un enjeu de régulation des prix pour les collectivités afin de lutter contre des tendances spéculatives, et leur permettre de disposer d'une offre foncière et immobilière, à travers des outils de maîtrise foncière alternatifs.

Dans le prolongement de la démarche expérimentale de reconquête des ZAE menée en 2020-2021, l'EPF a lancé un appel à manifestation d'intérêt (AMI) pour accompagner de manière plus proactive les EPCI volontaires pour mener une réflexion amont (définition de secteurs stratégiques, cofinancement d'études pré opérationnelles/ de stratégie...) et mettre en œuvre des dispositifs spécifiques (portages longs, veille foncière sur des périmètres prédéfinis, «opérations tiroirs», pratiques de gestion et de sécurisation adaptées, baux à construction...).



AGIR EN FAVEUR DE LA RENATURATION

La région des Hauts-de-France fait partie des territoires les plus artificialisés et les moins boisés de France. Face au déclin de la biodiversité (plus de 25% des espèces sont menacés à l'échelle régionale et jusqu'à 45% pour les oiseaux nicheurs par exemple), l'EPF fait de la renaturation un axe prioritaire de son intervention.

Son action à ce titre va au-delà des aménagements d'adaptation au changement climatique de type "nature en ville" qui sont abordés dans la thématique en faveur de la mixité des usages et des services à la population.

L'EPF acquiert pour cela des biens, les déconstruit, désimperméabilise les emprises, désartificialise les sols et plante des essences végétales adaptées en prenant en compte le contexte écologique local. Entrent ainsi dans cette thématique les projets qui s'appuient sur les critères suivants :

- **La zone à renaturer fait référence à un écosystème des Hauts-de-France** et est en cohérence géographique et écologique avec les trames vertes et bleues locales. Il peut s'agir d'un milieu aquatique (présence d'eau douce ou courante, rivages de ces zones, zones humides), prairial (présence d'espèces herbacées et absence de ligneux), forestier (présence de nombreux arbres ou arbustes, hors pieds isolés ou haies), ou littoral (dunes, falaises, cours d'eau soumis à la marée).
- **Le sol de l'espace renaturé est multifonctionnel.** Les échanges biogéochimiques entre le sol, l'atmosphère et les espèces vivantes déterminent le fonctionnement d'un écosystème. Un sol vivant, aéré et perméable permet à des espèces végétales d'intérêt de se développer, lesquelles à leur tour fourniront des habitats et de la nourriture à des espèces animales. L'EPF intervient pour améliorer la multifonctionnalité des sols, à savoir ses fonctions hydriques, de stockage de carbone, de support de biodiversité et de production de biomasse.
- **Les espèces végétales sont variées et cohérentes avec l'environnement local.** En effet, diversité d'espèces végétales et présence d'espèces indigènes sont gages d'une faune variée et adaptée à l'écosystème. Des espèces issues d'autres régions peuvent être envisagées si elles permettent aux écosystèmes de s'adapter aux changements climatiques, à l'exclusion des espèces exotiques et invasives.
- **Le site renaturé est classé en zone naturelle** dans les documents d'urbanisme. La gestion future du site renaturé doit être adaptée au maintien d'un écosystème fonctionnel. Ainsi, l'intervention humaine est limitée. La fauche ou le taillage des arbres et arbustes est limitée aux besoins de sécurité. Aucun apport extérieur (eau, fertilisants) n'a lieu. L'écosystème sur place évoluera ainsi de manière naturelle en s'adaptant aux conditions locales.
- **Les aménagements réalisés sur le site, une fois la renaturation effectuée, sont minimaux.** Pour permettre un accès à la nature, des aménagements légers sont possibles, comme des cheminements. Aucun éclairage n'est présent sur les lieux renaturés pour préserver les animaux nocturnes.



FOCUS ORIENTATIONS DE L'ÉTAT

- 25 ha acquis destinés à la renaturation



Fonctionnalité des sols, une démarche expérimentale à poursuivre

pour adapter nos travaux de recyclage en tenant compte des caractéristiques des sols avant intervention et de leur vocation après travaux, dans le souci de préserver au mieux leurs différentes fonctionnalités.

Le projet de renaturation est défini prioritairement par la collectivité ; l'EPF précise alors ce qui est pris en compte au titre de la renaturation à la différence de ce qui relève d'un aménagement paysager ou de nature en ville. Si la collectivité n'a pas élaboré de projet, l'EPF peut en prendre la définition à sa charge en s'appuyant sur les compétences des conservatoires ou des parcs naturels par exemple.

Les travaux de déconstruction et de retrait de sources concentrées de pollution font l'objet d'une prise en charge à hauteur de 80% par l'EPF. Si le projet de renaturation respecte les critères énoncés ci-dessus, **l'EPF procède aux travaux de renaturation dont il est maître d'ouvrage et qu'il finance à 100% sous réserve que la collectivité s'engage à pérenniser le caractère naturel du site**, a minima via un classement ad hoc au PLU.

Cette pérennité est confortée lorsque la gestion du foncier fait l'objet d'une convention avec un organisme de type Conservatoire des espaces naturels, Parc naturel régional, Conservatoire du littoral, ou syndicat de rivière.



Des mécanismes de type ORE (Obligations Réelles Environnementales) pourront être mobilisés et inscrits dans les actes de cession.



Dans le cas de collaboration étroite avec les acteurs de la biodiversité tels que le Conservatoire d'espaces naturels, le Conservatoire du littoral, **l'EPF pourra également s'engager sur des travaux de restauration d'écosystèmes** (nécessitant d'avoir recours au génie écologique) et leur financement à 100%.



C'est ainsi que l'EPF réactive son partenariat avec le Conservatoire du Littoral et le Conservatoire des espaces naturels : échanges sur les secteurs stratégiques et les actions à mener, réflexion sur des montages expérimentaux pouvant conduire à une cession de foncier à prix décoté, lorsque la pérennité du projet et l'inaliénabilité du foncier seront garanties.

COMPENSATION ENVIRONNEMENTALE

La compensation environnementale peut être considérée comme une variante de la renaturation. Comme la renaturation, elle vise la remise en fonctionnalité écologique de sites dégradés. Cependant, à la différence de la renaturation, la compensation environnementale est une réponse réglementaire à la destruction de biodiversité résultant de projets d'aménagement (développement

économique, logements, ...). L'EPF n'est pas opérateur de compensation mais le foncier qu'il désartificialise peut, in fine, recevoir des mesures de compensation qui sont réalisées par la collectivité ou l'opérateur qui doit compenser l'impact de son projet sur l'environnement.



ACCOMPAGNER LA GESTION DES RISQUES ET LE RECUIL DU TRAIT DE CÔTE

Le territoire des Hauts-de-France, par sa topographie, sa géographie, la nature de ses sols et parfois leur imperméabilisation importante, est impacté par des risques naturels tels que inondations, effondrements de falaises, mouvements de terrain, présence de cavités ainsi que par le recul du trait de côte par l'action érosive. Les changements climatiques, en augmentant la fréquence et l'intensité des événements extrêmes (tempêtes, sécheresses, pluies) ainsi qu'en élevant le niveau de la mer, renforcent la nécessité de prévenir et de gérer ces phénomènes. Par ailleurs, la région Hauts-de-France, territoire au riche passé industriel, est également concernée par des risques technologiques.



L'EPF agit pour la prévention des risques en facilitant la mobilisation et la transformation du foncier concerné. Il contribue également aux travaux menés sur la gestion intégrée du trait de côte (étude expérimentale sur les modèles économiques de portage foncier avec la Banque des Territoires, participation au comité national relatif au trait de côte (CNTC) et aux groupes de travail « résilience littorale » portés par la Dreal, ...).

RÉALISATION DES MESURES FONCIÈRES des plans de prévention des risques (PPR)

L'intervention de l'EPF s'effectue en partenariat avec les services de l'Etat (DDTM, DREAL), dans le cadre des Plans de Prévention des Risques : PPRT pour les risques technologiques qui concernent les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), PPRi pour les inondations, PPRL pour les risques littoraux (submersions liées à une tempête, effondrements de falaise...). Afin de soustraire des personnes ou des biens à un danger futur, l'EPF est désigné opérateur en charge de la mise en œuvre des mesures foncières inscrites dans ces plans.

Dans ce cadre, les financements mobilisables sont ceux du FPRNM (Fonds pour la prévention des risques naturels majeurs) qui permet la prise en charge des coûts d'acquisition et de déconstruction de biens menacés. L'EPF n'affecte pas de fonds propres au financement de l'opération mais accompagne la collectivité en ingénierie et portage foncier et financier.

LE RISQUE

Le risque est la combinaison d'un aléa (événement susceptible de porter atteinte aux personnes, aux biens et/ou à l'environnement) et d'un enjeu (personnes, biens ou environnement) susceptible de subir des dommages et des préjudices.

PARTICIPATION À LA PRÉVENTION des risques naturels

Au-delà des PPR et des financements associés, d'autres dispositifs et démarches permettent l'anticipation des effets des risques naturels et l'adaptation au recul du trait de côte. Il s'agit du dispositif PAPI (programme d'actions de prévention des inondations) ou des PAPRICA (programme d'actions de prévention des risques liés aux cavités) mais aussi, pour l'érosion littorale, des outils posés par la loi Climat et résilience du 22 août 2021 tels qu'un droit de préemption spécifique ou le bail réel d'adaptation au changement climatique.

Dans ce cadre, l'EPF est associé à la définition de périmètres d'intervention et à l'identification des biens à soustraire aux risques ou nécessaires aux travaux de prévention des risques. Il en assure ensuite la maîtrise foncière, la déconstruction voire la renaturation*.

Il peut aussi proposer un dispositif spécifique en fonction des caractéristiques de l'opération projetée (voir ci-contre).

ALLER PLUS LOIN sur le recul du trait de côte



En parallèle de son rôle dans la soustraction des fonciers aux risques, l'EPF peut faciliter le repli des activités ou des personnes, plus particulièrement en réponse au recul du trait de côte.

Ainsi, il peut accompagner les collectivités pionnières dans l'identification des fonciers qui permettront le déploiement des activités impactées ou la constitution d'une nouvelle offre de logements et ensuite les acquérir, les déconstruire si nécessaire et en assurer le portage sur une durée longue et adaptée.

GESTION DU FONCIER IMPACTÉ par la survenue d'une catastrophe naturelle

L'EPF peut également intervenir pour maîtriser des biens touchés par des événements majeurs tels que les inondations ou des submersions marines. Devenus inconstructibles, les fonciers peuvent, après déconstruction, êtreensemencés voire renaturés par l'EPF.

Lorsqu'une action rapide est nécessaire, notamment dans les cas où l'indemnisation de personnes sinistrées dépend de l'acquisition de leurs biens, l'EPF intervient dans le cadre d'une convention simplifiée pour prendre le relais des collectivités qui se seront au préalable engagées sur le rachat in fine du foncier concerné et sur la mobilisation des fonds de l'Etat prévus à cet effet.



Dans le cadre de la gestion des inondations de fin 2023/début 2024, l'EPF a mis en place un dispositif d'aide exceptionnel visant à faciliter les opérations de prévention des risques.

En effet, le coût des fonciers « rendus à la nature » ne facilite pas la réalisation de ces interventions. Ainsi, dans le cadre de ce dispositif, l'EPF se propose d'intervenir sur des périmètres de plusieurs biens consécutifs ou non, mais correspondant à une action de soustraction aux risques, cohérente et pertinente, portée par la collectivité en partenariat avec le syndicat de gestion de rivière et les services de l'Etat. Dans ce cas, l'EPF intervient sur tous les biens à acquérir et déconstruire en appliquant une décote exceptionnelle, afin de garantir à la collectivité, après mobilisation des financements existants par ailleurs, une prise en charge allant jusqu'à 80% des coûts d'acquisition et de déconstruction, pour chacun des biens. Après intervention de l'EPF, le foncier peut être cédé à la collectivité ou au futur gestionnaire du site (syndicat mixte de gestion, conservatoire des espaces naturels, conservatoire du littoral, département...).

Ce dispositif est transposable à d'autres situations de gestion des risques et du recul du trait de côte.

*Les travaux de renaturation sont financés à 100% par l'EPF si le projet répond aux critères évoqués dans la thématique "renaturation"

POUR PENSER DEMAIN ENCOURAGER LA CONSTITUTION DE RÉSERVES FONCIÈRES



Dans un contexte de raréfaction et de surenchérissement du foncier, l'EPF propose un dispositif de constitution de réserves foncières. L'objectif est d'encourager la maîtrise publique de fonciers sans projet encore déterminé, mais reconnus comme stratégiques. Ces fonciers contribuent à l'aménagement du territoire à moyen ou long terme et à une échelle qui dépasse leur périmètre stricto sensu.

Il peut s'agir d'anticiper les phénomènes de rétention foncière et de spéculation, notamment aux abords d'infrastructures à venir, de préserver la capacité de la collectivité à réaliser un projet d'intérêt public « au bon moment, au bon endroit », de maîtriser les coûts mais aussi l'évolution de son tissu économique.

La démarche contractuelle dans laquelle s'engagent l'EPF et la collectivité sur ces fonciers stratégiques se déroule en quatre phases distinctes :

PHASE PRÉALABLE

- Une phase préalable à la mise en place de la contractualisation qui correspond à l'**analyse partagée du caractère stratégique du foncier**.

PHASE 1

- **Une première phase**, d'une durée de cinq ans, qui correspond d'une part, à l'intervention opérationnelle de l'EPF (négociation, acquisition, déconstruction voire traitement des sources concentrées de pollution) et d'autre part, à l'engagement par la collectivité d'une démarche active de réflexion sur le devenir du foncier. Cette démarche doit aboutir à la définition d'une vocation pour le site, d'une temporalité de mise en œuvre du projet futur et d'une stratégie de gestion du site. A l'issue de cette première phase, si le projet de reconversion du site est mature ou si la collectivité décide que la création de la réserve ne correspond plus à sa démarche, l'EPF engage la cession du foncier en le « sortant » de la logique réserve foncière. A l'inverse, si la réflexion conduit à confirmer la pertinence de porter ce foncier dans la durée, la seconde phase est enclenchée.

PHASE 2

- **Une deuxième phase** de « mise en réserve » du foncier qui peut dépasser les 10 années et pendant laquelle la collectivité assure la gestion du foncier. La stratégie de gestion de la collectivité devra prévoir le recours à des usages temporaires ou transitoires (tiers lieu, centrale photovoltaïque mobile, éco-pâturage...) et être mise à profit pour la réalisation d'expérimentations. Les deux dernières années de cette mise en réserve sont consacrées à la finalisation du projet afin de préparer la cession du foncier. Par ailleurs, pour en éviter le report à une échéance lointaine, l'EPF demande à la collectivité de procéder au paiement des travaux qu'il a réalisés sur le site (reste à charge de 20%, l'EPF en finançant 80%) au démarrage de cette seconde phase.

PHASE 3

- **Une troisième phase**, de un à trois ans, qui correspond à la cession du foncier, éventuellement précédée d'une intervention complémentaire en travaux de la part de l'EPF (retrait de dalles, renaturation, ...).

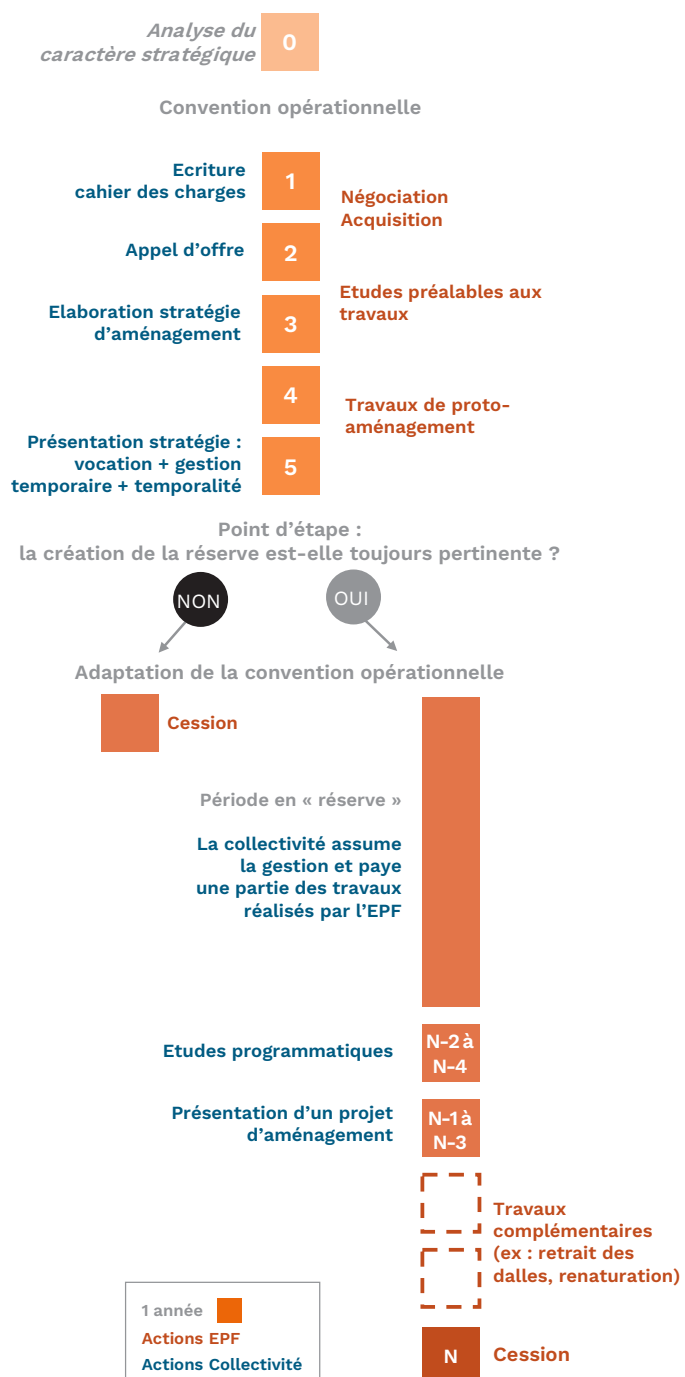
La démarche nécessite un fort engagement de la collectivité et fait l'objet d'un suivi et d'une animation particuliers, un comité de pilotage associant élus et techniciens est mis en place. En fonction de la durée du portage et du volume de sites en « réserve », l'EPF peut envisager d'avoir recours à un outil de type « foncière », existante ou à créer.



Caractère stratégique d'un foncier

Sont examinés :

- ses caractéristiques intrinsèques (typologie, structure, surface, état, historique de l'occupation, ...)
- sa localisation, son insertion dans le tissu urbain (mitoyennetés, aménités présentes aux abords du site, raccordement aux infrastructures existantes ou à venir, ...)
- son classement au PLU et son inscription, ou pas, dans les documents de planification de la collectivité
- sa rareté au regard de l'offre foncière disponible à l'échelle du territoire (existence d'une offre ou pas, équilibre territorial, ...) aujourd'hui et demain
- ce à quoi l'aménagement futur de ce foncier pourrait contribuer
- son intérêt en fonction d'une échelle « de rayonnement » (pour l'îlot, le quartier, la ville, le territoire plus large)



NOTRE MARQUE DE FABRIQUE

PPI 2025-2029

ÊTRE À L'ÉCOUTE

CONSEIL POUR la définition et la mise en oeuvre du projet

En articulation avec les ressources en ingénierie présentes localement (CAUE, PNR, Agences d'urbanisme, DDT, Département, Région, ANCT,...) mais aussi en les mobilisant en tant que de besoin, l'EPF met ses compétences au service de la définition du projet de la collectivité, **en privilégiant l'écoute, la bonne compréhension du besoin et des contraintes** à différentes étapes de l'opération :

- En amont du conventionnement, analyse du site quant à son périmètre et son contexte, à la réglementation applicable, aux modalités d'acquisition, aux risques, à la soutenabilité financière et calendrier du projet de la collectivité
- Ou encore apport d'expertise par des bureaux d'études missionnés par l'EPF, si nécessaire. Il s'agit notamment de mener des études de scénarios d'aménagement des sites, assortis d'un bilan prévisionnel. Mais le contexte et la nature du site à recycler peuvent nécessiter des études préalables plus techniques pour mieux décider de la programmation à envisager, notamment en matière de conservation ou non d'un bâti et de sa reconversion possible ou tout simplement d'une meilleure compréhension du site (nature des sols par exemple).

L'EPF finance à hauteur de 80% les études réalisées sous sa maîtrise d'ouvrage. L'Etablissement peut également participer au financement des études préalables réalisées sous maîtrise d'ouvrage de la collectivité dès lors qu'elles concourent à mieux définir le projet et à la réussite de son intervention.

- Au cours de l'opération et plus particulièrement pour les projets inscrits sur la thématique «logement», mobilisation d'expertises immobilières visant à déterminer en amont de la sollicitation de la DIE le prix de cession des biens ou à expertiser des bilans d'opération.
- En fin de convention, publication d'appels à projets (AAP) ou à manifestation d'intérêt (AMI) par l'EPF. L'Etablissement a conçu un modèle de cahier des charges pour porter la publication d'un AAP ou d'un AMI qu'il adresse à ses partenaires afin qu'ils se l'approprient pour lancer eux-mêmes la démarche.

L'ensemble de ces démarches visent à sécuriser la sortie opérationnelle du projet et peuvent être orchestrées, si nécessaire pour les études préalables, dans le cadre d'une convention pré-opérationnelle entre l'EPF et les partenaires.

DES COMPÉTENCES TECHNIQUES

mobilisables à tout moment

Au cours de la mise en oeuvre de la convention, les équipes de l'EPF apportent à la collectivité leur expérience et leurs compétences techniques quant aux modalités d'acquisition, de gestion des biens, aux hypothèses de conduite des travaux ou encore de cession du foncier.

Ces conseils peuvent également être de nature juridique lorsque cela est nécessaire, afin de sécuriser les montages opérationnels (comme les conditions d'acquisition d'un site pollué, l'analyse d'une décision de préemption, la mise en

oeuvre d'une procédure d'expropriation) ou pour débloquer certaines situations (l'occupation illégale d'un bien, les problématiques de mitoyenneté et d'empiètement...).

SE SOUCIER DE LA RÉUTILISATION DE L'EXISTANT

Le maintien du bâti existant, lorsque c'est pertinent, s'inscrit pleinement dans les ambitions de la transition écologique et répond aux enjeux actuels de sobriété des ressources et de décarbonation des actions d'aménagement, en évitant le coût carbone de la déconstruction/reconstruction ainsi qu'en tenant compte du souci de conserver des éléments de patrimoine.

De longue date reconnu comme l'opérateur de la démolition puis de la déconstruction de friches industrielles et de bâtiments dégradés ou obsolètes, l'EPF n'en a pas moins contribué à la préservation de bâtiments présentant un intérêt patrimonial (sites miniers, châteaux, anciens bâtiments de la Banque de France, couvents, corps de ferme...). Il continuera à le faire dès lors que la collectivité sera mobilisée à ses côtés et portera un projet de reconversion du bien.

La réhabilitation du bâti est par ailleurs devenue une composante essentielle des opérations de revitalisation des centralités ou de renouvellement urbain des quartiers que l'EPF accompagne. C'est la raison pour laquelle l'expérimentation d'un dispositif d'aide financière à la préparation de la réhabilitation a été menée au cours du PPI 2020-2024.

Le dispositif de préparation à la réhabilitation est désormais intégré dans les modalités d'intervention de l'EPF, en en élargissant son champ d'application (cf. page 19).

L'EPF intervient :

- En amont de la contractualisation, avec une analyse et un questionnement partagés avec la collectivité et les partenaires concernés, notamment l'architecte des bâtiments de France, quant à l'état général du bâti, les contraintes du site et de son environnement proche (mitoyennetés en particulier), la maturité du projet...
- Avec une participation aux études techniques préalables dès lors qu'elles permettent de mieux définir les contours de l'intervention de l'Etablissement,
- Avec des travaux de curage ou de maintien hors d'eau/hors d'air s'ils sont nécessaires et qu'il est pertinent de les dissocier des travaux de réhabilitation en tant que tels, et sinon avec une participation forfaitaire aux travaux de curage qui seront réalisés par un tiers,
- Avec la mise à disposition du bien au profit de la collectivité pour qu'elle puisse engager les études nécessaires à la mise en oeuvre de son projet de réhabilitation et les travaux de préservation du bien,
- Avec le démembrement de la propriété pour que la collectivité puisse engager les travaux de réhabilitation du bien pendant le portage foncier par l'EPF.

SYSTÉMATISER LE RECOURS A L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE

Les déchets du bâtiment se composent à 75% de déchets inertes (environ 35 millions de tonnes), 23% de déchets non dangereux non inertes (environ 10 Mt) et 2% de déchets dangereux (amiante notamment).

Le taux de valorisation des déchets du bâtiment est estimé à près de 70% mais ne reflète pas l'hétérogénéité de la situation pour les différents flux. En particulier, les déchets inertes sont en majorité envoyés en remblaiement de carrière, leur recyclage matière ne représente que 30%, et les déchets non dangereux du bâtiment ne sont valorisés qu'à hauteur de 25%. Plus globalement pour le secteur du bâtiment, ce sont plusieurs millions de tonnes de déchets qui continuent à aller en décharge⁴.

Afin de mieux gérer ces déchets, la loi du 10 février 2020 relative à la lutte contre le gaspillage et à l'économie circulaire a instauré deux dispositifs :

- l'obligation de réalisation d'un diagnostic « produits, équipements, matériaux et déchets » (PEMD) lors de travaux de démolition ou rénovation significative de bâtiments,
- la mise en place d'une filière à responsabilité élargie du producteur pour assurer la gestion des déchets issus du secteur du bâtiment.

Depuis fin 2022 et dans la continuité de ses expérimentations en la matière, l'EPF réalise des diagnostics PEMD en tant que maître d'ouvrage et a défini un cadre de rendu de ces diagnostics afin que ceux-ci soient compréhensibles par tous et exploitables pour les marchés de travaux de déconstruction. A mi-2024, environ 40 diagnostics PEMD avaient été réalisés.

Sur la base des résultats de ces diagnostic PEMD, l'EPF intègre des clauses spécifiques dans les pièces des marchés de travaux afin d'imposer à l'entreprise en charge de la déconstruction :

- l'obligation de proposer des filières de réemploi, de valorisation ou de recyclage des PEMD,
- la réalisation d'un curage soigné permettant la dépose, le conditionnement et le stockage de produits, équipements, matériaux (PEM) en vue d'un réemploi, d'une valorisation ou d'un recyclage.

Au-delà des obligations de suivi via les formulaires CERFA à renseigner, la vente des produits, équipements et matériaux est tracée soit par la mise en place, dans le cadre des marchés de travaux, de fiches de suivi, soit de contrats de cession à un tiers. Par ailleurs, cette cession de PEM peut être valorisée financièrement et dans ce cas, l'acte d'engagement des marchés de travaux intègre un rachat des matériaux.

L'EPF entend poursuivre le déploiement et la systématisation de ces pratiques et contribuer à la structuration des filières locales de réemploi et de recyclage.

⁴ <https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/produits-matériaux-construction-du-secteur-du-batiment-pmcb>

FAVORISER LA BIODIVERSITÉ

Les espèces animales et végétales interagissent avec leur environnement au sein d'un écosystème. Agir en faveur de la biodiversité, c'est avant tout préserver les équilibres des écosystèmes existants et des espèces déjà présentes.

Pour cela, **l'ensemble des interventions de l'EPF est ancré dans la démarche « ERC » (Eviter, Réduire, Compenser)**. Les enjeux de biodiversité sont analysés dès les premiers échanges avec la collectivité, pour limiter l'impact de l'intervention de l'Etablissement. Ainsi l'EPF maintient les arbres en place, prévoit des pépinières temporaires lorsqu'il est nécessaire de les déplacer, systématise la lutte contre les espèces exotiques envahissantes (en ensemençant les espaces déconstruits pour éviter la germination d'espèces non désirées ou en développant des expérimentations pour éliminer la renouée du Japon par exemple). Une attention particulière est accordée à la prise en compte des espèces protégées ou patrimoniales présentes sur les emprises des chantiers (balisage des espaces à enjeux, plan de circulation des engins adapté...). Dans les cas où la destruction d'un habitat est inévitable, pour la construction de logements par exemple, l'EPF met en place des mesures compensatoires comme l'installation de nids, la pose de plaques herpétologiques...

L'ambition du PPI 2025-2029 consiste à poursuivre l'ancrage dans nos pratiques des questions relatives à la biodiversité :

- sur les sites à enjeux environnementaux, systématisation des inventaires faune-flore avant d'engager les travaux, en s'appuyant sur un accord-cadre spécifique,
- renforcement des partenariats avec les professionnels des milieux naturels tels le Groupe Ornithologique et Naturaliste (GON), la Ligue de Protection des Oiseaux (LPO), ou encore Picardie nature pour réaliser des

«levées de doutes» et mieux apprécier les enjeux en amont de la définition du programme de travaux ou encore avec les services de l'Etat (DDT et DREAL) pour concevoir et mettre en place les mesures d'évitement et de réduction, mais aussi les mesures compensatoires, et ce, le plus en amont possible,

- systématisation du transfert juridique aux repreneurs des sites du suivi des mesures compensatoires mises en place par l'EPF,
- expérimentation, sur les sites appropriés, du transfert des protections instaurées pour préserver ou favoriser la biodiversité (type ORE),
- engagement de nouvelles expérimentations comme la mesure de la fonctionnalité des sols sur des fonciers voués à la renaturation ou comme la constitution de sols « vivants » à partir de technosols,
- mise à disposition de sites aux universités et aux laboratoires de recherche pour favoriser la recherche et l'innovation en écologie et biodiversité.

Enfin, les collaborateurs de l'EPF continuent à se rendre disponibles pour participer et contribuer aux séminaires, colloques et groupes de travail portant sur la biodiversité (conférences des parties (COP) territoriales organisées dans le cadre de la planification écologique nationale, rencontres régionales «ERC en Hauts-de-France» ou nationales, ...).

CHARTRE ENVIRONNEMENTALE L'EPF S'ENGAGE !

En complément du PPI, l'EPF décline ses engagements en faveur de la transition écologique dans une charte 2025-29. L'objectif : rester performant en matière de sobriété foncière, aller encore plus loin en termes de préservation et de « coup de pouce » à la biodiversité

ou aux sols vivants, ou encore dans ses pratiques d'économie circulaire. Une façon d'afficher de manière plus visible son attachement à une approche durable de ses missions.

SE DONNER LA CAPACITÉ À FAIRE

PPI 2025-2029

UNE TRAJECTOIRE FINANCIÈRE GARANTISSANT UN PPI AMBITIEUX ET RÉALISTE

L'exécution financière du PPI 2020-2024 s'est traduite par des dépenses réalisées à hauteur de 90% de la projection initiale et par des recettes supérieures à ce qui était attendu.

D'un côté, l'activité opérationnelle a généré moins de dépenses du fait des décalages de démarrage d'opérations (crise sanitaire, effets des élections de 2020 et de leur report, concrétisation moins rapide que prévue dans la Somme) et les frais de structure ont été impactés par les difficultés de recrutement dans un marché de l'emploi très concurrentiel. De l'autre, les recettes de cession ont été très élevées du fait de la réussite des plans de cession engagés et du déstockage d'opérations anciennes. L'année 2024 s'achève donc avec un niveau élevé de trésorerie.

Le PPI 2025-2029 s'ouvre lui aussi dans un contexte peu propice à d'ambitieux programmes. Par ailleurs, le recours à l'EPF, outil ayant une assise financière solide, pourrait également être décuplé, tant le foncier devient un enjeu prégnant dans tous les domaines.

Pour répondre à cette double injonction, rester ambitieux dans le niveau d'intervention mais réaliste quant aux capacités à faire de nos partenaires, la trajectoire financière des 10 prochaines années s'est établie sur les hypothèses suivantes.

LES PRÉVISIONS de dépenses

Les engagements pris à fin 2024 à travers les conventions actives et les sollicitations en cours d'examen conduisent à prévoir 267 M€ de dépenses opérationnelles (acquisitions, gestion, travaux).

Une projection de ce que pourrait être notre activité jusqu'à fin 2029 en maintenant un fort niveau d'activité permet de compléter le volume de dépenses opérationnelles et **de viser un montant de l'ordre de 409 M€ sur cette période quinquennale**, dont une moyenne de 50 M€/an d'acquisition et de 25M€/an de travaux.

Afin de couvrir de possibles opérations d'envergure exceptionnelle comme celles sur lesquelles l'EPF a été sollicité par le passé, par exemple l'opération Renault-Douai ou celle de Blaringhem, sur plus d'une centaine d'hectares, ou de permettre à l'Etablissement de créer une filiale de portage foncier ou d'intégrer une telle structure, 25 M€ supplémentaires sont inscrits en dépense sur la période.

Enfin, les frais de structure, de l'ordre de 50 M€ sur la durée du PPI, prennent en compte un effectif constant autour d'une centaine de personnes, notamment dans la perspective de l'élargissement de notre périmètre à une partie du département de l'Aisne.

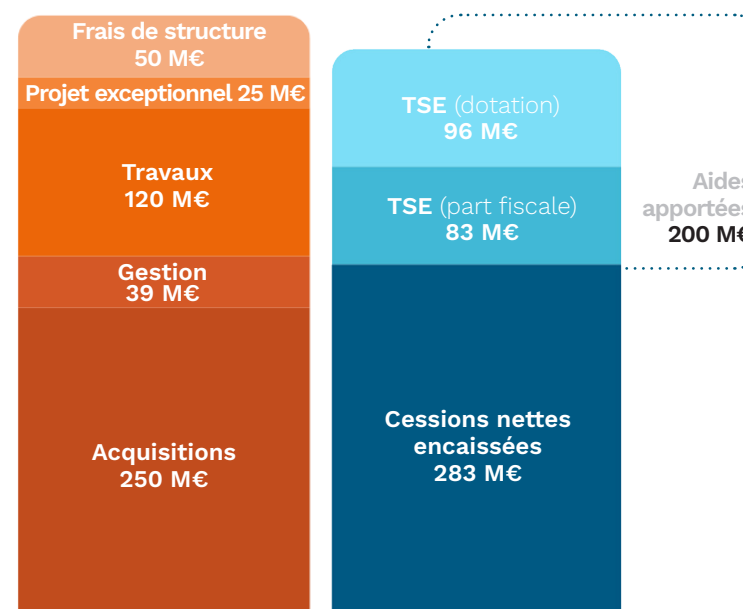
LES PRÉVISIONS de recettes

La projection des recettes de cession pour les opérations déjà connues de l'EPF s'élève à un montant de 271 M€ légèrement augmenté de cessions sur des opérations à venir de courte durée, pour arriver à 283 M€. Ce cycle de niveau élevé de cessions est prévu jusqu'en 2030, année d'échéance importante pour les opérations ANRU.

Les recettes de cession seront minorées du fait des dispositifs financiers prévus dans ce PPI et les PPI antérieurs pour faciliter la réalisation des projets. La part de minoration tout dispositif confondu peut être estimée à ce stade, mais avec une certaine prudence, à 41% des produits de cession brute et à un montant prudent de l'ordre de 200 M€ sur la période 2025-2029.

Les recettes liées à la dotation complémentaire de l'Etat, qui est fixe chaque année, et à la TSE sont prévues à hauteur de 179 M€, ce qui permet d'envisager de couvrir une majeure partie des dépenses et de faire appel à la trésorerie de manière mesurée.

SYNTHÈSE DE LA MAQUETTE FINANCIÈRE PPI 2025-2029



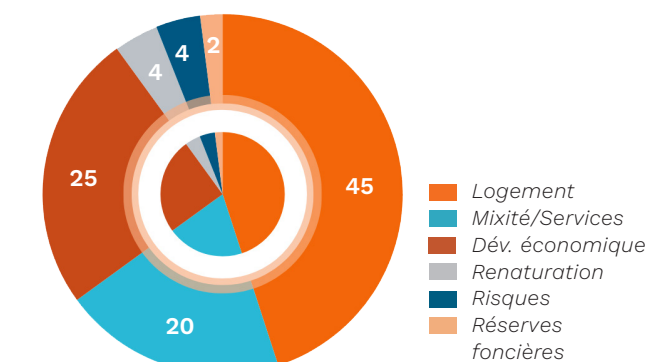
TRAJECTOIRE financière

Une légère baisse de trésorerie est attendue sur la période 2025-2029 pour atteindre 112 M€ correspondant à 13,3 mois d'activité de l'Etablissement.

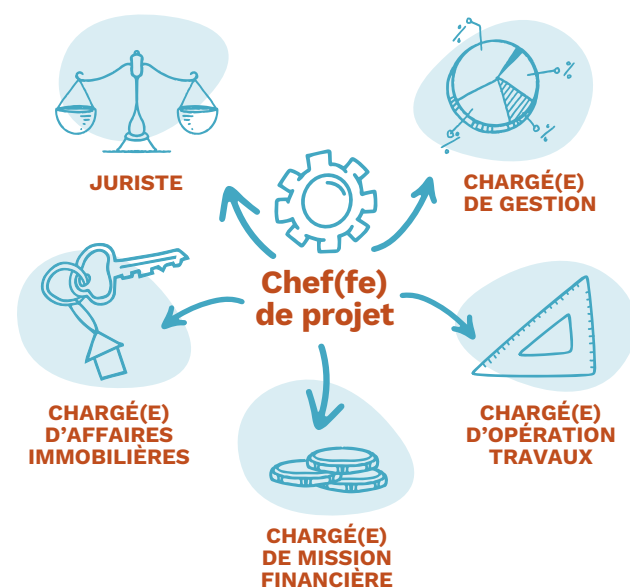
La trajectoire travaillée sur 10 ans, si tout se réalisait conformément aux prévisions, montre que la trésorerie s'établirait à 6 mois d'activité vers 2033, avec, pour le PPI 2030-2034, une réflexion probable à mener sur le niveau de TSE pour garantir une certaine stabilité des ressources au-delà de cette date.

La maquette financière du PPI 2025-2029 se veut donc prudente, notamment parce que le haut niveau de cessions attendu pourrait être ralenti par les difficultés financières de certaines collectivités. Par ailleurs, si les élections municipales de 2026 peuvent ralentir les décisions en matière de conventionnement opérationnel, l'extension du périmètre d'intervention de l'EPF à une partie de l'Aisne, son plein exercice sur la Somme où plus d'une vingtaine de conventions sont déjà signées et l'intérêt accru pour le recyclage de foncier pour réaliser des projets devraient permettre de maintenir un niveau d'activité assez soutenu.

VENTILATION INDICATIVE (EN %) HORS "PROJET EXCEPTIONNEL"



DES RESSOURCES HUMAINES ORGANISÉES



Fort de plus de 90 collaborateurs aux compétences multiples et complémentaires, l'EPF a mis en place une organisation garantissant une mobilisation constante tout au long du parcours du projet de recyclage foncier, au plus près des besoins des collectivités.

Cette organisation mise en oeuvre progressivement depuis 2019 a permis de développer notre activité sur les nouveaux territoires sans impact sur les anciens, de s'adapter à la complexification des opérations, et de continuer à améliorer l'efficacité collective.

Par ailleurs, la priorité mise sur la stratégie d'intervention à l'échelle des EPCI (traduite dans les volets territoriaux), la mise en place d'un process de gestion des sollicitations et la territorialisation de l'ensemble des équipes opérationnelles, permettent d'anticiper la gestion des portefeuilles et les charges de travail à venir, garantissant ainsi une fluidité entre les différents « métiers » mobilisés pour assurer notre action.

En parallèle, l'Etablissement s'est doté d'outils facilitant le pilotage des opérations et a également entrepris depuis plusieurs années la formalisation de l'ensemble de ses process en s'appuyant sur les principes du système qualité pour sécuriser son intervention et renforcer les synergies entre les missions et la polyvalence des équipes, garante d'une meilleure continuité de service et d'une mutualisation des moyens.

Pour renforcer l'efficacité de l'organisation transversale des équipes et notamment fluidifier la circulation de l'information, des instances de pilotage et d'échange ont été mises en place :

- Le comité de direction, piloté et animé par la direction générale, se réunit mensuellement et permet d'échanger sur les sujets d'actualité.
- Le comité de développement traite des sujets relatifs au développement de l'Etablissement (préparation et suivi du PPI, nouvelles thématiques d'intervention, restitution des démarches d'évaluation, expérimentations, partenariats...).
- Le comité de programmation examine les opérations susceptibles de faire l'objet d'une intervention de l'Etablissement (soit en réponse à une sollicitation, soit à l'initiative de l'EPF).

Il permet d'échanger sur leur opportunité (cohérence avec le PPI) et les conditions de faisabilité, et de décider collectivement des suites à donner.

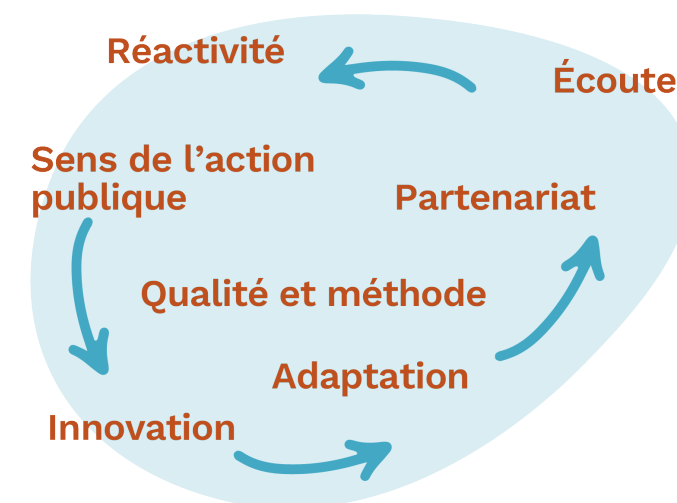
- Le comité budgétaire chargé du pilotage budgétaire veille à l'adéquation entre les objectifs opérationnels et les moyens financiers et s'assure de la bonne exécution du budget voté par le conseil d'administration, en proposant le cas échéant les ajustements nécessaires pour assurer le respect de la trajectoire budgétaire définie.
- Le comité RH permet d'échanger sur les enjeux et les démarches de ressources humaines mises en oeuvre au sein de l'Etablissement.

UN ENGAGEMENT au quotidien

Au-delà de l'organisation et des compétences présentes, l'ensemble des collaborateurs partagent les valeurs de l'Etablissement et sont attachés au sens de l'action publique qui les fédère au quotidien.

Ainsi, ils forment des équipes impliquées, agiles, réactives, avec des méthodes de travail reconnues et en recherche constante de développement et de solutions pour toujours répondre aux besoins des territoires en constante évolution.

L'Etablissement veille en permanence à ce qu'ils puissent continuer à développer leurs compétences, au profit de l'action foncière, des partenaires, mais également pour renouveler l'intérêt de chacun dans son quotidien, consolider le travail collaboratif et stimuler la curiosité de tous.



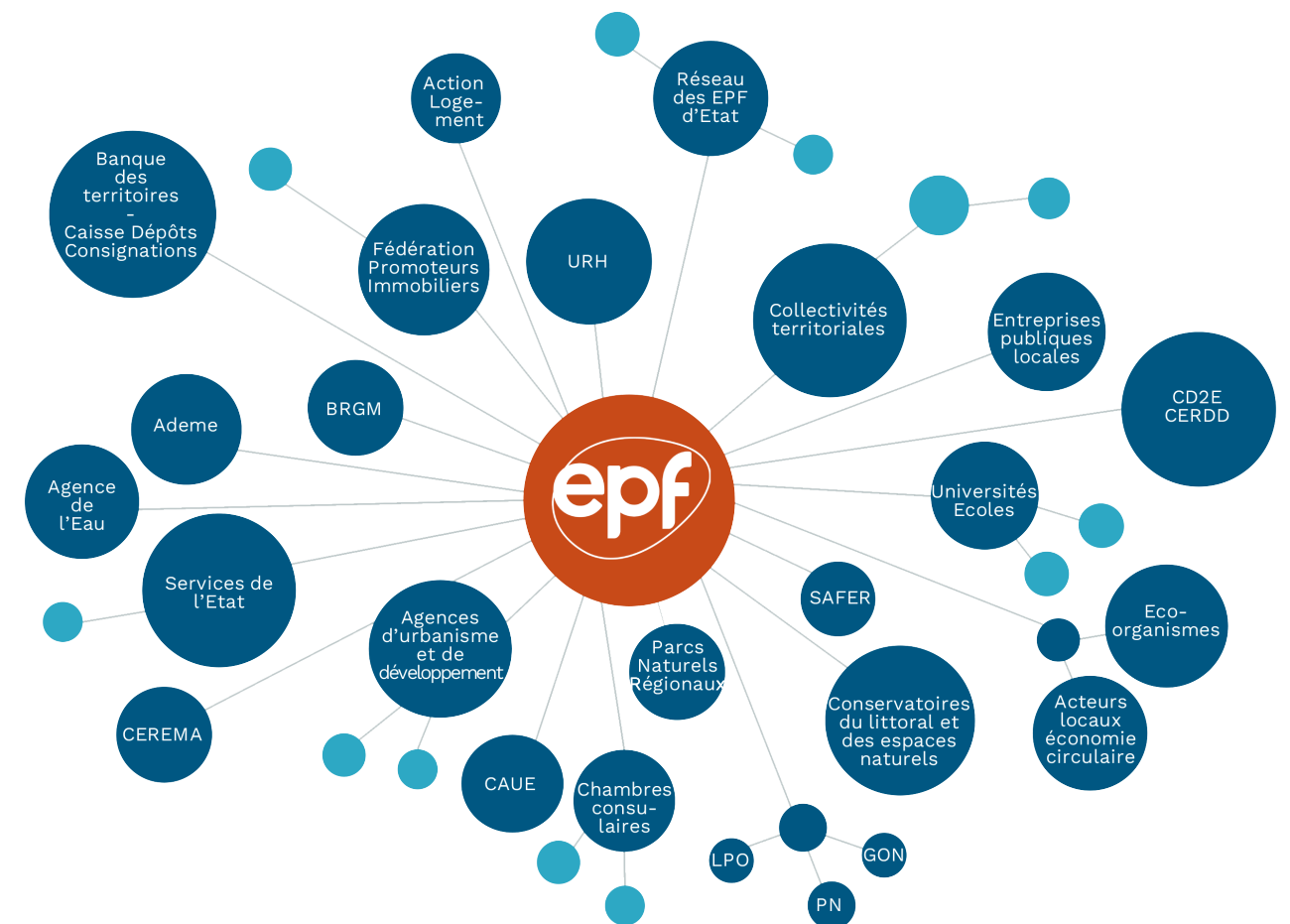
DES COMPÉTENCES AU SERVICE DU PARTENARIAT ENTRE L'EPF ET LES COLLECTIVITÉS



UN ECOSYÈME multi-acteurs

La réussite d'un projet et du premier maillon que constitue l'opération foncière tient à la bonne articulation entre les différents intervenants. Les collaborateurs de l'EPF savent se positionner dans cette chaîne d'acteurs locaux et régionaux et savent dialoguer avec tous dans un souci d'efficacité à toutes les étapes.

LA FORCE D'UN RÉSEAU



PILOTER ET DONNER À VOIR

PPI 2025-2029

Le dispositif de suivi-évaluation adossé à ce PPI 2025-2029, résumé dans le tableau ci-après, permet d'assurer le suivi de la mise en œuvre du PPI du point de vue stratégique, opérationnel et financier. Il s'appuie sur l'exploitation des données « métiers » saisies au fur et à mesure du déploiement de l'activité et, dans certains cas, croisées avec des données de contextualisation.

Les indicateurs de suivi de l'activité opérationnelle de l'Etablissement rendent ainsi compte des résultats obtenus par étapes d'intervention (phases contractualisation, acquisition, gestion, travaux, cession) et sont déclinables selon :

- la nature des opérations engagées (recyclage de sites industriels, recomposition urbaine, portage foncier sans travaux...)
- la thématique et la finalité du projet (logements, développement économique...)
- les caractéristiques des biens acquis et recyclés (type de bâti, superficie, occupation des sols, ...)
- la territorialisation (intercommunalité, zonage de tension immobilière, ossature régionale...)
- l'existence d'un dispositif d'aides régional ou national, d'une obligation réglementaire (opérations ACV, PVD ..., communes carencées au titre de la loi SRU).

Ces indicateurs peuvent cumuler en entrée plusieurs variables et sont systématiquement exprimés en nombre, montant et surface.

De plus, la maquette financière de ce PPI a été conçue comme un outil interactif permettant un suivi au plus près des trajectoires financières sur 10 années glissantes. Elle est ainsi actualisée chaque année au regard du réalisé.

Le dispositif de suivi-évaluation de l'Etablissement contribue également à alimenter les tableaux de pilotage des volets territoriaux, support des échanges avec les collectivités partenaires.

FINALITÉ CONTRIBUER À LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE ET À L'ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

OBJECTIFS	INDICATEURS	
LUTTER CONTRE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS	Prioriser l'intervention en tissu existant	Part des conventions et des acquisitions ne consommant pas d'ENAF
	Recycler les espaces dégradés	Nombre d'hectares recyclés
	Encourager la constitution de réserves foncières	Nombre de conventions signées
	Participer au financement des opérations pour faire du renouvellement urbain une alternative à l'extension crédible et accessible	Nombre d'hectares mis en réserve
	Requalifier les zones d'activités en déclin	Montant des travaux réalisés dont financés sur fonds propres
LUTTER CONTRE L'ÉROSION DE LA BIODIVERSITÉ	Mener des actions en faveur du maintien et du développement de la biodiversité	Montant des aides accordées en faveur de la réhabilitation
		Nombre de collectivités/ZA accompagnées dans le cadre de l'AMI ZAE
AMÉLIORER LE CADRE ET LES CONDITIONS DE VIE DES HABITANTS	Participer à la production de logements, notamment sociaux	Nombre d'hectares requalifiés en ZA
	Accompagner les collectivités dans la revitalisation des centres-villes et centres-bourgs	Nombre de conventions signées sur la thématique renaturation
		Nombre d'hectares renaturés (acquisition / cession)
		Nombre de logements, dont LLS, sur foncier acquis et sur foncier cédé
FAVORISER LA SOLIDARITÉ TERRITORIALE	Accompagner les collectivités, notamment celles en manque de moyens et d'ingénierie	Part de logements produits en réhabilitation versus en construction neuve
	Contribuer à une plus grande efficacité des ingénieries locales	Montant d'aides apportées par logement
		Densité moyenne des projets accompagnés
		Nombre de conventions signées en politique de la ville

L'EPF, UN PARTENAIRE À VOS CÔTÉS

#surtouslesterrains

UN PARTENAIRE

pour faciliter la réalisation des projets

qui

- prépare demain avec vous en matière de stratégie et d'actions foncières,
- facilite le passage de l'intention à la concrétisation de vos projets en mobilisant les partenaires et en contribuant au financement du recyclage foncier,
- assure la maîtrise foncière de vos projets,
- prépare le foncier en réalisant les travaux de déconstruction, de curage, de traitement de sources concentrées de pollution et de renaturation en fonction de la nature du projet,
- garantit un portage foncier et une gestion des sites adaptés dans la durée.

EPF, recycleur de foncier pour :

- valoriser les territoires,
- accompagner leurs acteurs,
- faciliter leurs projets,
- accélérer les transitions urbaines et rurales,
- maîtriser chaque étape de la transformation,
- porter le foncier dans la durée,
- encourager l'économie circulaire,
- restaurer et préserver l'environnement.



1 portail en ligne pour permettre à tous de connaître notre intervention territoire par territoire

Cette cartographie permet une approche de nos opérations à différentes échelles. Elle décline, de manière visuelle et graphique, la donnée à l'échelle du département jusqu'à la parcelle en passant par celle des EPCI.

<https://epf-hdf.fr/portail-sig>

95

collaborateurs



340

opérations actives



Données chiffrées
au 30 juin 2024

“

Il est important de se rencontrer et créer des liens. La façon dont les projets sont portés, conçus et imaginés avec l'aide de l'EPF, nous permet de nous projeter sur des projets qui s'inscrivent dans le temps long " - L. Dujardin, directeur du développement - Société immobilière du Grand Hainaut

“

"L'EPF est un partenaire clé pour le développement de nos projets urbains ou ruraux, il nous accompagne au quotidien" - V. Boidin, maire de Roquetoire

"L'EPF apporte beaucoup aux communes rurales en négociation, recherches. L'association EPF/élus permet de faire aboutir les projets " - S. Siméon, maire du Cateau Cambrésis

1 400

biens (stock foncier)
Durée de portage moyenne
par bien = 6,8 ans



4,7 M

habitants dans le périmètre couvert par l'EPF



140

acquisitions / an
en moyenne



“

Se rencontrer permet de connaître les partenaires, re-fixer un certain nombre de choses. L'EPF est un outil dont on ne peut se passer pour aider à aménager nos villes et villages " - MJ Massemin, directrice adjointe de la Communauté de Communes du Pays de Lumbres



Recycleur de foncier

**EPF
HDF**

594, av. Willy Brandt
CS 20003-59777 Euralille

Téléphone

03 28 07 25 00

E-mail

contact@epf-hdf.fr

Site web

www.epf-hdf.fr

