



Recycleur de foncier
en Hauts-de-France



À VOS CÔTÉS
sur TOUS les TERRAINS

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2021

Edito

Extension de notre périmètre d'intervention à la Somme, nouvelle gouvernance, accompagnement fort des collectivités locales pour saisir les opportunités offertes par le plan de relance et concrétisation de nombreuses opérations : l'année 2021 aura marqué un tournant dans le développement et l'activité de l'EPF de Hauts-de-France, pour rester plus que jamais au plus près des attentes de chaque territoire et de leur diversité.

772 communes samariennes et leurs 14 EPCI à fiscalité propre peuvent, depuis août 2021, recourir aux services de notre établissement et déjà 32 opérations font l'objet d'échanges et de premiers projets d'opérations. L'EPF a su être au rendez-vous de ses nouveaux partenaires, avec l'ambition d'être tout aussi performant, sur les nouveaux secteurs d'intervention que sur les territoires historiques de son champ d'action.

Début 2022 a ainsi vu le conseil d'administration et le bureau renouvelés pour tenir compte de ce changement de périmètre et accueillir des représentants de la Somme. A cette occasion, le président du Conseil d'administration sortant a été réélu, à l'unanimité, pour poursuivre le travail engagé depuis 5 années auprès de toutes les collectivités.

Mais 2021, c'est aussi l'année de la multiplication des projets issus du plan de relance et du fonds friches, notamment du point de vue des activités économiques. Les sollicitations ont été nombreuses et exigeantes en termes de délais de réponse et de calendrier d'interventions.

Malgré ces profondes évolutions pour l'établissement et la persistance de la crise sanitaire, les équipes de l'EPF ont montré leur agilité, leur capacité à s'adapter pour relever ces défis et travailler à rythme soutenu, pour finaliser les opérations engagées, engranger de nouvelles conventions, promesses de nouveaux projets au profit de la transition écologique, mais aussi gérer les biens détenus de manière exemplaire, dans le souci de l'intérêt général. Le bilan par les chiffres s'établit ainsi : 53 nouvelles conventions, 79 cessions et 154 actes d'acquisition signés, plus de 55 opérations de travaux engagées et un nombre record de marchés passés, soit 99 pour un montant de 22,5 millions d'euros. Vous en découvrirez une sélection, très partielle, dans ce rapport.

Pour mener à bien ces transformations, l'EPF a mis en place une nouvelle organisation de son expertise, de ses services support et opérationnels, centrée davantage autour du projet. Cette organisation doit contribuer à resserrer les liens avec les différents acteurs de chaque territoire, et permettre de continuer à développer sa capacité, déjà bien présente, à innover, à expérimenter, à contribuer toujours mieux à la transition écologique et à la lutte contre l'artificialisation des sols.

C'est du moins le vœu que nous émettons en tant que président du Conseil d'administration et nouvelle directrice générale de l'EPF de Hauts-de-France. C'est également l'occasion d'adresser à Lorraine Bailly, directrice générale jusqu'au 31 octobre 2021 et au nom de l'ensemble de l'EPF, nos plus vifs remerciements pour la voie qui a été tracée, mais aussi de saluer l'investissement de Slimane Bouakil qui a assuré son interim pendant 5 mois et de tous les salariés qui ont contribué, chacun dans leur domaine, à faire de l'EPF, l'opérateur de référence en matière de recyclage du foncier.



Salvatore CASTIGLIONE
Président du Conseil
d'Administration
de l'EPF Hauts-de-France



Catherine BARDY
Directrice Générale
de l'EPF Hauts-de-France

SUJETS
à aborder

6

RÔLE ET MISSIONS DE L'EPF

6

EN QUELQUES CHIFFRES

7

UNE NOUVELLE GOUVERNANCE

I. L'EPF A VOS CÔTÉS SUR TOUS LES TERRAINS

8-15

- L'EPF Hauts-de-France, acteur du renouvellement urbain depuis plus de 30 ans
- Accompagner la transition écologique, renforcer la cohésion territoriale
- Une extension historique
- Une organisation répondant aux attentes du territoire
- L'EPF, partenaire indispensable pour les projets des collectivités

II. RETOUR SUR QUELQUES OPÉRATIONS QUI ILLUSTRONT LE SAVOIR-FAIRE DE L'EPF

18-29

- Répondre aux besoins de logements
- Favoriser le développement économique
- Revitaliser les centralités
- Améliorer le cadre de vie et préserver la biodiversité
- Accélérer la transition écologique et contribuer à la lutte contre le changement climatique
- Accompagner les démarches de valorisation du patrimoine Unesco
- Encourager les usages temporaires

III. UNE SITUATION FINANCIÈRE SAINTE

30-33

- Charges et produits
- Bilan comptable

34-35

IV. 2022 : BILAN MI PPI, ADAPTATION AUX ÉVOLUTIONS DES BESOINS DES TERRITOIRES

RÔLE ET MISSIONS DE L'EPF

L'opérateur de référence du recyclage foncier en région

L'Établissement Public Foncier de Hauts-de-France (EPF HdF) est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial (EPIC) créé en 1990.

À l'origine, cet outil foncier a été créé pour requalifier les grands sites industriels et miniers.

En plus de 30 ans, les missions de l'EPF ont été élargies pour en faire aujourd'hui l'opérateur de référence en

région pour le "recyclage foncier". Pour ce faire, dans le cadre de conventions de partenariat avec les intercommunalités et les communes, il achète, porte et remet en état des terrains destinés à l'accueil de nouvelles opérations d'aménagement ou de renaturation.

Il contribue ainsi au développement des territoires, tout en luttant contre l'artificialisation des sols.

UNE NOUVELLE GOUVERNANCE

Un conseil d'administration représentatif de la diversité des territoires

À la suite de l'extension au département de la Somme, la composition du conseil d'administration a évolué afin d'intégrer les nouveaux administrateurs samariens.

Il est composé de 28 membres à voix délibératives et 5 membres à voix consultatives :

- 24 représentants des collectivités (EPCI, Région, Départements)
- 4 représentants des services de l'État
- 5 personnalités socioprofessionnelles (CCI Hauts-de-France, Chambre Régionale d'Agriculture, Chambre Régionale des Métiers et de l'Artisanat, CESER et SAFER)

Les prérogatives principales du conseil d'administration consistent à :

- **FIXER** l'orientation de la politique de l'établissement en adoptant **le Programme Pluriannuel d'Intervention** (PPI)
- **VOTER le budget** et le montant annuel de la Taxe Spéciale d'Équipement (TSE)
- **APPROUVER les conventions** de partenariats



6

EN QUELQUES CHIFFRES

Chiffres clés de l'année 2021



extension à la Somme



79 collaborateurs



455 opérations actives



164 opérations de travaux en cours



1171 logements produits grâce aux cessions 2021 (dont 682 en locatifs sociaux) avec une moyenne d'aide financière / logement de 32 K€



89 % marchés attribués à des PME

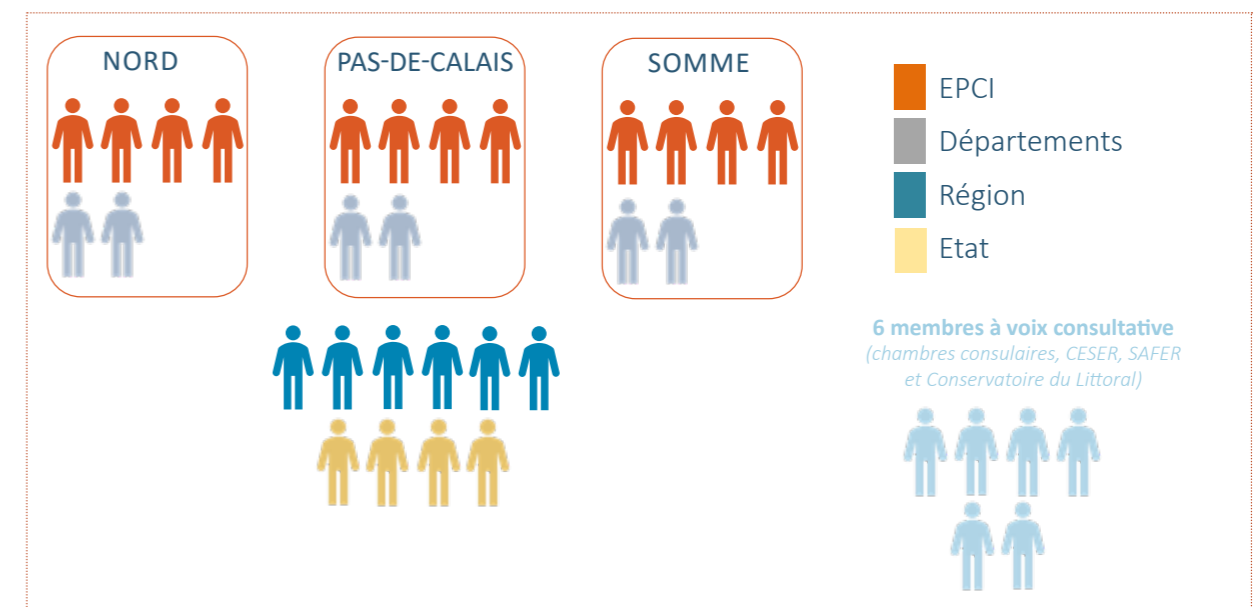


1873 stock foncier en nombre de biens 453 ME

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2021

7

La nouvelle composition du conseil d'administration : 28 administrateurs à voix délibérative



RAPPORT D'ACTIVITÉ 2021



- | -
L'EPF...
...A VOS CÔTÉS
SUR TOUS LES TERRAINS

L'EPF, ACTEUR DU RENOUVELLEMENT URBAIN DEPUIS PLUS DE 30 ANS

Un facilitateur pour la réalisation des projets des collectivités

TRAVAILLER EN PARTENARIAT AVEC L'EPF HDF, C'EST POUVOIR COMPTER SUR :

- une équipe pluridisciplinaire de collaborateurs dédiée au recyclage foncier, composée d'experts fonciers, d'ingénieurs, d'architectes, d'urbanistes, de chargés de mission financière, de juristes...,
- un opérateur capable de prendre en charge des **démarches d'acquisition** parfois délicates, lourdes, longues et complexes, de réaliser les **travaux** de proto-aménagement de sites (déconstruction, traitement des sources de pollution concentrée, renaturation temporaire), de **gérer** les sites pendant une durée pouvant aller jusqu'à 10 ans,
- un **accompagnement financier** pour faciliter et accélérer la réalisation des opérations,
- une assistance à la recherche et à la sélection **d'opérateurs**.

L'année 2021 a été marquée par une **nouvelle organisation interne des services** afin de mieux répondre aux attentes de nos partenaires. (cf.p11)

9

ACCOMPAGNER LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE, RENFORCER LA COHÉSION TERRITORIALE

Un PPI 2020-2024 ambitieux

Le PPI vise trois objectifs prioritaires :

- **Accompagner les dynamiques territoriales** en s'adaptant à leurs spécificités à travers une déclinaison à l'échelle des EPCI dans le cadre de **volets territoriaux**,
- **Accélérer la transition écologique**, notamment en aidant les territoires à relever le défi du zéro artificialisation nette,
- **Réduire les fractures territoriales**, en accompagnant les territoires en difficulté et en ajustant les moyens aux besoins.



sortie 2021 de la version synthétique du PPI

UNE EXTENSION HISTORIQUE

L'EPF Nord-Pas de Calais devient l'EPF de Hauts-de-France

Le processus d'extension a donné lieu à de nombreux échanges avec les territoires aboutissant à un avis favorable à la quasi unanimité des collectivités consultées.

La question de l'extension du périmètre d'intervention de l'EPF était posée depuis la fusion des régions Nord – Pas de Calais et Picardie, qui avait fait perdre à l'établissement sa qualité d'établissement d'échelle régionale.

Le processus d'extension a donné lieu à de nombreux échanges avec les territoires de l'ex-Picardie. La phase de **concertation informelle** qui aura duré **1 an et demi** s'est traduite par un travail de pédagogie au plus près du terrain, à travers plus de **70 entretiens** avec les collectivités, services de l'Etat, acteurs de l'aménagement en Picardie et **3 réunions départementales** ayant rassemblé au total environ **150 élus**.

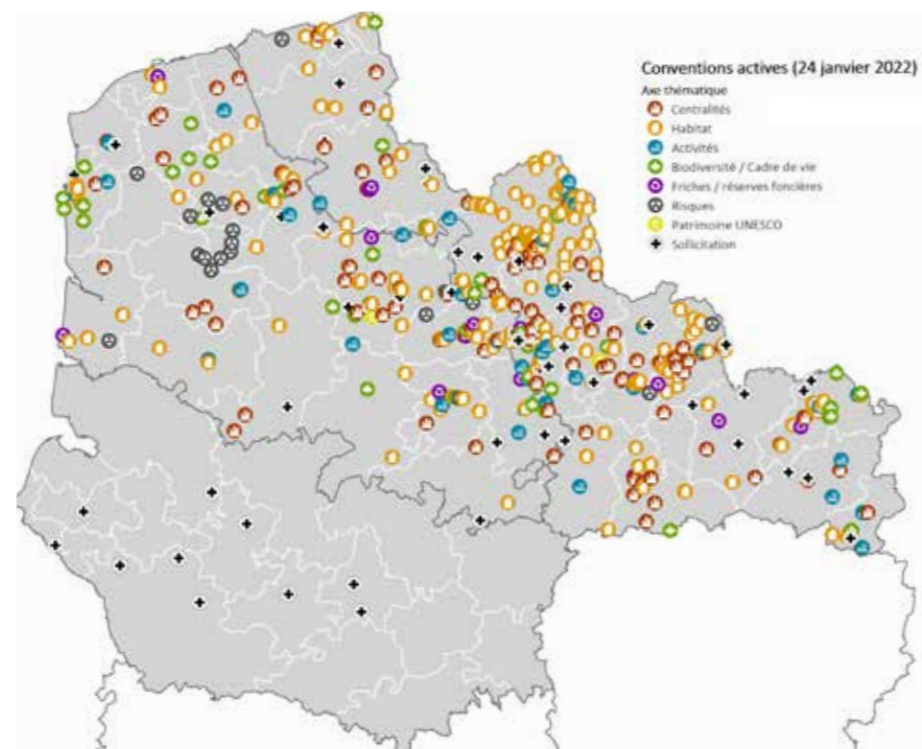
Par courrier du **8 septembre 2020**, la Ministre de la Cohésion des Territoires

et des Relations avec les collectivités territoriales et la Ministre déléguée chargée du logement ont confié au préfet de région la mission de **préfiguration de l'extension du périmètre d'intervention de l'EPF distinguant deux phases** :

- Une première phase **ciblante** les territoires ayant montré le plus d'intérêt pour la démarche à savoir ceux du département de la **Somme**,
- Une **seconde** phase vers les autres territoires, avec lesquels la démarche de concertation doit être poursuivie préalablement à l'engagement d'une éventuelle consultation.

>> Après avoir recueilli l'avis favorable quasi unanime des collectivités consultées, l'extension de l'EPF à la Somme a été officialisée par décret du 6 août 2021.

C'est une nouvelle page qui s'est ouverte dans l'histoire de l'établissement, qui devient l'EPF de Hauts-de-France !



UNE ORGANISATION RÉPONDANT AUX ATTENTES DES TERRITOIRES

Passer d'une logique métier à une logique projet

Pour répondre au mieux aux attentes des collectivités, l'établissement a adapté, au cours de l'année 2021, son organisation interne.

Cette réorganisation vise plusieurs objectifs :

- répondre plus efficacement aux enjeux d'un PPI ambitieux et exigeant mais, également, développer l'activité de l'EPF sur notre nouveau territoire d'action, la Somme
- améliorer la qualité de l'intervention opérationnelle pour faire face à l'augmentation du nombre d'opérations et leur complexification

Elle repose sur quatre axes principaux :

- renforcer les liens aux territoires
- adapter l'organisation à la diversité des projets
- développer et valoriser les expertises
- renforcer les services supports pour accompagner l'évolution des missions opérationnelles

Pour répondre à l'ensemble de ces objectifs, le principe est désormais :

- d'adapter la composition des équipes projets aux caractéristiques des opérations
- de passer d'une logique métier à une logique projet

Bien évidemment, cela a nécessité un renforcement :

- des moyens dédiés au pilotage des projets
- des moyens humains pour faire face à l'ampleur des opérations et à la nécessaire massification de notre intervention





L'EPF, UN PARTENAIRE INDISPENSABLE POUR LES PROJETS DES COLLECTIVITÉS

Signature de la nouvelle convention NPRU (Nov. 2021)

Partenaire historique des collectivités pour la requalification des quartiers anciens dégradés, l'EPF a renouvelé son engagement au côté de la Métropole Européenne de Lille (MEL) dans le traitement des quartiers d'habitat privé, retenus au titre du NPRU, avec la **signature de la convention du nouveau programme de renouvellement urbain.**

Au titre des deux conventions opérationnelles signées avec la MEL (Lille - NPNRU quartiers anciens / Roubaix - NPNRU quartiers anciens), l'EPF est **mobilisé sur le recyclage de 387 biens à Roubaix et 213 biens à Lille** pour les **acquérir**, en assurer le **portage foncier** et réaliser les **travaux de déconstruction.**



13

Signature du Pacte 2 « Réussir Ensemble La Sambre-Avesnois-Thiérache » (Nov. 2021)

L'EPF déploie son intervention sur le territoire de la Sambre depuis près de 30 ans.

Au démarrage par le traitement de centaines d'hectares de friches industrielles pour progressivement intervenir en renouvellement urbain dans des quartiers denses inscrits en politique de la ville.

Au total : 25 hectares recyclés pour un investissement de 11M€ de l'EPF !

En 2021, plus de 40 opérations sont actives sur ce territoire pour l'EPF qui possède 21 biens en portefeuille.

L'établissement poursuit son intervention sur le territoire en **signant**, en tant que **nouveau partenaire, le Pacte 2 «Réussir Ensemble La Sambre-Avesnois- Thiérache».**

Cette signature a eu lieu en présence de Jacqueline Gourault, Ministre de la cohésion des territoires et d'Emmanuel Macron, Président de la République.

Dans le cadre de ce Pacte 2, l'EPF interviendra sur le volet de la reconversion des friches et de la redynamisation des centralités, deux thématiques du PPI 2020/2024.



L'EPF, UN PARTENAIRE INDISPENSABLE POUR LES PROJETS DES COLLECTIVITÉS

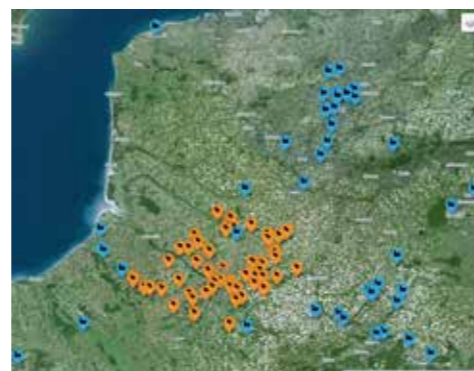
Partager nos compétences en contribuant aux outils Cartofriches et Urbanvitaliz

Opérateur de référence du recyclage foncier, en région, l'EPF s'est naturellement associé depuis 2020 au développement des deux outils numériques «Cartofriches» et «Urbanvitaliz», qui accompagnent les collectivités dans leurs projets de requalification de friches.

Cartofriches vise, à terme, à **consolider, qualifier et partager un référentiel national des friches**, à partir d'un pré-recensement automatique et d'inventaires locaux. Cette solution, aujourd'hui opérationnelle et déployée à l'échelle nationale, permet d'espérer une accélération du recensement des friches du territoire, dont les derniers inventaires connus datent de 2001 (Ex Nord-Pas de Calais) et 2006 (Ex Picardie).

375 sites sont aujourd'hui identifiés à l'échelle des Hauts-de-France, cet inventaire sous-estime sans aucun doute la réalité du nombre de friches.

Urbanvitaliz vise à **guider et accompagner les porteurs de projets et collectivités**, en ciblant les ressources les plus pertinentes (ingénieries, financements, études, appels à projets...) pour **enclencher une reconversion**, selon les spécificités du site et le type d'usage envisagé. Une dizaine de collectivités a ainsi pu bénéficier d'un accompagnement dédié dans les Hauts-de-France.



L'EPF, UN PARTENAIRE INDISPENSABLE POUR LES PROJETS DES COLLECTIVITÉS

Retour sur un partenariat de 10 ans avec la Fabrique des quartiers (Juin 2021)

Lors du Forum des projets urbains, **le partenariat remarquable entre la Fabrique des quartiers et l'EPF a été mis en avant comme exemple.**

Ce partenariat fructueux est dédié aux projets et aux habitants des quartiers d'habitat des villes de la métropole lilloise.

L'EPF a été partenaire, en 2021, de 5 projets lauréats des Hauts-de-France distingués dans le cadre de la 5^{ème} édition des défis urbains qui se tenait durant le forum des projets urbains :

- Revitalisation du centre-ville, Ville de Tourcoing,

- Euralens, Chaîne des parcs,
- Plaine Images, Lille Métropole,
- Traitement de l'habitat dégradé, Ville de Lille
- Maison à 1€, Ville de Roubaix.



L'EPF, UN PARTENAIRE INDISPENSABLE POUR LES PROJETS DES COLLECTIVITÉS

Une démarche expérimentale de reconquête des ZAE

Bien trop souvent consommatrices de grands espaces en périphérie des villes, les zones d'activités économiques suivent depuis les années 1960 un modèle de développement aujourd'hui incompatible avec les objectifs de préservation des ressources.

Cette situation tend à renforcer les conflits d'usage du foncier notamment là où les besoins de logements ou d'équipements sont élevés.

La mobilisation de foncier dans le tissu urbain, ainsi que le maintien et la requalification durable des zones d'activités et des espaces économiques existants constituent dès lors des **enjeux fondamentaux pour les acteurs publics**, d'autant que de nombreux territoires font déjà face à des situations de tension voire de saturation de leur foncier économique.

En réponse, l'EPF a initié une démarche exploratoire de reconquête des ZAE, proactive et agile, afin d'intégrer davantage ces enjeux dans sa stratégie d'intervention, de renforcer sa visibilité vis-à-vis d'acteurs qui ne connaissent pas ou peu ses modalités d'intervention, de diversifier son portefeuille d'opérations, tout en organisant la montée en compétence des équipes.

Les enseignements de cette démarche mettent en

avant la nécessité :

- d'une approche transversale et partenariale
- d'une articulation fine avec le projet de territoire
- d'une veille foncière au sein des ZAE de secteurs en tension

De toute cette démarche exploratoire est née l'idée de **monter une journée d'échanges et de débats sur le thème « sobriété foncière et développement économique »** (Nov. 2021).

L'occasion de faire un état des lieux et un retour de cette expérimentation et de mettre en avant des sujets capitaux autour de 4 tables rondes :

- La relocalisation des activités productives, un retour vers le passé ?
- Le développement économique à l'épreuve de la sobriété foncière... et vice-versa ?
- Le juste prix du foncier économique
- Une gestion du temps du foncier économique à deux vitesses

Cette journée "apprenante" et enthousiasmante a été l'occasion de partager et de réfléchir avec des participants de tous les horizons et régions de France aux conditions de réussite de ce véritable pari ! **130 invités** ont répondu présents !





- II -
RETOUR SUR QUELQUES
OPERATIONS QUI
ILLUSTRENT LE SAVOIR-FAIRE
DE L'ÉTABLISSEMENT

RÉPONDRE AUX BESOINS DE LOGEMENTS

Anzin - pose de la première pierre Îlot Duterne et de la fosse

L'intervention de l'Établissement sur cet îlot a débuté en 2007 et s'est poursuivie, au travers de plusieurs conventions opérationnelles.

L'EPF a alors pu finaliser l'acquisition du foncier et procéder aux travaux de déconstruction.

En 2021, l'EPF a cédé la totalité des parcelles acquises à la CAVM.

Actions EPF :

- acquisition, portage foncier, travaux de déconstruction

- montant travaux estimés : 280 K€

A venir : 23 logements



RÉPONDRE AUX BESOINS DE LOGEMENTS

Beauvois-en-Cambrésis - démolition du site industriel Lestra

L'EPF accompagne depuis 2011 la communauté d'agglomération du Caudrésis et du Catésis dans le recyclage du site Lestra, ancienne usine textile (9 ha).

Les travaux ont eu lieu de mai à septembre 2021. Le terrain nu va être cédé à un opérateur.

Actions EPF :

- acquisition, gestion, travaux de désamiantage, démolition et nivellement du site

- montant des travaux estimés : 644 K€ HT

A venir :

Béguinage de 65 logements adaptés aux seniors et un pôle santé



RÉPONDRE AUX BESOINS DE LOGEMENTS

Arques - manufacture rue des Ardennes

La commune souhaite traiter ce patrimoine dangereux qui se compose de terrains privés comprenant une ancienne manufacture de volets roulants (fermée en 2008) pour y réaliser une opération immobilière.

- **études et diagnostics environnementaux, négociation avec le vendeur**
- **montant des travaux estimés : 737 K€ HT**

A venir :

Construction de 25 logements dont 25% de locatifs sociaux

Lors de la signature de la convention, un projet avec un opérateur était déjà prévu. Le futur acquéreur avait, à l'étude, un projet de construction de 25 logements dont 25% de locatifs sociaux.

L'EPF a accompagné la commune en amont : réalisation et analyse des diagnostics et études environnementales (bâtiments très amiantés) afin d'acheter le site au juste prix.

La convention a été signée en mai 2021.



20 Actions EPF :

- **accompagnement de la commune, du propriétaire actuel et du futur acquéreur**

RÉPONDRE AUX BESOINS DE LOGEMENTS

Gravelines - quartier de la gare

L'EPF accompagne la Communauté urbaine de Dunkerque dans son projet de restructuration du quartier de la gare à Gravelines depuis 2002.

Sur le foncier EPF seront réalisés 92 logements (34 maisons en accession, 10 maisons en location sociale, 6 lots libres, 9 logements collectifs en accession, 33 logements collectifs en location sociale).

Actions EPF :

- **acquisition, gestion, travaux de démolition**
- **montant des travaux estimés : 525 K€ HT**

A venir :

137 logements (dont 92 sur le foncier EPF)



RÉPONDRE AUX BESOINS DE LOGEMENTS

Saint-Pol-sur-Mer - NPNRU : requalification quartiers ouest

L'EPF accompagne la CUD depuis 2015 dans la maîtrise et la requalification d'un ensemble d'habitations dégradées. Le projet, validé par l'ANRU, prévoit sur le foncier EPF la construction de 59 logements individuels, la réhabilitation d'une quinzaine de maisons, la création d'une maison médicale et des travaux de voirie permettant de désenclaver la cité.

L'EPF a entamé sa 2ème phase de travaux visant la démolition de 20 logements.

A venir :

logements individuels, maison médicale, nouvelle voirie



Actions EPF :

- **acquisition, gestion**
- **travaux de démolition**
- **montant travaux estimés : 85 K€ HT**

21

RÉPONDRE AUX BESOINS DE LOGEMENTS

Tourcoing - PMRQAD requalification du quartier Bayart

Depuis 2012, l'EPF intervient aux côtés de La fabrique des quartiers dans ce quartier caractérisé par une forte imbrication entre habitat ancien et friches industrielles. L'EPF y démolit 3 îlots marqués par des problèmes d'insalubrité.

Actions EPF :

- **acquisition, démolition, évacuation**
- **montant des travaux estimés : 1,2 M€ HT**

A venir :

logements neufs et jardins privés



FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Douvrin – ex-Française de Mécanique

La Française de Mécanique est historiquement implantée sur près de 140 ha (dont 39 de bâtiments). La conjoncture économique a entraîné l'entreprise à renforcer sa compétitivité et à accroître sa compacité et sa flexibilité.

Le SIZIAF a sollicité un accompagnement de l'EPF pour la maîtrise foncière des terrains de la Française de Mécanique et pour leur requalification.

Cela a permis de dégager une surface disponible qui lui permettra ainsi d'y réaliser les aménagements nécessaires pour l'implantation d'une future usine de batteries.

Actions EPF 2021 :

- désamiantage
- déconstruction des bâtiments administratifs

- **concassage de plus de 2000 m³ de béton qui seront réutilisés par le SIZIAF notamment pour l'aménagement de pistes cyclables**
- **montant des travaux estimés : 1 M € HT**

A venir :

une gigafactory de production de batteries



22

FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Blaringhem - reconversion de l'ancien site d'Arc International

Après avoir facilité le plan de reprise d'Arc International en accompagnant le compactage de son outil de production, l'EPF a acquis, en 2015, le site (43ha dont 16ha bâtis acquis pour 26 M€) puis a engagé sa transformation.

En février 2021, avec la CCFI et la Région HdF, l'EPF a lancé un appel à projets à destination d'entreprises



désireuses de s'installer sur le site. L'offre du Groupe Baudalet Environnement a été retenue, avec une composante agroalimentaire cohérente avec la vocation principale de cette nouvelle zone d'activités.

Actions EPF 2021:

- études, gestion du site, déconstruction
- gestion de l'appel à projets
- **montant des travaux estimés : 3,8 M€ HT**

A venir :

un nouveau pôle d'activités économiques, création d'emplois tout en préservant de la ressource foncière

FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Merville - aéroport

Sur la Communauté de communes Flandre Lys, l'EPF s'est lancé dans la requalification, le recyclage immobilier et foncier de 5,1 hectares d'un site aéroportuaire.

Actions EPF :

- **signature d'une convention de portage de 7 ans (dec. 2021)**
- **mise en sécurité**
- **travaux de démolition de l'ensemble des bâtis après libération des bâtiments occupés**
- **montant des travaux estimés : 830 K€ HT**

A venir :

développement économique, implantation d'un pôle de formation aéronautique



FOCUS SUR UNE CESSIION HISTORIQUE POUR L'ETABLISSEMENT AVEC RENAULT GROUP SUR SON SITE DE DOUAI

L'EPF HdF et Renault Group ont officialisé la cession de près de 140 ha de terrains de la manufacture de Douai. Après avoir signé une convention de partenariat avec Douais Agglo en juin 2021, l'établissement a **mobilisé le savoir-faire juridique et technique reconnu de ses équipes** mais également **ses moyens financiers** à hauteur de 43,2 millions d'euros dont 35,7 M€ pour l'acquisition des emprises foncières libérées par Renault et 6,7 M€ pour les travaux de déconstruction permettant son recyclage. Cet acte, **conçu dans un délai très court (6 mois)** est sans précédent dans l'histoire de l'établissement, tant en raison de son montant que de ses dimensions !

La libération du foncier permettra le projet de construction d'une usine de production de composants de batteries pour véhicules électriques. Cette opération est un parfait **exemple du savoir-faire et de l'agilité de l'EPF, de sa capacité à conjuguer l'action foncière à tous les temps** : au temps court de l'économie comme ici, ou au temps long pour les opérations de recomposition urbaine.



23

FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Tourcoing - friche Lepoutre

Cette ancienne friche emblématique de la région (6 hectares) était autrefois occupée par la Redoute et les 3 Suisses.

Les bâtiments qui ne présentaient pas d'intérêts patrimoniaux sont en cours de démolition.

Seront conservés la filature historique, le mur d'enceinte, la chaufferie, la conciergerie et la cheminée. Dans cette phase de travaux dans une logique d'économie circulaire, l'EPF s'attache à conserver une partie des briques et des tuiles pour réutilisation dans les futures constructions.

Cette première phase de travaux (démolition) durera jusqu'en décembre 2022.

- **sécurisation du site**
- **montant des travaux estimés : 4,2 M€HT**

A venir :
logements, entreprise et artisanat



Actions EPF :

- **travaux de déconstruction et de clos-couvert des bâtiments préservés**

24

REVITALISER LES CENTRALITÉS

Noordpeene - réhabilitation de la salle de réception

Au départ ce lieu était une brasserie qui a vu quatre générations défilier : brasserie, boutique de vins et spiritueux puis restaurant et auberge.

En 2017 une cessation d'activité est opérée.

L'EPF entre en jeu en mars 2021 pour acquérir le lieu et accompagner la commune pour redonner vie à cet établissement.

En moins de 2 mois c'est la résurrection tant attendue de cette auberge grâce à la réouverture d'un endroit où il fait bon passer du temps et se régaler !

Actions EPF :

- **acquisition**
- **mise à disposition**
- **montant acquisition : 420 K€ HT**



REVITALISER LES CENTRALITÉS

Cysoing - château de l'abbaye : démarrage des travaux

Ce dossier est porté depuis presque 15 ans par l'EPF sur plusieurs phases d'intervention et de réhabilitation avant cession à la Ville de Cysoing.

Ce magnifique château, réplique du petit trianon, entame sa nouvelle vie pour accueillir à terme, des bureaux de l'Hôtel de Ville et une bibliothèque/médiathèque.

Ce projet a, depuis le départ, été travaillé, en partenariat avec les parties prenantes, en intégrant des sujets clairement posés : la transition écologique

avec un bâtiment visant la norme Haute Qualité Environnementale, la préservation et valorisation d'un patrimoine remarquable, l'amélioration du cadre de vie avec un parc bénéficiant d'une gestion durable (éco pâturage, projet d'arboretum et d'implantation de ruches à terme).

Actions EPF :

- **acquisition, gestion, travaux de réhabilitation avec préservation d'un patrimoine remarquable**
- **montant des travaux estimés : 880 K€HT**



25

AMÉLIORER LE CADRE DE VIE ET PRÉSERVER LA BIODIVERSITÉ

Lille - Site Québecor

Avant de lancer les travaux de déconstruction sur ce chantier, l'EPF avait travaillé à la création d'une pépinière sur le site.

Cette dernière a été conçue à partir des petits arbres et arbustes identifiés et transplantés pour être réutilisés.

Le déplacement de ces plants complètera une première démarche de préservation, sur place, d'un maximum d'espèces comme un bel hêtre pourpre. A terme, l'ensemble des plantations sera installé au coeur des futurs aménagements.

A venir : habitat, commerces équipements, activités économiques



Actions EPF :

- **démolition, dépollution**
- **préparation en amont des futurs espaces verts**
- **montant des travaux estimés : 4,7 M€HT**

AMÉLIORER LE CADRE DE VIE ET PRÉSERVER LA BIODIVERSITÉ

Wattrelos - La Lainière, nichoirs de compensation

Pour pouvoir déconstruire l'usine de la Lainière sur laquelle nichait un couple de faucons pèlerins, 2 nichoirs de compensation ont été installés sur un bâtiment voisin situé à Roubaix.

Le couple de faucons ne semblait pas avoir envie de déménager et a préféré rester nicher là pour la seconde année.

L'EPF et ses partenaires ont imaginé la pose de nichoirs dans un endroit plus approprié dans le clocher de l'église Saint-Christophe à Tourcoing.

Résultat 2021 : un autre couple s'est approprié les lieux.

Ce qui en fait une originalité car les deux couples sont, géographiquement, assez proches !

Cette mesure compensatoire a été mise en place dès la prise en charge du dossier par l'établissement pour anticiper ses éventuels impacts.

Actions EPF :

- solution compensatoire pour préserver la biodiversité



26

AMÉLIORER LE CADRE DE VIE ET PRÉSERVER LA BIODIVERSITÉ

Houplines - site Hacot et Colombier, expérimentation de plantation de chanvre textile

Il s'agit d'une expérimentation menée en partenariat avec la Ville d'Houplines, la MEL, Junia Lille et l'association Saprophytes. Le chanvre a été semé dans le cadre de la gestion transitoire du site avant la réalisation du projet de nouveau quartier.

Il a servi à produire, sur cette année 2021, une matière bio-sourcée localement pour le paillage des massifs communaux.

Actions EPF :

- en amont : nettoyage démolition dépollution désamiantage
- création de biodiversité
- montant des travaux estimés : 1,7 M€ HT

A venir : un projet de logement avec un quartier où il fait bon vivre !



AMÉLIORER LE CADRE DE VIE ET PRÉSERVER LA BIODIVERSITÉ

Roubaix - GTI-SODIFAC, utiliser le portage pour alimenter un méthaniseur

Expérimentation : En partenariat avec la MEL et la Ville de Roubaix, accompagné par Junia Lille, dans le cadre d'un partenariat technique (programme Interreg New-C-Land), l'EPF a fait du site GTI-SODIFAC un démonstrateur « grandeur nature » de production de biodiversité et de biomasse.

Divers mélanges pour la biodiversité ont été installés pour être testés et évalués.

Cette expérience intéresse les services de la MEL et les végétaux produits pourraient à terme alimenter le méthaniseur communautaire si les résultats des suivis (rendements, pouvoir méthanogène...) donnent des résultats satisfaisants en attendant la réalisation du projet urbain.

L'ensemble de l'expérimentation est pris en charge par l'EPF et l'Union Européenne. Si l'expérience est concluante, la démarche pourrait être poursuivie

et étendue à d'autres fonciers EPF et serait une des contributions de l'établissement à la lutte contre le changement climatique.

Actions EPF :

- acquisition
- travaux de désamiantage et de démolition
- ensemencement
- montant des travaux estimés : 1,7 M€ HT



27

ACCÉLÉRER LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET CONTRIBUER À LA LUTTE CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE

Lens - site Van Pelt, première étape pour la plantation d'une forêt urbaine Van Pelt

Courant 2021, des terres fertiles ont été apportées sur cet « anthroposol » (sol fortement modifié ou fabriqué par l'homme - dans ce cas présent un terrain qui a accueilli d'anciennes usines).

Fin novembre, les scolaires de la ville de Lens ont planté 100 arbres sur le site.

L'originalité de la démarche est de « recycler » les arbres et arbustes qui « gênent » sur le site (restauration de pelouses et prairies sèches à proximité).

Ils ont été déplantés par l'entreprise PINSON PAYSAGE et replantés par les élèves.

Actions EPF :

- acquisition, portage foncier
- déconstruction des bâtiments
- appel à manifestation d'intérêt
- renaturation
- montant des travaux estimés : 2,1 M€ HT



ACCOMPAGNER LES DEMARCHES DE VALORISATION DU PATRIMOINE UNESCO

Houdain - bâtiments miniers, plaine fosse 7

La fosse 7 présente un enjeu urbanistique majeur pour la commune d'Houdain.

Identifiée comme une priorité, la reconversion de cette fosse, placée juste à côté d'une cité classée Unesco, a fait l'objet d'une réflexion globale d'aménagement sur le thème du sport.

La commune a sollicité l'EPF pour l'acquisition d'emprises foncières comprenant notamment les deux derniers bâtiments témoins de l'exploitation minière afin de compléter les terrains lui appartenant déjà.

Acquisition à l'amiable réalisée en 2021.

Actions EPF :

- recyclage foncier
- préservation du patrimoine

A venir : aménagement d'une plaine sportive



28

ACCOMPAGNER LES DEMARCHES DE VALORISATION DU PATRIMOINE UNESCO

Evin-Malmaison - site fosse 8

L'EPF était déjà intervenu sur le site dans le cadre de la préservation de son chevalement.

L'établissement a de nouveau été sollicité suite à plusieurs études de l'agence d'urbanisme AULA afin de maintenir un autre élément du patrimoine : le bâtiment des lavabos.

L'EPF est donc mobilisé pour le curage et la réhabilitation de ce bâtiment ainsi que la déconstruction d'un hangar.

Actions EPF :

- acquisition
- déconstruction
- montant des travaux estimés : 622 K€ HT

A venir : un lieu ouvert aux associations



ENCOURAGER LES USAGES TEMPORAIRES

Roubaix et Dunkerque - anciens locaux de la Banque de France

Ces banques, joyaux architecturaux ont accueilli :

- des étudiants réalisateurs de l'École du Fresnoy pour 2 tournages
- l'Office de Tourisme de Roubaix pour des visites guidées organisées
- des artistes photographes pour des prises de vue
- la mission locale des rives de l'AA et de la Colme pour un tournage



Partenariats conclus avec le RAID et la Police Nationale

L'EPF met à la disposition du RAID et de la Police Nationale des lieux qui permettent de reconstituer des scènes d'attaque terroriste, par exemple, dans des conditions « presque » réelles.

Ces lieux sont, pour l'établissement, en transition d'utilisation ou de réhabilitation. Ce temps de portage permet de soutenir des besoins locaux en mettant à disposition des espaces adaptés et sécurisés que l'on ne trouve pas forcément toujours sur le marché.



29

Ouverture d'anciennes usines dont nous sommes propriétaires

- **Estaires** : installation de l'association **Sensitropes** : mise à disposition d'une maison de maître pour l'association qui y a installé son atelier et qui organise régulièrement des expositions pour le grand public.
- **Sailly-sur-la-Lys, Safilin** : l'EPF a fait don de petit patrimoine à l'association Mémoires d'Usines. L'usine a également été mise à disposition au cours de l'année pour les journées du patrimoine (exposition, diffusions d'interviews et visite guidée par d'anciens salariés) et pour les « beffrois du travail » (célébration des cheminées d'usine et du patrimoine industriel).
- **Villers-lès-Cagnicourt, ancienne râperie** : ouverture à des artistes pour une exploration dans le cadre d'une résidence de 4 mois, « Kristiane et Roger », deux curieux personnages ont découvert le territoire et ses habitants. Ils ont entendu parler de la râperie, à laquelle ils ont dédié une comptine, après avoir visité, bien équipés, ce site !



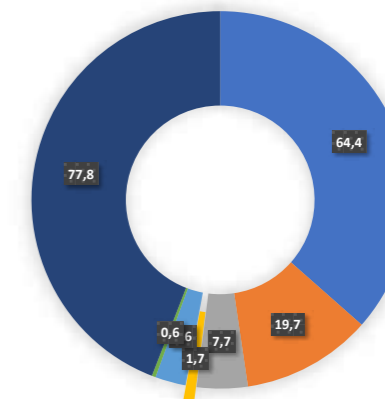
- III -
**UNE SITUATION
FINANCIÈRE SAIN**

LES CHARGES ET PRODUITS

Les charges

Ventilation des principaux comptes de charges 2021 :

- Acquisitions
- Travaux
- Portage
- Consommation, approvisionnement, variation stock
- Charges de personnel
- Autres charges
- Dotation aux amortissements et provisions

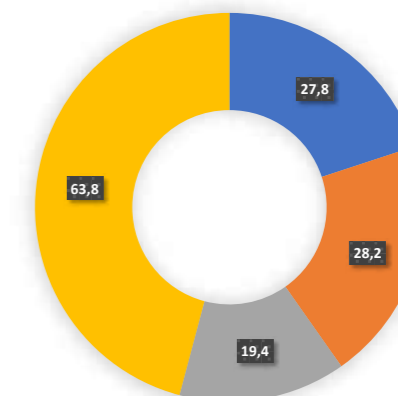


Montant total des charges : **176,49 M €**

Les produits

Ventilation des principaux comptes de produits 2021 :

- TSE
- Cession des fonciers recyclés
- Subvention de fonctionnement (dont dotation complémentaire de l'Etat)
- Autres produits (dont variation des stocks et reprises sur provisions)



Montant total des produits : **139,17M €**

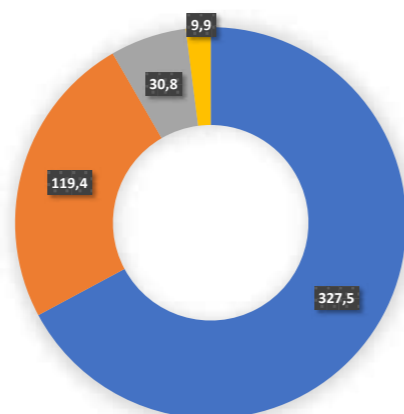
La différence entre les charges et produits sur l'année 2021 a pour incidence un résultat comptable négatif venant ponctionner les réserves de l'établissement (510,8M€)

LE BILAN COMPTABLE

Répartition de l'actif - exercice 2021

- Stocks
- Trésorerie
- Créances
- Immobilisations

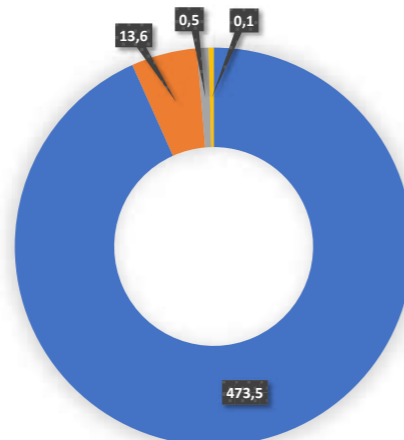
L'actif : **487,6 M €**



Répartition du passif - exercice 2021

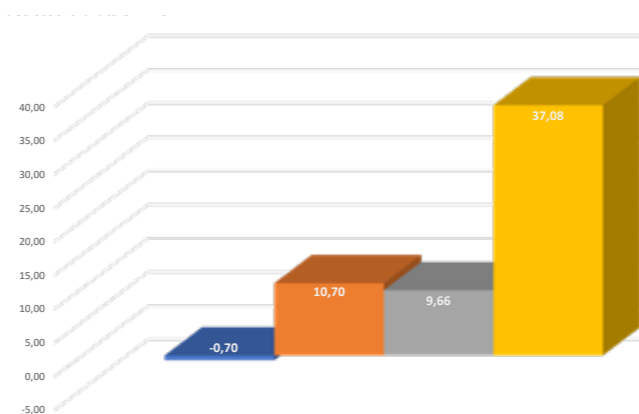
- Fonds propres
- Dettes d'exploitation
- Provisions pour risques et charges
- Dettes financières

Le passif : **473,5 M €**

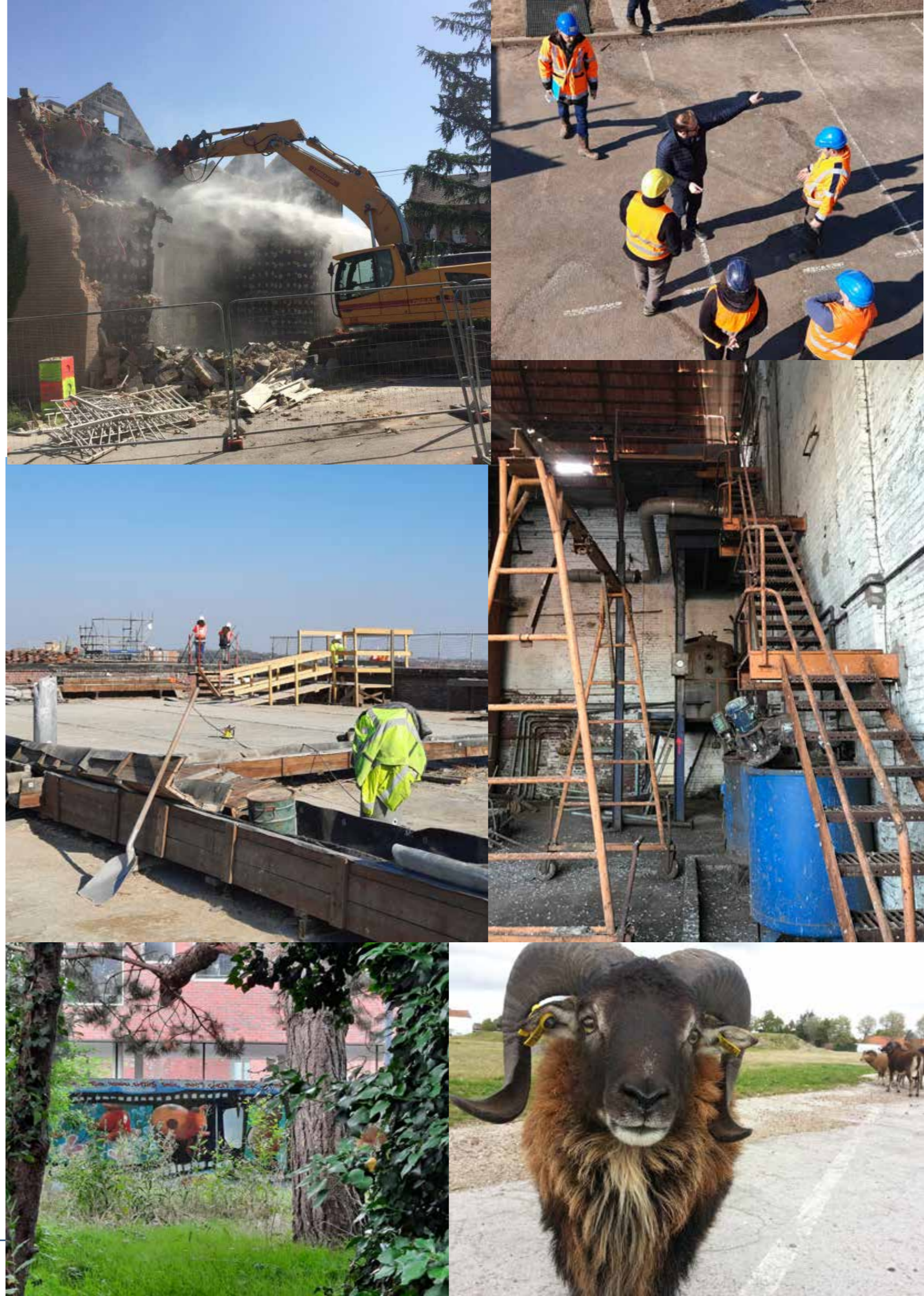


Variation des stocks bruts en M€

- 2018
- 2019
- 2020
- 2021



Après une légère baisse du montant des stocks bruts en 2018, ces derniers repartent modérément à la hausse depuis 2019 (+10,7M€ en 2019, puis +9,7M€ en 2020 et +37,1M€ en 2021) pour atteindre 627,9 M€. A noter que l'augmentation de ce poste constatée en 2021 s'explique principalement par l'acquisition du site Renault Douai.



- IV - OUVERTURE

ET DEMAIN ?

2022 : bilan mi PPI, adaptation aux évolutions des besoins des territoires...

2022 sera l'année du bilan à mi-parcours de notre Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) 2020-2024.

Sous-titré « **recycler le foncier pour accélérer la transition écologique et accompagner les mutations territoriales** », ce PPI, adopté à quelques mois de la pandémie COVID et bien avant la publication des lois «3DS» et «Climat et résilience», avait déjà pointé les enjeux de différenciation et de sobriété foncière et imaginé une offre de services en mesure d'y répondre.

Le bilan à mi-parcours sera l'occasion d'**évaluer la pertinence des modalités proposées et des actions engagées dans un contexte toujours évolutif** et de **faire le point sur le déploiement des volets territoriaux, innovation de ce PPI.**

Celui-ci, a été freiné par la crise sanitaire puis le report des élections municipales et l'installation des nouvelles gouvernances et en interne, l'adaptation de l'organisation des services.

Cependant, à fin décembre 2021, tous les EPCI avaient été contactés a minima une fois, au moins une première version du volet territorial avait été adressée à 90% d'entre eux et le document était validé ou en cours de validation pour la moitié des intercommunalités du Nord et du Pas-de-Calais.

Sur le fond, une **synthèse des thématiques les plus sollicitées**, du gisement d'opérations identifié et des moyens engagés par l'EPF **sera réalisé** dans le cadre de ce bilan à mi-parcours. Sans surprise, **la gestion économe du foncier est remontée comme une préoccupation croissante des intercommunalités** qui peinent toutefois à spatialiser leurs stratégies

et les traduire en actions foncières et qui se positionnent rarement sur la priorisation des opérations à engager sur leur territoire.

Nous pouvons également, d'ores et déjà, pointer la nécessité ressentie d'**investiguer davantage le sujet de la réhabilitation** notamment de logements dégradés et/ou vacants en diffus, de formaliser l'intervention de l'établissement sur le registre de la **compensation**, de l'artificialisation/désartificialisation des sols, de questionner la pertinence de la thématique des réserves foncières finalement très peu mobilisée...

Enfin, le bilan d'étape sera également l'occasion de **revenir sur les expérimentations** réalisées depuis l'approbation de ce PPI qui se voulait ambitieux en la matière : production de biomasse, développement des usages temporaires, intégration des démarches d'économie circulaire dans notre process de recyclage des friches...

2022 sera aussi l'année de la concrétisation des premières opérations sur la Somme. Huit mois après la publication du décret portant sur l'extension du périmètre d'intervention de l'établissement, et après avoir rencontré l'ensemble des EPCI pour leur présenter plus finement les modalités d'intervention de l'EPF et aborder l'élaboration des volets territoriaux, ce sont plus d'une centaine de sites qui ont été repérés, le tiers faisant l'objet d'échanges avec les collectivités.



Recycleur de foncier
en Hauts-de-France

www.epf-hdf.fr

