



Recycleur de foncier
en Hauts-de-France

À VOS CÔTÉS
sur TOUS les TERRAINS

RAPPORT
D'ACTIVITÉ
2022



Couverture : Photo©LéaBorel/EPFHdF
une des photos gagnantes de notre concours interne, thème insolite

Edito

2022, une année de transition.

Après des moments post-crise sanitaire, une réorganisation, un très fort taux de turn-over, **l'EPF a vu se renouveler**, au fil de l'année, **nombre de ses fondamentaux** : nouvelles sollicitations sur le périmètre étendu de la Somme, nouveau conseil d'administration, renouvellement important des équipes avec 28 recrutements réalisés, adaptation du PPI avec un dispositif spécifique aux biens voués à la réhabilitation pour produire des logements, aménagement récent de locaux à Amiens et de nouveaux outils de communication.

Ces (r)évolutions n'ont pas empêché la **réalisation du bilan à mi-parcours du programme pluriannuel d'intervention** (PPI) 2020-2024, qui a mobilisé largement les équipes, les administrateurs, certains de nos partenaires, et qui a été restitué le 24 janvier 2023, lors des vœux de l'établissement : l'occasion de partager les points de vigilance autour de sa trajectoire financière et de la TSE, satisfaction d'un programme qui s'est déployé sur toutes ces thématiques tout en rencontrant les préoccupations quotidiennes des différents territoires, qui dans un contexte de crise, ont besoin plus que jamais d'être accompagnés en matière d'ingénierie, de financements, pour accélérer leurs mutations foncières.

Transition, nouveautés, bilan, pour 2022, mais aussi année marquée par une **activité intense**, avec de belles réussites et quelques records qu'il nous revient de souligner, en remerciant tous les collaborateurs de l'EPF qui y ont contribué, avec détermination et grand professionnalisme :

- ce sont les 3 premières conventions validées par nos instances de décision dans la Somme, mais aussi les premiers engagements sur de grands sites hospitaliers en reconversion à Amiens, Maubeuge et Lens,
- c'est la contribution foncière aux opérations de compactage des sites de Stellantis à Douvrin pour de nouvelles activités économiques dont la gigafactory d'ACC, et du site de Renault à Douai pour accueillir la gigafactory d'Envision ou encore, le chantier exemplaire des anciens tissages Lepoutre à Tourcoing,
- c'est un volume de cession record, de 58 M€, et de travaux réalisés, avec 49 ordres de service lancés et 27 M€ dépensés. C'est autant d'actes juridiques à relire et de marchés à passer, et c'est également une centaine de biens acquis qu'il a fallu mettre en sécurité,
- c'est aussi un investissement sans relâche sur les quartiers anciens dégradés pour préparer les dossiers de déclaration d'utilité publique pour le compte des collectivités, notamment sur Maubeuge, Roubaix et Lille, et pour trouver les meilleures solutions possibles pour s'adapter aux calendriers opérationnels fixés par l'ANRU.

... autant d'occasions d'apporter notre contribution pour **transformer les territoires, améliorer le cadre de vie** de nos concitoyens et **développer des savoir-faire** respectueux et accélérateurs de la **transition environnementale**.



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



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



7

I. L'EPF... EN 2022

- Rôle et missions de l'EPF : P7
- En quelques chiffres : P7
- 2022 : un bilan à mi-parcours de notre PPI 2020-2024 : P8
- Déploiement sur la Somme : P9
- Formalisation des volets territoriaux : P9
- Un établissement qui se veut agile et réactif : P 11

13-29

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

- Répondre aux besoins de logements : P13-15
- Favoriser le développement économique : P16-18
- Revitaliser les centralités : P20-21
- Améliorer le cadre de vie et préserver la biodiversité : P22-23
- Gérer les risques dans un contexte de transition écologique : P24-25
- Accompagner les démarches de valorisation du patrimoine Unesco : P26
- Encourager les usages temporaires et favoriser l'économie circulaire : P 28-29

30-33

III - UNE SITUATION FINANCIÈRE PERMETTANT DE DISPOSER DES MOYENS POUR AGIR

- Charges et produits : P31
- Bilan comptable : P32

34

IV. 2023 : OUVERTURE



- | - L'EPF... en 2022

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).

l'opérateur de référence en matière de sobriété foncière dans le Nord, le Pas-de-Calais et la Somme depuis août 2021.

Créé en 1990 pour requalifier les grands sites industriels et miniers, il a vu en presque 35 ans ses missions s'élargir pour devenir aujourd'hui

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

EN QUELQUES CHIFFRES

Chiffres clés de l'année 2022



2022 : UN BILAN À MI-PAROURS DE NOTRE PPI 2020-2024

Bilan à juin 2022 : une mobilisation aux cotés des territoires qui ne faiblit pas



Un rythme d'opérations en phase avec la trajectoire du PPI

- des aides financières conséquentes
- une contribution forte à la construction de logements
- une mobilisation essentielle en accompagnement de mutations industrielles ou hospitalières d'envergure

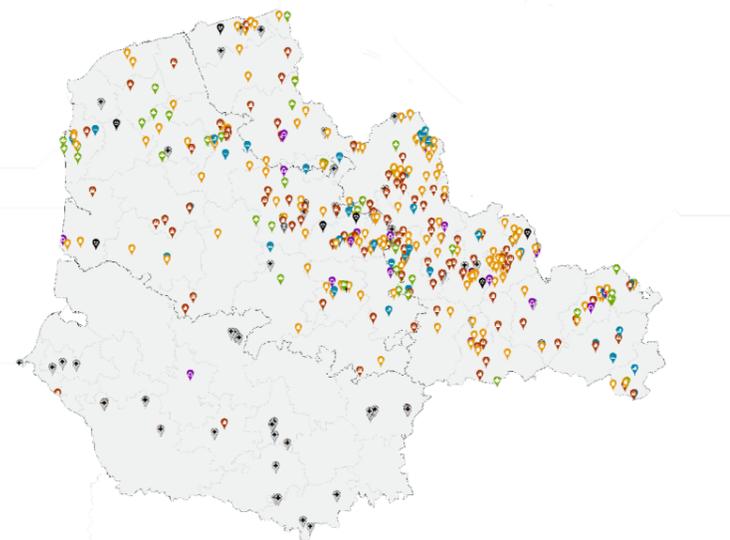
Un conventionnement qui engage l'établissement

- 415 M€ contractualisés, 181 M€ d'aides prévisionnelles sur fonds propres
- chaque intercommunalité du Nord et du Pas-de-Calais est couverte par au moins une opération en cours. Le déploiement opérationnel sur la Somme est engagé
- une intervention opérationnelle soutenue sur les secteurs bénéficiaires de dispositifs nationaux (Programmes de Renouvellement Urbain, ACV*, PVD*, ERBM*, Pacte Sambre Avesnois Thiérache)

119
conventions signées dont plus de la moitié au titre de l'axe centralité

Conventions actives à mi-2022

- Axes thématiques
- CENTRALITÉS
 - HABITAT
 - ACTIVITÉS
 - BIODIVERSITÉ
 - FRICHES
 - RISQUES
 - UNESCO
 - SOLLICITATIONS



DÉPLOIEMENT SUR LA SOMME

Des actions très vite engagées !

La nouvelle gouvernance mise en place pour accueillir des représentants de la Somme au sein du Conseil d'Administration et du Bureau de l'EPF début 2022, a vu la réélection à l'unanimité à la présidence du Conseil d'Administration de Salvatore Castiglione. En juin 2022, un CA s'est tenu pour la première fois à Amiens, marquant ainsi l'action de notre établissement dans la Somme !

Plusieurs partenariats sont en cours de concrétisation avec divers EPCI (Établissement Public de Coopération Intercommunale). Trois nouvelles conventions pour un engagement budgétaire de 27 M€ ont été approuvées.



En 2022 plus de 140 sites (friches industrielles, habitations dégradées, commerces vacants, corps de ferme vétustes) ont été recensés sur le territoire

FORMALISATION DES VOILETS TERRITORIAUX

70 % des volets territoriaux opérationnels

Les volets territoriaux, c'est quoi ?

Ce sont des feuilles de route à la fois stratégiques et opérationnelles, à l'échelle de chaque EPCI. Leur élaboration est l'occasion de définir un programme de travail avec chacun en fonction des ambitions et des priorités locales.

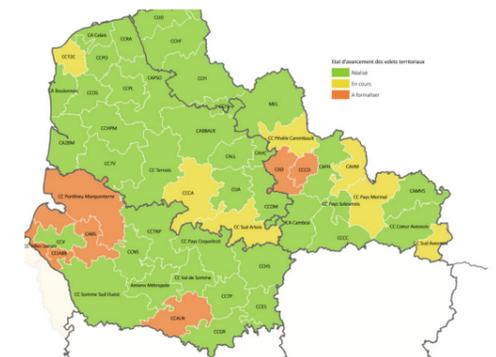
Plus de 480 M€ d'engagement financier potentiel de l'EPF ont ainsi été fléchés dans ces documents.

Et la suite ?

Les échanges engagés avec les 15 EPCI pour lesquels le volet territorial n'est pas encore finalisé devraient aboutir d'ici la fin 2023.

Quel est notre bilan à fin 2022 ?

35 des 50 volets territoriaux ont été transmis de manière officielle aux EPCI. Au total, dans un contexte de sobriété foncière, ce sont environ 300 sites à recycler qui ont été repérés dont la moitié sont à l'étude à la suite de sollicitations provenant des collectivités.



* ACV : Action Coeur de Ville
PVD : Petites Villes de Demain
ERBM : Engagement pour le Renouveau du Bassin Minier

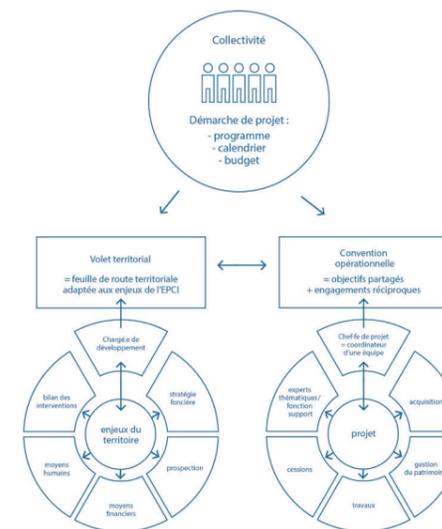


UN ÉTABLISSEMENT QUI SE VEUT AGILE ET RÉACTIF

Amélioration continue, cohésion, communication et innovation

Nous travaillons, au quotidien, avec et pour nos partenaires, mais nous nous attachons également à mener des **actions permanentes et durables** pour améliorer le fonctionnement de l'établissement, la qualité de vie au travail, l'accompagnement de nos équipes. Quelques exemples :

Une organisation bâtie autour du projet



Une antenne à Amiens

Nous étions attendus dans la Somme, nous y sommes ! Des locaux ont été trouvés à Amiens. Ils ont été ouverts début 2023.



Le recrutement

2022 est une année record en termes de recrutements suite à un turnover élevé et à des ouvertures de postes supplémentaires. Ce renouvellement d'une partie de l'équipe a conduit à adapter les modalités d'intégration mais également de recrutement ce qui insufflé une nouvelle énergie !

Des plans de sobriété et de mobilité durable

Parce que cela fait partie des valeurs de l'EPF et de ses collaborateurs, ont été mis en place un plan de sobriété énergétique et un plan de sobriété numérique ambitieux ainsi qu'un plan d'actions pour s'engager plus loin dans notre Responsabilité Sociale et Environnementale : transformation d'une partie de la flotte automobile avec insertion de boîtiers bioéthanol, flotte diversifiée avec des vélos pliants, mise à disposition des collaborateurs de cartes Illévia et SNCF pour encourager les déplacements en mode plus durable.

Une communication renforcée au service de nos missions et de nos actions

Toucher nos cibles autrement avec des outils différents, voilà le credo de ces nouveautés !

- Tout savoir sur l'EPF en 30 sec. ou en 3 min., c'est maintenant possible en vidéo : découvrez-les sur notre chaîne youtube @epfhauts-de-France.
- Nous avons également lancé notre page Instagram car nous avons la chance au quotidien de tomber sur des pépites visuelles qui valent le coup d'être partagées à tous <https://www.instagram.com/epfhdf>. Cette page vient compléter avec d'autres informations notre présence sur les réseaux sociaux.
- Enfin, un « dépliant » qui explique de manière synthétique qui nous sommes ? comment nous travaillons avec nos partenaires ? quelles sont nos expertises ?... a vu le jour, format poche pour une utilisation pratique pour tous.





- II -
**L'EPF A VOS CÔTÉS
SUR TOUS LES TERRAINS**

RÉPONDRE AUX BESOINS DE LOGEMENTS

Plus de 1300 logements à venir grâce au foncier cédé par l'EPF en 2022

Au-delà de l'aspect quantitatif, **2022 a été marquée par l'adoption d'un nouveau dispositif** dédié à la **réhabilitation de bâtiments voués à la production de logements**.

La réhabilitation d'immeubles est une composante essentielle des opérations de revitalisation des centralités que l'EPF accompagne. Les enjeux de la transition écologique conduisent à privilégier, quand cela est possible, la réhabilitation plutôt que la déconstruction.

Dès lors, il convient que l'EPF accompagne et

encourage cette évolution en adaptant ses modalités opérationnelles et financières.

Il faut également souligner l'investissement très fort de l'EPF sur les quartiers concernés par les différents programmes nationaux et régionaux de renouvellement urbain ainsi que sur des **opérations très complexes** et particulières en termes de **déconstruction** ou de **retrait de sources de pollution**.

Valenciennes - passage de la Paix, une opération «Action Coeur de Ville»

Cet ancien grand magasin, construit en 1912, constitue un ensemble architectural remarquable reliant la gare au centre-ville. Pour autant, le bâtiment a progressivement été délaissé au cours des années. Objectif de la ville : redonner à ce bâtiment son rôle d'étendard de la rénovation urbaine en entrée de ville et affirmer sa vocation économique et commerciale tout en y développant une offre de logements.

Actions EPF :

- acquisition des cellules commerciales et des logements situés au sein de l'ancienne galerie
- mise en œuvre du dispositif en faveur de la réhabilitation

A venir :

Production de 25 logements dont 25% de locatifs sociaux



Roubaix - quartier du Pile, un projet d'ampleur dans le cadre du PMRQAD !

Depuis 2012, dans le cadre du programme métropolitain de rénovation des quartiers anciens dégradés (PMRQAD), aux côtés de la SPLA la Fabrique des quartiers, l'EPF accompagne la MEL et la ville de Roubaix dans la requalification du quartier du Pile. A ce titre, l'EPF a acquis plus de 150 biens. Le projet prévoit une requalification globale du quartier comprenant la production de 97 logements neufs et la réhabilitation de 57 logements, l'aménagement d'un parc déjà en grande partie réalisé ainsi que l'ensemble des espaces publics comprenant 4 aérations issues de démolitions de bâtis anciens dégradés.

- Actions EPF (2022) :**
- **démolition et cession d'un îlot pour créer une aération**
 - **cession de 22 maisons à réhabiliter**
 - **montant de l'aide EPF sur ces 3 actions : 3,4 M€HT**

A venir : nouvelle phase de travaux et de cession pour une fin de nos actions prévue à fin 2024



Mouvaux - ancien site Carbonisage, un site explosif !

L'établissement a mobilisé son expertise technique pour le recyclage de ce site très pollué de 2,5 hectares sur la commune de Mouvaux. La découverte, en cours de chantier, de disulfure de carbone, liquide dense et volatil avec un haut degré d'inflammabilité dans l'air, a nécessité l'engagement d'investigations et de travaux complémentaires pour un coût d'environ 400K€ s'ajoutant aux 2,4M€ de la phase initiale.

- Actions EPF :**
- **désamiantage, - déconstruction, dépollution**
 - **montant global opération : 5,7 M€ HT**
 - **aide financière EPF : 2,8 M€ HT**

A venir : 180 logements, des locaux à vélos, un bassin de rétention d'eau, une maison médicale et un espace de coworking



Saint-Pol-sur-Mer - cité des Cheminots, un projet validé par l'ANRU

Depuis 2015, l'EPF mène, avec la Communauté Urbaine de Dunkerque, des négociations afin de maîtriser les logements en majorité auprès du bailleur social chargé des relogements. Deux phases de démolition ont déjà été réalisées et voient la construction de 90 logements individuels, la réhabilitation d'une 15aine de maisons et la création d'une maison médicale.

A venir : 3^{ème} phase de travaux de démolition en préparation pour 2024 sur 4 îlots



- Actions EPF :**
- **acquisition**
 - **démolition**

Campagne-les-Hesdin - travaux sur le silo agricole

L'EPF a programmé une opération de travaux en engageant au préalable un référé préventif associant les riverains en raison de l'imbrication des bâtis. La production du rapport d'expert a permis d'engager les travaux de déconstruction.



- Actions EPF :**
- **démolition complexe et technique en zone urbaine dense où la gestion des imbrications et la gestion des mitoyennetés avec les habitations sont un véritable défi**
 - **montant global opération : 455 K€ HT**
 - **aide financière EPF : 411 K€ HT**

A venir : des logements

FOCUS sur la signature d'une convention NPNRU d'envergure avec la Porte du Hainaut et la commune de Denain

L'EPF accompagne, depuis 2002, la Communauté d'Agglomération Porte du Hainaut et la Ville de Denain dans la mise en œuvre d'opérations de renouvellement urbain. Ce dispositif vise à transformer en profondeur ces secteurs en favorisant la mixité sociale, le développement économique et l'attractivité résidentielle. >> La convention a été signée le 9 novembre 2022 en présence de l'ensemble des acteurs à Denain. Montant de l'aide financière de l'EPF : **près de 23 millions d'euros** qui correspondent à la prise en charge par l'EPF des travaux de démolition de 5 îlots et à la revente du foncier aux collectivités à un prix minoré.

Le Cateau Cambrésis - une opération complexe résolue par notre service technique !



A l'origine, une emprise foncière composée de trois parcelles d'une surface de près de 2000 m² dont 690 bâtis : un immeuble de trois étages avec parking et

un hangar qui a accueilli pendant plusieurs années un magasin de meubles. La complexité réside dans le fait que les bâtiments sont situés en milieu urbain dense et à proximité immédiate du musée Matisse ; et qu'une rivière, la Selle, passe sous le bâtiment.

- Actions EPF :**
- **conservation et confortement de la voûte canalisant la Selle durant les travaux de démolition**
 - **démolition des trois niveaux en sous-sol avec des cuves à retirer**
 - **désamiantage de tous les étages**
 - **montant global opération : 1,5 M€ HT**
 - **aide financière EPF : 1,3 M€ HT**

A venir : logements locatifs sociaux et espace public avec un nouvel accès au musée Matisse

FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

en participant à la réindustrialisation de la région

Depuis toujours acteur du développement économique, l'EPF **mobilise des espaces en friche afin d'offrir le foncier nécessaire aux entreprises pour s'implanter ou s'agrandir.**

Il accompagne la mutation des zones d'activités économiques en **facilitant leur recomposition** et en **optimisant le foncier disponible**, y compris en **préservant certaines activités** encore en exploitation.

Blaringhem - zone industrielle, dernière phase de reconversion d'un site industriel

L'EPF accompagne, depuis 2015, la CCFI et la région Hauts-de-France dans la reconversion de cet ancien site industriel. Les travaux de déconstruction sur les derniers tènements du site ont été réceptionnés courant novembre 2022.

A venir :
installation de serres, de cultures hors sols et d'une unité de valorisation de bâches plastiques issues de l'industrie agroalimentaire.



16 Actions EPF :

- travaux de déconstruction, désamiantage, nivellement
- cession du foncier
- montant global opération : 9,4 M€ HT
- aide financière EPF : 7,8 M€ HT

Douai - accompagnement du compactage de l'usine Renault

Rappelez-vous, nous vous en parlions dans le dernier rapport, en 2021 : l'EPF et Renault Group avaient officialisé une cession de près de 140 ha pour 35,7 M€ pour l'acquisition des emprises foncières. En 2022, l'EPF a mobilisé ses savoir-faire pour mener à bien les travaux en privilégiant le réemploi systématique des matériaux.

A venir :
usine de production de composants de batteries pour véhicules électriques.



Actions EPF :

- travaux de déconstruction
- dépollution, désamiantage
- réemploi sur site des matériaux
- montant global opération : 43,6 M€ HT
- aide financière EPF : 5,4 M€ HT

Outreau - reconquête du site Résurgat 1 avec un accompagnement du Fonds Friche

Depuis 2009, l'EPF accompagne la Communauté d'agglomération du Boulonnais dans la maîtrise foncière de ce site (11 ha) composé de bâtiments divers (entrepôt de stockage, surface commerciale, bureaux). Une 1^{ère} phase de travaux de déconstruction a eu lieu en 2017. Une seconde, en 2022, a permis la cession du terrain. Cette dernière s'est adaptée au calendrier imposé par le fonds friche.

A venir :
une nouvelle zone d'activités dédiée aux PME et PMI



Actions EPF :

- acquisition et portage
- déconstruction, cession
- montant global opération : 8,8 M€ HT
- aide financière EPF : 1,43 M€ HT
- montant fonds friche : 787 K€ HT

Avesnes-sur-Helpe - abattoirs, ZAE du Moulin St Pierre en entrée de ville

L'EPF travaille sur une opération de redynamisation et de recyclage d'une zone d'activités économiques située en entrée de ville.

La structure de cet ancien abattoir en béton, avec plusieurs niveaux, de nombreuses pièces, couloirs, s'est révélée, après études, impossible à réhabiliter. Sa démolition a donc été actée.



Actions EPF :

- déconstruction totale
- montant global opération : 835 K€ HT
- aide financière EPF : 640 K€ HT

A venir :

locaux artisanaux, bâtiment services techniques

Douvrin - accompagnement de la mutation du Parc des industries de l'Artois

Sur la première phase de travaux engagés par l'EPF pour accompagner l'implantation d'une gigafactory de batteries électriques, le SIZIAF, gestionnaire du parc d'activités, a pu réaliser une voirie, doublée de pistes pour les mobilités douces, d'emplacements pour des services aux entreprises et pour des PME/PMI.

Le savoir-faire de l'EPF a particulièrement été attendu sur les travaux (traitement d'un site ICPE), la gestion et la sécurisation des emprises (occupations gens du voyage, stationnement de poids lourds, gestion des déchets, mises à disposition), et sur la biodiversité (recensement d'espèces protégées et solutions pour les préserver).

Actions EPF :

- déconstruction
- traitement des sources de pollution concentrée
- montant global opération : 4,8 M€ HT
- aide financière EPF : 2,2 M€HT

A venir :

nouvelles parcelles commercialisables pour l'implantation d'installations industrielles et de services pour les entreprises et les salariés du Parc des industries Artois-Flandres.



© Simone PEROLARI-REA

FOCUS sur un partenariat de longue date !

C'est l'exemple d'une collaboration fructueuse entre deux structures, l'EPF et le SIZIAF, qui s'est traduite par des études co-pilotées et des contacts réguliers. Elle a déjà permis de remettre à disposition du Siziaf près d'une cinquantaine d'hectares pour y réaliser un parc logistique, des services aux entreprises et des emplacements pour PME et PMI.

35 nouveaux hectares acquis récemment devraient permettre des développements autour de l'arrivée de la gigafactory ACC (Automotive Cells Company), preuve que la mutation des zones d'activités est aujourd'hui possible et souhaitable, que le foncier économique est parfois à portée de main, si l'on sait prévoir, anticiper les opérations et travailler de concert.



REVITALISER LES CENTRALITÉS

et accompagner les mutations territoriales

Logements vacants et dégradés, commerces fermés... Certains centres, malgré leur histoire et leur rôle fédérateur, ont pu perdre de leur vitalité, notamment par effet de concurrence avec les périphéries.

En pleine mutation, ces lieux sont confrontés à des difficultés d'adaptation aux changements des modes de vie et des habitudes en termes d'habitat, de déplacements, de consommation.

Ils restent pour autant potentiellement attractifs. L'EPF adapte ses interventions et ses montages fonciers aux enjeux de ses sites pour leur **assurer une maîtrise foncière à des coûts compatibles avec l'équilibre financier des opérations.**

Chocques - réaménagement du centre-bourg

La commune de Choques (2 821 habitants) a fait appel à l'EPF pour l'accompagner dans le réaménagement de son centre-bourg.

Actions EPF :

- acquisition d'une ancienne entreprise de transport d'une surface de près de 2000 m²
- désamiantage, démolition
- montant global de l'opération : 482 K€HT
- aide financière EPF : 230 K€HT

A venir :

un programme immobilier avec un pôle médical et plusieurs logements.



FOCUS sur une 1ère pour l'EPF à Tourcoing

Dans le cadre de l'opération de revitalisation du centre-ville de Tourcoing, l'EPF expérimente la mise en œuvre d'un dispositif de **démembrement de la propriété s'apparentant à un « usufruit locatif social ».**

Les biens acquis comportent un commerce fermé en rez-de-chaussée et des logements à l'étage, tous vacants. L'usufruit (c'est-à-dire le droit d'usage) a été cédé à notre partenaire sur cette opération, la SPLA « La Fabrique des quartiers », pour qu'elle réalise des travaux de réhabilitation et mette en location commerce et logements, évitant ainsi de laisser des locaux vacants en plein centre-ville. Les revenus locatifs permettront d'améliorer le bilan global de l'opération et d'envisager une revente dans de bonnes conditions dans une dizaine d'année ou plus.

Une expérimentation qui pourrait être étendue si elle s'avère probante !



Berteaucourt-les-Dames - site Harondel

Recyclage d'une friche industrielle de 6 hectares au sein d'une commune rurale de 1074 habitants, pour un projet mixte d'activités, d'équipement (école de musique), de commerces et de logements.

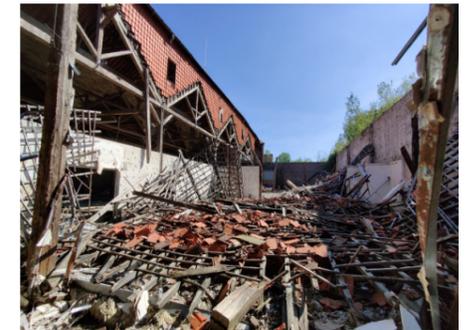
La reconversion de cette friche emblématique de la Somme a fait l'objet d'un accompagnement de l'établissement dès 2020. Plus de 4 M€ de travaux devraient être nécessaires d'après les 1^{ères} estimations.

Actions EPF (à venir) :

- études préalables
- acquisition
- déconstruction

A venir :

activités, école de musique, commerces et logements



Gamaches - déconstruction d'une auberge

Dans le cadre d'une mise en valeur paysagère globale de ce centre bourg de la vallée de la Bresle, la démolition de l'ancien restaurant « La tanière à tatin », d'une emprise de 600m², doit permettre de mettre en valeur la place centrale de Gamaches, d'aménager des vues sur les parcours piétons créés et les éléments patrimoniaux du centre, tout en proposant de nouvelles opportunités d'installation, de consommation, de tourisme et de loisirs.

Actions EPF (à venir) :

- acquisition, mise en sécurité, déconstruction
- montant global opération : 577 K€ HT
- aide financière EPF : 240 K€ HT

A venir :

création d'un espace public, d'une halle de marché et d'un office de tourisme



Douai - îlot La Madeleine

La commune souhaite engager la requalification de l'îlot de La Madeleine. Cet immeuble datant des années 1920, se compose d'une galerie commerciale, d'un commerce et de logements aux étages. Cette requalification s'inscrit dans le cadre du programme « action cœur de ville » et répondra aux enjeux de revitalisation commerciale du centre-ville et de diversification de l'offre de logements.

Actions EPF :

- études de faisabilité et de capacité avec la collectivité locale

- acquisition de l'ensemble foncier et immobilier
- démolition partielle

A venir :

commerces, tiers-lieu, logements



AMÉLIORER LE CADRE DE VIE ET PRÉSERVER LA BIODIVERSITÉ

Des enjeux au cœur de nos valeurs

En réponse à la chute de la biodiversité dans la région (cf. observatoire régional de la biodiversité) et à la nécessité de lutter contre l'artificialisation de sols, l'EPF **innove et veille à préserver les écosystèmes présents sur les sites où il intervient.**

Son savoir-faire pour **restaurer les continuités écologiques** et **renaturer des lieux** fortement dégradés est aujourd'hui reconnu et participe activement à rechercher des solutions simples et pérennes.

Mouvaux - Carbonisage : des poissons pour lutter contre l'invasion d'insectes

Cas particulier sur l'un de nos sites : une « masse d'eau » est apparue à la suite d'excavation de terres non remblayées. Le milieu neuf (sans prédateurs ni compétiteurs) a permis à diverses espèces d'insectes de s'installer et de se développer au point d'occasionner une réelle gêne pour les riverains

la Fédération des pêcheurs du nord ont été élevés et déplacés selon les normes en vigueur) afin de réguler la population d'insectes.



Actions EPF :

- analyses de l'eau et des conditions du milieu
- dépose de gardons dans le plan d'eau qui serviront de prédateurs (ces poissons fournis par

Fourmies - réalisation d'une prairie fleurie, quartier Dury

Dans le cadre de sa lutte contre l'habitat indigne, la commune de Fourmies (11 932 habitants) a demandé à l'EPF d'acquérir 14 logements déclarés insalubres et de créer en lieu et place un espace naturel. L'EPF cédera à la ville qui sera gestionnaire.

- création d'un verger hautes tiges avec conservation du patrimoine génétique local
- pose de clôture
- création d'un abri artificiel pour la faune
- montant des travaux estimés : 238 K€HT

Actions EPF :

- négociations et acquisition
- démolition des logements insalubres
- ensemencement de prairie fleurie en éco-pâturage avec un nouveau procédé d'Hydroseeding



Clerques - restauration écologique du gué d'Audenfort

C'est une jolie histoire de renaturation de l'emprise d'une ancienne pisciculture avec le reméandrage de la rivière.

- biodiversité : faciliter le déplacement des espèces aquatiques dans le cours d'eau et création d'annexes hydrauliques (mares, bras de rivières)
- création de prairies

Actions EPF (en partenariat avec la commune, le SYMVAHEM et le PNR Caps et Marais d'Opale) :

- démolition de l'ancienne pisciculture
- aménagement du bras de contournement et des ouvrages hydrauliques
- abattage et plantation d'arbres
- mise en sécurité du site
- montant des travaux estimés : 212 K€ HT



Résultats :

- aménagement : remise à l'état naturel de terrains fortement modifiés et restauration de zones humides de fond de vallée par la création de méandres et de profils variés pour multiplier les conditions écologiques



Zéro Artificialisation Nette (ZAN) : l'EPF s'engage !

Reconnu pour son leadership en requalification de friches industrielles et urbaines et acteur majeur de la démarche Zéro artificialisation nette (ZAN), l'EPF Hauts-de-France, accompagné du cabinet Montachet, engage une réflexion sur la caractérisation de la fonctionnalité des sols. L'objectif de la démarche est de pouvoir définir des indicateurs d'artificialisation/désartificialisation basés sur les fonctions du sol notamment sur celles retrouvées à l'issue de travaux de désartificialisation et non plus uniquement sur les surfaces.

Pour l'EPF, cette démarche vise également à identifier les marges de progrès pour améliorer ses pratiques de désartificialisation dans le cadre des travaux de requalification de friches qu'il mène.

L'EPF entend partager cette initiative avec l'ensemble des acteurs de l'aménagement.

GÉRER LES RISQUES DANS UN CONTEXTE DE TRANSITION ÉCOLOGIQUE

apporter des réponses pour redonner un usage compatible avec le risque

Les risques les plus fréquemment rencontrés sont le risque inondation et les risques littoraux (érosion, éboulement de falaises).

Que ce soit dans le cadre de Plan de prévention des risques ou non, l'EPF peut accompagner la collectivité

locale concernée pour **changer l'usage du site, éviter les risques** pour les habitants ou les activités présentes, et **requalifier les terrains**.

Une bonne manière de rendre le cadre de vie attractif et plus respectueux des phénomènes naturels !

Quiévrechain - Cité du Corbeau

La cité du Corbeau est une cité minière du Valenciennois, témoin du passé industriel et minier de la commune qui est confrontée à la dégradation avancée des logements, la proximité immédiate de l'Aunelle et la présence de prairies humides. La démolition des logements souvent inondés va permettre de renaturer les bords de l'Aunelle.

- **diversification des strates et des types d'habitats**
- **montant global de l'opération : 1,47 M€ HT**
- **aide financière EPF : 1,13 M€ HT**

A venir : valorisation des milieux humides, plantations d'essences forestières et de fruitiers



- Actions EPF :**
- **maîtrise d'ouvrage de la déconstruction des logements**
 - **déconstruction des annexes et des voiries**
 - **renaturation**

Equihen – gestion des bords de falaise

Dans le cadre d'un plan de prévention des risques, la commune d'Equihen-Plage a sollicité une première fois l'EPF en 2013 pour l'acquisition et la démolition des habitations les plus exposées au risque en bord de falaise.

L'EPF a alors acquis puis démolit une dizaine d'habitations, la commune ayant mobilisé en parallèle le fonds de prévention des risques naturels majeurs (Fonds Barnier). Plusieurs années après la fin de

cette intervention, l'EPF a de nouveau été mobilisé, dans le même cadre pour acquérir et démolir 5 habitations, à leur tour concernées par un risque majeur.

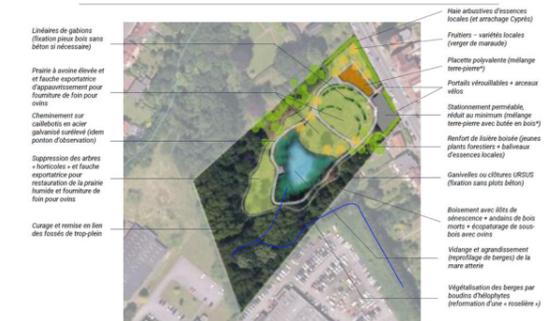
- Actions EPF :**
- **travaux de débroussaillage**
 - **désamiantage**
 - **démolition, enherbement et pose de clôtures**
 - **travaux financés par le fonds Barnier (289 K€ HT)**

Le projet initial misait sur la densification avec la construction de logements. Cette zone a été classée en zone inondable au PPRI.

Le projet a alors été réfléchi autrement et a basculé vers une solution de renaturation avec une dominante « cœur de nature » complémentaire du parc urbain ouvert au public.

- Actions EPF :**
- **acquisition, travaux**
 - **montant global de l'opération : 955 K€ HT**
 - **aide financière EPF : 769 K€ HT**

A venir : restauration de milieux naturels, protection de la faune et de la flore, continuité écologique



Isques - friche Butel-Saison : traitement d'un site en zone hautement inondable



La commune a pris un arrêté de péril et a sollicité l'intervention de l'EPF sur l'ancienne scierie en état d'abandon depuis 25 ans. Ce site très dangereux et

- Actions EPF :**
- **négociation et acquisition**
 - **tests de désartificialisation**
 - **inventaire faune flore pour lister les espèces protégées présentes sur le site**
 - **mise en place des mesures de protections durant l'ensemble du chantier**
 - **renaturation**

amianté a été acheté en 2020. Il est situé en zone rouge du Plan de Prévention des Risques d'inondation de la Liane (qui borde la friche au sud). Seule possibilité envisagée : un travail autour de la renaturation.

Pont-sur-Sambre - ateliers mécaniques

La Communauté d'agglomération Maubeuge Val de Sambre s'est engagée dans une politique de résorption des friches. La société des ateliers mécaniques de Pont sur Sambre qui produisait des bombes pour avions de l'armée de l'air est aujourd'hui en friche. Le site enjambe la Sambre et est construit, en partie, entre deux bras de celle-ci. Ce site est inscrit en zone inondable, au cœur de la trame verte et bleue et à proximité du marais d'Aulnoye-Aymeries et de la Réserve Naturelle Régionale de Pantegnies... une localisation idéale pour redevenir un réservoir de biodiversité.

- Actions EPF :**
- **déconstruction**
 - **renaturation pour en faire un réservoir de biodiversité**
 - **diversification des strates et des types d'habitats**



ACCOMPAGNER LES DÉMARCHES DE VALORISATION DU PATRIMOINE UNESCO

en préservant des architectures uniques et une mémoire patrimoniale du bassin minier

L'EPF est partenaire de l'Engagement pour le renouveau du bassin minier (ERBM) et intervient pour **acquérir des éléments patrimoniaux labellisés « patrimoine UNESCO »**, témoins de la vie sociale et économique développée autour de l'activité minière.

Ces bâtiments, dont l'architecture est le plus souvent remarquable, trouvent difficilement de nouveaux usages et s'avèrent une charge financière conséquente pour les collectivités locales qui souhaitent leur redonner une seconde vie. Par son intervention, **l'EPF contribue à enrayer le processus de dégradation de ce patrimoine.**

Somain - chapelle Sainte Barbe : pose de la 1ère pierre de la réhabilitation

Cette chapelle est l'un des 353 joyaux du Bassin minier Patrimoine mondial et le premier site sauvé dans le cadre de l'opération «Patrimoine minier en danger» lancée en 2018.

A venir : un lieu dédié à l'insertion sociale et professionnelle.

Actions EPF :

- désamiantage et évacuation
- retrait de l'ancienne charpente
- confortement provisoire des murs de l'ancienne chapelle avec réutilisation du bois de l'ancienne charpente démontée
- curage de l'intérieur
- pose d'une clôture
- retrait de la couche d'enrobé
- collecte et évacuation de tous les déchets présents sur site
- montant des travaux : 211 K€ HT



ENCOURAGER LES USAGES TEMPORAIRES ET FAVORISER L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE

pour aller toujours plus loin dans notre accompagnement innovant !

L'économie circulaire est l'un des leviers de la transition écologique, notamment si l'on recherche le zéro déchet dans les opérations de déconstruction et un réemploi le plus local possible. C'est aussi un formidable **tremplin pour l'emploi** et pour le **soutien à l'économie locale**, et pour **l'optimisation du coût des opérations**.

Une autre compétence de l'EPF est **d'expérimenter de nouveaux usages et des fonctionnalités sur des sites en gestion pendant un temps long**, occasion d'aller à la rencontre des riverains et des initiatives du territoire. L'EPF profite de ce temps de portage pour **soutenir des besoins ou projets locaux** en mettant à disposition des espaces adaptés que l'on ne trouve pas forcément toujours sur le marché.

Tourcoing - ancienne usine Lepoutre

Ce chantier est exemplaire sur le plan de l'économie circulaire : 90 % des matériaux réemployés ou recyclés !

Actions EPF :

- nettoyage des briques sur site à la main et emballage sur palette
- concassage de tuiles pour en faire du paillage pour les parterres de fleurs
- transformation du béton pour faire des allées ou des plateformes

- métaux refondus chez un ferrailleur
- recyclage du plâtre, bois, verre, des enrobés, de la laine de verre



Bousbecque : site Beaulieu, recyclage des briques et des tuiles

Située en bord de Lys, cette ancienne entreprise spécialisée dans la fabrication de parquets stratifiés a cessé son activité en 2009. Depuis les bâtiments sont restés à l'abandon.

Le site a fait l'objet d'une réflexion spécifique autour du réemploi des matériaux.

Actions EPF (à venir) :

- déconstruction et traitement des sources concentrées de pollution

- chantier d'économie circulaire avec le réemploi des matériaux

A venir :

200 logements en bégainage, maisons individuelles, logements intermédiaires et logements collectif



Roubaix - l'ancienne Banque de France, un bâtiment très sollicité

Ce bâtiment a été acquis par l'EPF en 2019, en parfait état. Sa valeur architecturale a conduit à développer des usages temporaires, notamment en 2022.

L'EPF l'a mis plusieurs jours, en juin, à disposition de l'URBXFestival afin d'accueillir une partie de la collection de l'artiste BANSKY «Bansky Humanity Collection».



L'EPF a, également, accueilli plusieurs jours un tournage ! « C'est un territoire au potentiel hautement cinématographique » déclare Chris Briant, le réalisateur.

L'équipe a sillonné toute la région pour tourner la seconde saison de la série «les invisibles». Avec une moyenne de 4,4 millions de téléspectateurs sur France 2, cette série s'est imposée en tête des audiences avec sa 1^{ère} saison.

Partenariats convenus avec le RAID et la police nationale

Accueil d'équipes de la Police Nationale pour leurs exercices d'entraînement.

L'occasion pour nous de suivre une équipe de stagiaires de la BAC encadrés par leurs FTSI (Formateurs aux Techniques et à la Sécurité en Intervention).

L'EPF met à leur disposition des lieux qui permettent de reconstituer des scènes d'attaque compliquées dans des conditions « presque » réelles.



Ça tourne aux côtés de l'EPF Hauts-de-France !

L'EPF a été sollicité pour participer à un documentaire sur les abeilles sauvages : abeilles de ville et biodiversité !

Nous avons emmené l'équipe de tournage sur deux de nos sites pour filmer respectivement le travail fait autour des verdissements (Houplines) et des habitats de reproduction (Wingles).

Pourquoi particulièrement ces deux sites ?

Car les opérations de verdissements systématiques (prairies fleuries) de nos espaces déconstruits en attente d'un ré-usage apportent de la nourriture en abondance aux abeilles.

Et l'exemple de réalisation de tas de sable et de limon comme sur le site de Wingles offre des habitats de reproduction : rappelons que 80% des abeilles sauvages se reproduisent dans le sol !

Une réalisation Les Docs du Nord, une production François Willig.



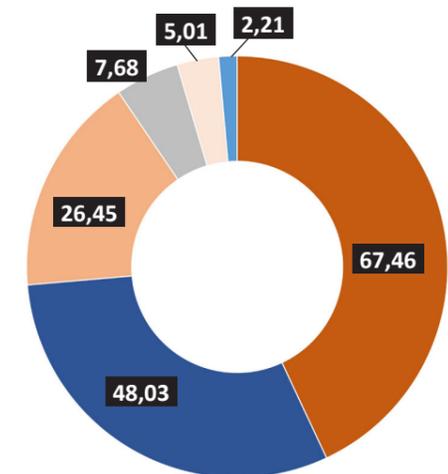
-III-
**UNE SITUATION FINANCIÈRE
 PERMETTANT DE DISPOSER
 DES MOYENS POUR AGIR**

LES CHARGES ET PRODUITS

Les charges

Ventilation des principaux comptes de charges 2022 :

- Acquisitions
- Travaux
- Portage
- Charges de personnel
- Autres charges
- Dotation aux amortissements et provisions



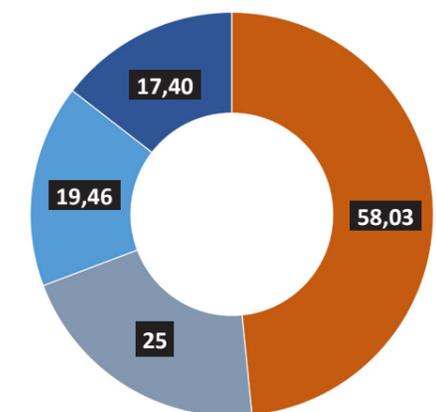
Montant total des charges : **156,84 M€**

31

Les produits

Ventilation des principaux comptes de produits 2022 :

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



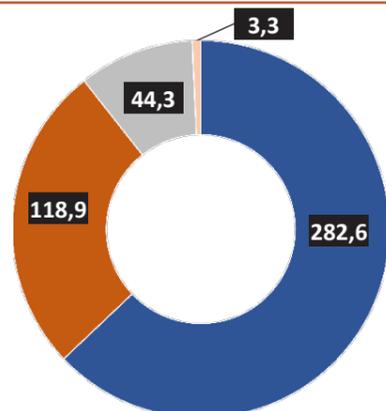
Montant total des produits : **119,89 M€**

La différence entre les charges et produits sur l'année 2022 donne un résultat certes négatif mais largement couvert par les réserves de l'établissement.

LE BILAN COMPTABLE

Répartition de l'actif - exercice 2022

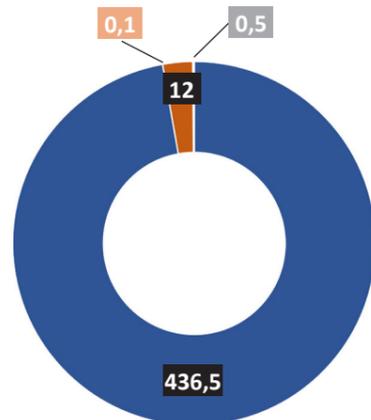
- Stocks
- Trésorerie
- Créances
- Immobilisations



L'actif : 449,1 M €

Répartition du passif - exercice 2022

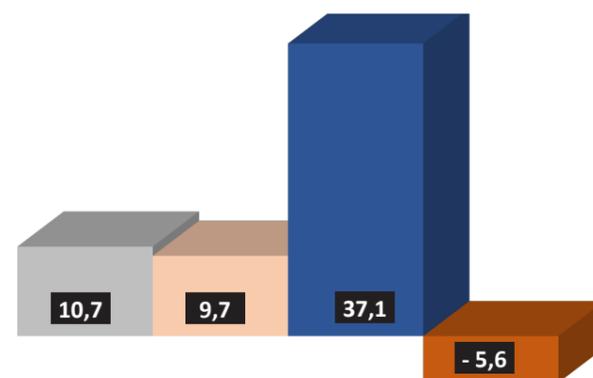
- Fonds propres
- Dettes d'exploitation
- Provisions pour risques et charges (0,5)
- Dettes financières (0,1)



Le passif : 449,1 M€

Variation des stocks bruts en M€

- 2019
- 2020
- 2021
- 2022



Après une hausse du montant de ses stocks bruts depuis 2019 (+10,7 M€ en 2019, puis +9,7 M€ en 2020 et +37,1 M€ en 2021), ces derniers repartent modérément à la baisse en 2022 pour atteindre 622,4 M€. A noter que cette baisse s'explique principalement par le niveau record des cessions actées en 2022.





- IV - OUVERTURE

ET DEMAIN ?

... Et si on voyait grand ? ... Et si on voyait loin ?... Et si on regardait ensemble ?...

Et si on voyait grand ?

Il nous reste deux années pour mettre en œuvre le PPI 2020-2024. **Les attentes sont très fortes à notre égard**, pour accompagner de manière adaptée et différenciée les politiques contractuelles sur les territoires de l'ERBM, du pacte SAT, des quartiers en politique de la Ville ou des villes engagées dans « Action cœur de ville » ou « Petites villes de demain ».

Le contexte aussi nous presse.

Le foncier est en effet un sujet, de plus en plus central, évoqué dans tous les discours et au cœur des réflexions pour construire un avenir plus résilient : **réduction de l'artificialisation des sols, fonctionnalités des sols, recyclage des friches pour produire des logements encourageant la mixité sociale, production de foncier économique pour permettre de réindustrialiser les territoires, solutions foncières pour réagir face au recul du trait de côte...**

L'EPF se doit donc d'être au rendez-vous en 2023, en sachant répondre aux sollicitations, y compris sur de nouveaux territoires si son périmètre venait à être étendu sur une partie de l'Aisne. Tout cela en maintenant un niveau d'activités aussi élevé que celui de 2022, même s'il ne bénéficiera plus de très grosses opérations comme celles connues les années précédentes.

La feuille de route 2023-2024 de l'EPF est donc bien chargée mais atteignable.

Et si on voyait loin ?

Il est temps aussi de préparer l'avenir et de poser les bases de notre prochain programme d'intervention. Pour cela, nous devons **continuer à prendre les devants, c'est-à-dire innover, expérimenter** pour que nos pratiques en matière de **biodiversité, de traitement des sols et de leurs fonctionnalités** soient le plus exemplaire possible et nous comptons promouvoir toutes les formes d'économies circulaires sur nos chantiers dans une logique de « Zéro déchet ».

Nous souhaitons également **interroger** les questions relatives aux **portages sur des durées longues**, aux **nouveaux montages en matière de baux**, en adéquation avec la recherche de solutions durables pour répondre au défi du ZAN.

Enfin, dans le cadre de partenariats régionaux, nous comptons **explorer des montages permettant de répondre à la recomposition spatiale sur notre littoral** ou **aux mutations des zones d'activités ou commerciales**.

Et si on regardait ensemble ?

Cette ambition pour 2023 **ne sera possible qu'en optimisant au mieux les interfaces entre les différents acteurs** et en faisant preuve d'inventivité pour permettre de maintenir une dynamique avec les partenaires sur le long terme, tout en prenant en compte les besoins des habitants sur le court terme.

C'est pourquoi, **nous irons à la rencontre de différents territoires** pour se donner **des temps d'échanges, d'approfondissement** de nos partenariats, et pour **ouvrir des perspectives**, ensemble, en toute cordialité.



Recycleur de foncier
en Hauts-de-France

www.epf-hdf.fr

