

À vos côtés sur tous les terrains

Rapport
d'activités
2023





édito

2023, une année de stabilité, vers un nouveau PPI !

Pour l'ensemble de nos partenaires, l'année 2023 aura été marquée par les débats autour du **Zéro artificialisation nette (ZAN)** et des modalités de sa mise en œuvre à l'horizon 2030 ou 2050, ainsi que ceux autour de la loi Climat et résilience et du financement des enjeux liés au recul du trait **de côte**. C'est aussi une année marquée par des événements qui ont pu venir bouleverser les ambitions territoriales de chacun d'entre eux, particulièrement avec une **crise du logement**, qui nous concerne tous, et **des inondations** qui ont profondément impacté certains territoires.

Dans ce contexte de sobriété et de nécessaire résilience, l'EPF de Hauts-de-France est resté fidèle à ses **valeurs d'accompagnement des collectivités territoriales et d'adaptation aux réalités du terrain**, en jouant pleinement son rôle de recycleur de foncier et de facilitateur de projets.



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



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

Année de consolidation des équipes avec 17 personnes recrutées, de notre organisation avec l'engagement autour d'une feuille de route établie pour deux années, de notre implantation dans le nouveau territoire de la Somme avec 10 nouvelles conventions signées, 2023 a permis un fort niveau d'activités, en matière de conventionnements (55), d'opérations de travaux (155), de gestion de nos 1 440 sites et d'actes signés (300). Les exemples emblématiques de cette activité sont l'acquisition du site Carambar à Marcq-en-Baroeul pour 7 M€ et la cession de l'ilot Basly à Denain, concernant 213 biens dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain. Les cessions de sites destinés à la production de logements correspondent à **une programmation de plus de 1600 logements, ce qui est un record, dans ce contexte de crise.**

De leurs côtés, les services supports se sont dotés de **nouveaux outils pour une gestion plus efficace** : un recueil des actes administratifs dématérialisé, un outil SIG performant et ouvert au grand public, un nouvel outil de pilotage financier et une déclinaison d'une nouvelle identité visuelle que ce rapport d'activité mettra en valeur pour la première fois.

Avant-dernière année du PPI 2020-2024, **l'année 2023 a également été marquée par le souhait d'anticiper les évolutions à venir.** Plus d'une trentaine de rendez-vous, réunions de présentation et de concertation se sont tenus dans l'Aisne pour préparer l'extension possible du périmètre d'intervention de l'EPF au nord et centre de ce département. En parallèle, et dans un souci d'être toujours plus #AVOSCOTESSURTOUSLESTERRAINS, l'établissement a préparé et lancé la première revue des territoires, sur un cycle de 17 à mener, pour nous permettre de réfléchir, avec tous et en toute proximité, à notre prochain Programme pluriannuel d'intervention. Dans ce cadre, une réflexion sur une offre de service spécifique pour accompagner les secteurs sinistrés par les inondations du Nord et du Pas-de-Calais a été amorcée et se concrétisera prochainement.

Vivre pleinement l'année présente tout en ayant un regard attentif pour **préparer l'avenir et rester ouvert aux idées nouvelles**, c'est ainsi que l'ensemble des collaborateurs ont mis au service des territoires, temps et compétences, pour que chacun de vous, dans sa spécificité, puisse en bénéficier.

Découvrez dans ces pages un aperçu de notre investissement à vos côtés, et bonne lecture à tous !



*Photo prise sur le site de
la Banque de France
de Roubaix*

SOM- MAIRE



1

L'EPF HdF en 2023

6-11

2

Répondre aux besoins de logement

12-17

3

Favoriser le développement économique

18-21

4

Revitaliser les centralités

22-25

5

Améliorer le cadre de vie et préserver la biodiversité

26-29

6

Gérer les risques dans un contexte de changement climatique

30-33

7

Accompagner les démarches de valorisation du patrimoine

34-37

8

Encourager les usages temporaires et favoriser l'économie circulaire

38-41

9

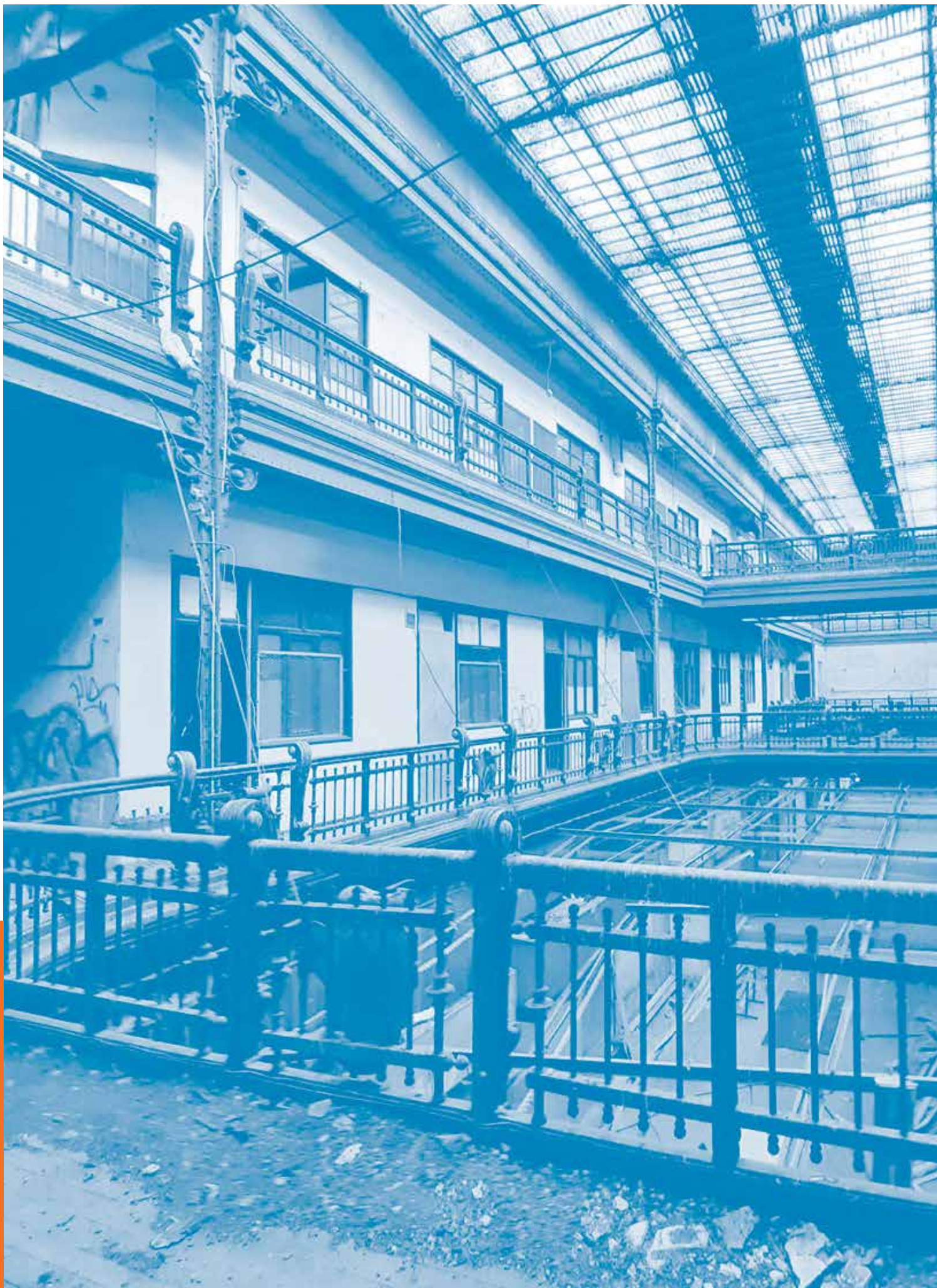
Situation financière

42-45

10

L'insolite à l'EPF HdF

46-47



1 L'epf en 2023

Rôle et missions de l'epf

L'opérateur 100 % dédié à la sobriété foncière

L'Etablissement public foncier de Hauts-de-France (EPF HdF) accompagne **toutes les collectivités territoriales** pour des opérations de recyclage foncier.

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

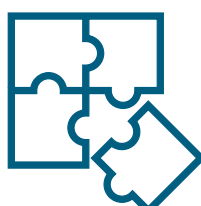
Il contribue ainsi au développement des territoires, tout en luttant contre l'artificialisation des sols.

Les chiffres clés de 2023



92

collaborateurs



333

opérations actives



155

opérations de travaux en cours



1 691

logements produits grâce aux cessions 2023 (dont 908 en locatifs sociaux)



92

% marchés attribués à des entreprises régionales



1 444

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



**Sur tous
les terrains,
au service
de nos
partenaires**

Amélioration continue, communication, cohésion

Nous travaillons, au quotidien, avec nos partenaires en nous attachant également à mener **des actions permanentes et durables** pour améliorer le fonctionnement de l'établissement.

Début 2023, le Comité de Direction a validé une feuille de route rassemblant une quarantaine de chantiers transversaux à mener pour améliorer nos process, être encore mieux à l'écoute de nos partenaires, rester innovants, maintenir la cohésion tout en gardant cette envie d'aller plus loin. Chaque chantier est piloté par un collaborateur entouré d'une équipe projet, des livrables et un calendrier défini : quel meilleur cadre pour progresser et mettre en œuvre une véritable démarche qualité ?

Une feuille de route pour garder le cap



Cohésion des équipes



3 temps forts sont organisés chaque année pour que les collaborateurs se retrouvent autrement :

> Focus 2023 sur la fresque du climat avec 5 superbes fresques réalisées en interne. Cette demi-journée a permis à toutes et tous de comprendre le fonctionnement, l'ampleur et la complexité des enjeux liés aux dérèglements climatiques. Deux vocations sont même nées spontanément et nous avons formé deux collaborateurs afin qu'ils deviennent à leur tour « fresqueurs ».

Les collaborateurs ont participé au Challenge Connecté et Solidaire de la Semaine « Qualité de Vie au Travail » 2023 !

Durant 2 semaines, nos équipes se sont plongées dans un challenge sportif, bien être et solidaire à travers de nombreuses activités.

Au programme :

- un challenge connecté : pendant 2 semaines, de nombreuses activités physiques et bien-être
- 4 webinaires bien-être et prévention santé
- des cours collectifs
- des défis individuels autour de la thématique de la qualité de vie au travail

Les dons récoltés lors de ce Challenge ont été reversés à une association sportive pour enfants malades, Premiers de Cordée.

Challenge interne autour de la Semaine de la QVT 2023 !



Nous y étions !

L'EPF, à Bordeaux pour parler « tensions sur le foncier »

A Bordeaux, plusieurs collaborateurs de l'EPF ont échangé avec des experts sur les leviers de l'action publique sur le foncier en contexte ZAN durant la journée : « tensions sur le foncier : quelles solutions pour remettre l'action publique au centre du jeu ? ».



Partenaire d'une expo du WAOO durant l'été 2023

« La ville, tourne en rond ? Architecture, ville et paysage : modes de (ré)emploi »

Cette exposition présentait le ré-emploi sous différents prismes : matériaux, espaces, nature, bâtiments, friches, usages, filières...

L'EPF y a présenté son action sur le site Dury (Fourmies) avec l'acquisition et la déconstruction du bâti dégradé pour permettre un nouvel usage avec des travaux de renaturation :

- plantations adaptées pour l'eau et la vase
- plantations de charmes, haies et pommiers
- ensemencement de type prairie fleurie
- création d'un hibernaculum (refuge d'hiver) pour écureuils et hérissons
- mise en place de barrières agricoles
- les déblais ont servi à combler les caves et leur stockage à -1m de profondeur doit favoriser une pénétration rapide des eaux pluviales.

A Nantes, pour signer un partenariat avec l'USH

A Nantes, à l'occasion du congrès HLM, le Réseau National des EPF d'Etat et l'Union Sociale pour l'Habitat ont signé leur première convention de partenariat.

Dans un contexte de baisse de la production de logements, cette convention consacre le rôle des EPF d'Etat aux côtés des organismes HLM pour faciliter leur accès au foncier à prix maîtrisés.

Elle officialise ce travail en commun qui, dans de nombreux territoires, permet de soutenir la maîtrise d'ouvrage directe des bailleurs.



Représentation des EPF au Comité National du trait de côte

L'EPF Hauts-de-France représente le Réseau National des EPF d'Etat dans le Comité National du Trait de Côte, présidé par Sophie Panonacle, députée de Gironde. Ce comité est composé de 56 membres issus de collèges d'Etat, d'élus, d'acteurs socio-professionnels et particuliers, d'experts et d'associations de protection de l'environnement.

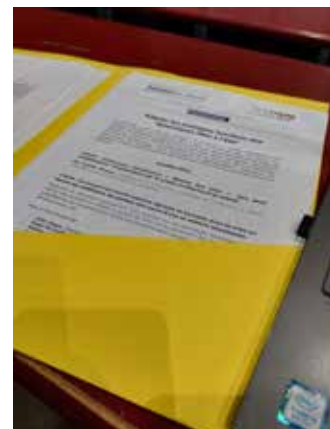
Le CNTC est une instance de concertation et de dialogue entre les parties prenantes sur tous les sujets relatifs à la gestion intégrée du trait de côte.

Le comité doit faire des propositions au gouvernement d'ici l'été 2024 sur les solutions de financement pour intervenir sur l'adaptation des territoires au recul du trait de côte.

Nos collaborateurs toujours mobilisés pour accompagner au mieux les réalités des territoires

Certains de nos collaborateurs ont participé au séminaire « Adapter les stratégies foncières aux dynamiques liées à l'eau » au Mans.

Son objectif : confronter les pratiques en matière d'adaptation des stratégies foncières aux dynamiques liées à l'eau et s'intéresser aux situations de restauration écologique et de prévention des inondations ou de risque de submersion, notamment littorale mais pas uniquement.



L'EPF et l'international



L'EPF a accompagné de futurs ingénieurs en requalification des sols de l'université de Cracovie en voyage d'études autour d'anciens sites miniers de la région. L'occasion de revenir sur 30 ans de démarches de requalification des terrils, chevalements et autres infrastructures emblématiques du patrimoine minier, comme ici au Parc des Iles à Hénin-Beaumont.

L'EPF prépare
l'avenir et
travaille ses
partenariats

Partenariat avec les universités

Courant décembre, nous avons accueilli des étudiants Bac+4 en promotion immobilière de l'EFAB, école supérieure des métiers de l'immobilier, qui organisait des échanges avec les principaux acteurs fonciers du territoire. Au programme : présentation de l'EPF et simulation d'une opération immobilière sur l'un de nos sites.

Renouvellement de notre partenariat avec le conservatoire du littoral

En avril, lors du Conseil de rivages de la délégation Manche Mer du Nord du Conservatoire du littoral, l'EPF a renouvelé sa convention de partenariat avec le conservatoire. Les deux partenaires en ont profité pour marquer les complémentarités de leurs interventions et faciliter le passage à l'action de manière commune.



L'EPF, toujours au cœur des préoccupations des collectivités

Dès le début des inondations catastrophiques dans notre région fin 2023, l'EPF s'est mis à disposition de ses partenaires pour les accompagner.

Quelques exemples :

- Autorisation d'utiliser parkings et sites couverts nous appartenant pour permettre de stocker des équipements communaux et des biens de sinistrés,
- Autorisation rapide aux communes pour passer sur nos fonciers, pour enlever des éléments charriés par la crue (branches/troncs d'arbres, ballots de paille...) et menaçant les écluses et moulins voisins,
- Mobilisation de l'EPF pour visiter et contrôler des sites potentiellement concernés par les inondations et engager des travaux de mise en sécurité adaptés très rapidement.



Lancement des rencontres «foncièrement engagées» sur la région

Toucher nos cibles autrement en allant à leur rencontre : c'est la promesse d'un grand déploiement de RDV sur la région Hauts-de-France en 2023/2024 !

Ensemble, préparons demain et passons à l'action !

Nos objectifs sur 17 dates :

- faire découvrir nos missions et expertises
- partager les idées avec d'autres passionnés
- identifier des opportunités de collaboration
- établir des liens durables
- faire découvrir des réalisations concrètes avec des retours d'expérience
- s'inspirer avec des projets novateurs et des bonnes pratiques

RDV dans le Rapport 2024 pour un débrief complet de cette revue des territoires !



2

Répondre aux besoins de loge- ments



Convention



Acquisition



Travaux



Cession



Plus de 1690 logements à venir
grâce au foncier cédé par l'EPF
en 2023

Le logement reste la **préoccupation essentielle** des collectivités locales et s'avère être **une composante obligée des centralités que l'EPF accompagne**.

Les enjeux de la transition écologique conduisent également à privilégier, quand cela est possible, **la réhabilitation plutôt que la déconstruction**, rendant ainsi plus complexes les projets.

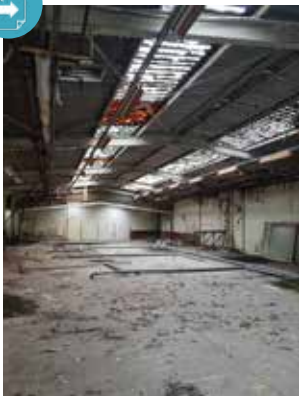
L'EPF poursuit son investissement sans relâche sur des opérations très difficiles et particulières en termes de déconstruction ou de retraits de sources de pollution.

Travaux ancienne friche TBN à Cambrai : Clap de fin !

Cette ancienne blanchisserie d'une surface de presque 6 000 m² a fermé ses portes dans les années 2000. La cessation d'activité a conduit TBN à inscrire des servitudes d'utilité publiques et un maintien des dallages du site pour contenir partiellement la pollution. C'était une attente forte des riverains et de la Ville de voir évoluer cette friche de plein centre-ville.

Les + de l'EPF

- complexité liée aux différences de topographie, impliquant de nombreux confortements provisoires et définitifs et le traitement de mitoyennetés
- gestion d'un projet sur des biens appartenant à la Ville au sein et en dehors du périmètre de travaux, dont une maison de maître désormais visible suite à la déconstruction des bâtiments industriels.



Actions EPF

- désamiantage
- déconstruction et traitement des mitoyennetés
- conservation de certains bâtiments

Aide financière EPF : 542 K€

A venir : construction d'un programme de logements



Acquisition d'une friche industrielle en déshérence en milieu rural - Bienvillers-au-Bois

L'EPF a acquis à Bienvillers-au-Bois, commune rurale de 643 habitants, une friche industrielle de 4 ha. Localisée en bordure de la commune, cette ancienne bonneterie composée d'une usine, de magasins et bureaux constitue une opportunité foncière pour développer les projets de cette commune lauréate du dispositif Centre-ville Centre-bourg porté par la région.

Actions EPF

- analyse approfondie en partenariat avec différents acteurs
 - acquisition
 - déconstruction
 - retrait des sources concentrées de pollution
- Aide financière EPF :
2,5 M€

A venir :
30 logements
(individuels et collectifs),
un marché couvert,
des cellules commerciales



Un nouvel exemple de reconstruction de «la ville sur la ville» et de sobriété foncière - Maubeuge

L'EPF a accompagné la Ville de Maubeuge pour la requalification d'un ancien garage Citroën situé en entrée de ville, d'une superficie totale de 11 528 m².



A venir :
1 programme
de plus de 60
logements

Aide
financière
EPF : 785 K€

Actions EPF

- acquisition du site
- traitement des matériaux contenant de l'amiante
- retrait des matériaux contenant du plomb
- traitement et élimination des cuves d'hydrocarbures
- démolition des superstructures et infrastructures des bâtiments
- retrait des sources concentrées de pollution dans le sol
- cession

Restructuration de centre-bourg - Alquines

La Mairie d'Alquines (1 000 habitants) a fait appel à l'EPF pour l'acquisition et la démolition d'un ancien corps de ferme avec maisons d'habitations. Localisée au centre de la commune, l'emprise de l'opération est de 1,3 ha, dont 2 160 m² bâtis.

Actions EPF

- acquisition
- curage intérieur avant et après désamiantage
- tri sélectif et évacuation des déchets
- traitement des matériaux contenant de l'amiante
- démolition des superstructures et infrastructures
- nivellement du terrain selon la pente naturelle, en gérant les écoulements d'eaux pluviales
- enherbement du site

A venir :
des logements

Aide financière EPF :
316 K€



Requalification d'anciennes habitations à Onnaing

L'EPF a accompagné la commune d'Onnaing dans la requalification d'anciennes habitations individuelles d'une surface totale de 3 214 m² (1 000 m² de bâtis répartis sur 5 secteurs à proximité du centre-ville).

Actions EPF

- nettoyage et débroussaillage général du site avec évacuation des déchets dans les filières agréées
- désamiantage et retrait des matériaux contenant du plomb selon la réglementation en vigueur
- démolition des superstructures et infrastructures des bâtiments
- scindement avec des habitations mitoyennes et traitements des murs pignons
- nivellement et terrassement
- pose de clôtures et de plusieurs portails
- enherbement

A venir :
un projet de 54 logements

Aide financière EPF :
349 K€



Cession de 213 biens, îlot Basly - Denain

L'îlot Basly, situé en zone urbaine dense, concentrait de nombreux logements privés dégradés, insalubres et indécents. Il a été identifié au titre du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) en raison de la présence d'importants dysfonctionnements urbains et sociaux.

Le renouvellement des conventions, et notamment la réalisation d'une DUP de 2014 à 2021, a permis de maîtriser le périmètre total arrêté dans le projet.

A venir

10 lots à construire pour du logement collectif, de nouvelles voiries, des espaces publics (mail piéton, place publique, parc public) et une nouvelle école

Actions EPF

- acquisition
- désamiantage de toutes les habitations et dépendances
- démolition de l'ensemble des constructions présentes sur site y compris leurs fondations
- traitement de mitoyennetés

Aide financière EPF : 11,2 M€



Craywick, la chouette transformation à venir d'une ancienne distillerie

La Communauté urbaine de Dunkerque est engagée depuis plusieurs années dans la production d'une offre de logements répondant aux besoins de la population et des entreprises qui s'implantent sur son territoire. Sur Craywick, la CUD a identifié un site d'environ 4,5 hectares en renouvellement urbain. Cette emprise contient un patrimoine bâti et paysager remarquable comprenant notamment la distillerie Duriez (en activité de 1857 à 1986), une façade fluviale et une zone naturelle au nord du site.



A venir :
**habitat individuel
et collectif neuf et
ancien
offre de services et
touristique**

Actions EPF

- acquisition
- désamiantage
- déconstruction de certains bâtis
- traitement des sources de pollutions concentrées
- gestion et mise en sécurité

Aide financière EPF :
800 K€

Améliorer et accroître l'attractivité en centre ville – Hazebrouck

L'EPF accompagne Hazebrouck dans sa volonté d'un développement urbain maîtrisé garant de la préservation des espaces naturels et agricoles, permettant l'augmentation du nombre de logements et l'implantation de nouvelles activités et de services.

L'établissement est ainsi intervenu sur un site d'une superficie de presque 1 ha qui était constitué d'un ancien abattoir, d'une ancienne habitation et d'un parking. A court terme, la commune va aménager un espace naturel temporaire dans l'attente du projet définitif.

Actions EPF

- déconstruction de la maison
- déconstruction de l'abattoir
- évacuation des remblais
- déconstruction partielle du parking et des enrobés (amiante)
- terrassement, enherbement

Aide financière EPF :
445 K€

A venir :
**projet mixte avec
logements, commerces,
bureaux et
un espace de nature**





3

Favoriser le développement économique



Convention



Acquisition



Travaux



Cession



et ainsi participer à la réindustrialisation de la région

Depuis toujours, l'EPF mobilise des espaces en friche pour offrir le foncier nécessaire aux entreprises qui cherchent à s'implanter ou s'agrandir. Il accompagne la mutation de zones d'activités économiques en facilitant leur recomposition et en optimisant le foncier disponible, y compris en préservant certaines activités encore en exploitation.

Avenue du parc - Douvrin



Inauguration

En 2015, le Syndicat Mixte du Parc des industries ARTOIS-FLANDRES (SIZIAF), gestionnaire du parc Artois Flandres, sollicite l'EPF pour la requalification du site Française de Mécanique, histoire emblématique de l'EPF, qui annonce un compactage de son activité et donc de ses besoins fonciers.

Notre intervention sur cette opération

- convention
- étude de définition des orientations d'aménagement
- négociation avec la FM ; acquisition d'un premier foncier (bande ouest)
- mise en sécurité des bâtiments, gestion des occupations, travaux de désamiantage/ déconstruction
- revente du site au SIZIAF

Nous travaillons depuis, à leurs côtés, sur les évolutions stratégiques du site !

Action EPF

- acquisition
- gestion d'un site complexe
- intervention en travaux en vue de l'accueil d'un projet industriel stratégique pour le territoire
- stratégie de réemploi des matériaux

Aide financière EPF : 2,2 M€



Opération de renouvellement urbain - Noyelle-Godault

Depuis 2008, l'EPF accompagne la commune de Noyelles-Godault pour une opération de renouvellement urbain.

Nouvelle phase de travaux en cours avec la requalification du site d'une superficie de 15 675 m² localisé en entrée de ville et composé d'anciens garages automobiles, bâtiments à usage de commerce et habitations.

Actions EPF

- désamiantage et retrait des matériaux contenant du plomb
- démolition des bâtiments
- purge des fondations
- vidange, dégazage, nettoyage et extraction des cuves hydrocarbures enterrées - remblaiement des excavations
- scindement des mitoyennetés et traitements des murs mitoyens
- fermeture du site par la pose de clôtures grillagées
- enherbement des terrains

A venir :
Programmation mixte activité artisanale, commerciale, services et des logements

Aide financière EPF : 733 K€



Convention tripartite Conseil Régional Hauts-de-France, EPF local des territoires de l'Oise et de l'Aisne (EPFLO) et EPF HdF

Les EPF contribuent au maintien ou au soutien de l'activité économique dans les territoires, en accompagnant la mutation du tissu industriel historique, le compactage d'activités et la libération de fonciers. La Région cherche à favoriser l'implantation d'activités économiques stratégiques tout en veillant à la sobriété foncière par l'optimisation du foncier économique existant.

Objectifs 2023-2028 de cette convention :

- Identifier les gisements fonciers
- Accompagner des projets stratégiques (avec garantie régionale de rachat) :
 - faciliter la mobilisation des moyens existants des collectivités locales, des fonds de l'Etat et des fonds européens ainsi que des moyens financiers des EPF (pour les projets d'initiative publique)
 - engager la Région à se porter garante de l'acquisition du foncier à l'issue de la période de portage inhérente aux conventions opérationnelles des EPF, en substitution totale ou partielle des collectivités locales étant en incapacité financière et technique.
 - Définir un mode opératoire entre les 3 partenaires

Accompagnement à la résorption d'une friche industrielle - Lens



L'EPF accompagne depuis 2016 la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin sur la requalification du site Tréfileurope. Le projet retenu par l'ensemble des partenaires est de ré-exploiter au maximum les bâtiments existants. Cette démarche contribue à résorber une friche industrielle afin de poursuivre la requalification de l'entrée d'agglomération.

A venir

Opération mixte pour développer l'activité artisanale et la production de logements

Actions EPF

- acquisition
- mise en sécurité, gestion
- travaux ponctuels de déconstruction
- traitement des sources concentrées de pollution

Aide financière
EPF : 2,25 M€

Maîtrise foncière en vue d'une remise sur le marché du bien – Saint Saulve

Située au nord-est de Valenciennes et sur la Commune de Saint-Saulve, le site « Vallourec » présente un intérêt stratégique pour l'agglomération de Valenciennes Métropole.

Dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt lancé par le propriétaire, une étude sur la requalification du site a été mandatée par la CA de Valenciennes Métropole. L'EPF a mobilisé son ingénierie pour accompagner la collectivité dans la définition la plus précise possible d'une offre notamment au regard des enjeux environnementaux et de valorisation et ainsi l'aider à la décision du maintien ou non de tout ou partie des superstructures, compte tenu notamment des servitudes existantes et des réseaux.



Mobilisation de notre ingénierie pour travailler sur l'avenir du site

Actions EPF proposées

- acquisition à l'amiable
- gestion jusqu'à la réception des travaux
- déconstruction complète

Signature officielle, le 26 sept., de l'acte de vente des terrains entre Douaisis Agglo et AESC France qui implante sa 1^{ère} unité d'une gigafactory de production de batteries



L'EPF a été cité et mis à l'honneur pour son travail exemplaire et comme partenaire essentiel sans lequel une opération d'une telle ampleur n'aurait pas pu voir le jour.

Pour mémoire, l'EPF avait acquis en un temps record et pour un montant historique (44 millions d'€) les bâtiments de Renault à déconstruire pour préparer le terrain de l'arrivée de cette gigafactory.

4

Revitaliser les centralités



Convention



Acquisition



Travaux



Cession



et accompagner les mutations territoriales

Certains centres ont pu **perdre de leur vitalité** notamment par **effet de concurrence** avec le développement des périphéries.

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

L'EPF **adapte ses interventions** pour assurer une maîtrise foncière à des coûts compatibles avec l'équilibre financier des opérations.

Le centre-ville d'Arques renoue avec son cours d'eau

La cession des derniers terrains de 4,5 ha à la ville marque la fin de l'intervention démarrée en 2008 sur le site historique d'Arc International.

Une opération emblématique de l'EPF mêlant une intervention technique conséquente et un accompagnement dans la durée qui permet la transformation d'un site industriel en un nouveau quartier au pied de l'ascenseur à bateaux des Fontinettes.

A venir

Un nouveau quartier : logements, résidence senior, commerces et espaces publics

Actions EPF

- désamiantage
- vidange, dégazage, ferrailage des cuves à fuel
- démolition
- traitement des mitoyennetés
- verdissement avec des semis adaptés aux fortes contraintes des sols en place

Aide financière EPF : 9,4 M€





Acquisition d'un ancien garage et habitations, centre bourg - Nielles-les-Bléquin



L'EPF a acquis à Nielles-les-Bléquin, commune rurale de 890 habitants, une friche industrielle de près d'1 ha. Localisé au centre de la commune au bord de la rivière Bléquin, le foncier, composé d'habitations agricoles du début du 20^{ème} siècle, agrandies par la suite pour une activité de garage, ainsi qu'un jardin sur les fonds de parcelles, constitue une opportunité foncière pour développer les projets de cette commune.

A venir

Locaux d'activités (boulangerie, salon de coiffure, cabinets médicaux), 1 bibliothèque et 14 logements neufs dont 11 sociaux dans le cadre d'une opération d'aménagement, 1 square et des espaces verts.

Actions EPF

- acquisition
- mise à disposition partielle de la commune
- déconstruction partielle en lien avec les Architectes des Bâtiments de France
- retrait des sources concentrées de pollution

Aide financière
EPF : 715 K€

Acquisition du site «Carambar» : déjà en phase étude travaux - Marcq en Baroeul

Le secteur sur lequel était implanté l'usine connaît d'importantes mutations. L'objectif de la ville et de résorber une friche industrielle pour y créer des lieux de vie et de résidence.



A venir :
une résidence hôtelière de moyenne durée, des équipements publics.

Aide financière
EPF : 2,6 M€

Actions EPF

- acquisition
- déconstruction
- traitement des sources de pollutions concentrées
- gestion et mise en sécurité

1ère acquisition de l'EPF dans la Somme - Gamache



En juin, a été signée la première acquisition de l'EPF dans la Somme, à Gamaches, sur le territoire de la communauté de communes des Villes Sœurs.

Il s'agit d'un ancien restaurant « La Tanière à Tatins », auquel est adossé une maison, le tout vacant depuis 5 ans.

Engagée dans un programme de revitalisation de son centre-bourg qu'elle met progressivement en œuvre depuis 2017, la commune a sollicité l'EPF.

A venir

un espace public, une halle de marché et un espace touristique sur la place de la mairie.

Actions EPF

- acquisition
- déconstruction (partie restaurant)

Aide financière EPF : 240 K€

Requalification d'une friche commerciale - Roost-Warendin

En 2019, l'EPF a acquis le site d'un ancien dépôt-vente à Roost-Warendin d'une superficie de 7 090 m². Situé en cœur de bourg, cet ensemble immobilier se trouve à proximité des équipements communaux et du château de Bernicourt.

Actions EPF

- acquisition
- travaux de déconstruction et démolition
- retrait des matériaux contenant de l'amiante et du plomb
- cession

Halles couvertes

Aide financière EPF : 348 K€



La centralité et la mixité, ce sont aussi des interventions sur des galeries commerciales de centre-ville !

Les « galeries commerciales » sont des opérations complexes à acquérir car en copropriété, pour au final ne disposer que d'un seul bien.

Bien souvent, les copropriétaires mettent en place, entre eux, des conventions sans penser aux modalités de résiliation, ce qui complexifie les démarches de l'EPF.

Lorsque nous travaillons sur des immeubles avec du commerce en rez-de-chaussée et des logements et/ou des réserves aux étages, il faut, avant de passer à la phase projet, des îlots suffisamment cohérents pour permettre de retrouver des surfaces viables et en adéquation avec les normes d'aujourd'hui. Nous accompagnons :

- la Ville de Douai sur 2 conventions : l'îlot Bellain et l'îlot Madeleine dans le cadre de la démarche Action cœur de ville
- Valenciennes Passage de la Paix où les actions continuent
- Béthune avec qui nous menons une étude sur le devenir de la Galerie des Treilles



5

Améliorer le cadre de vie et pré- server la biodiversité



Convention



Acquisition



Travaux



Cession



des enjeux au cœur de nos valeurs

L'EPF innove et veille à préserver les écosystèmes présents sur les sites sur lesquels 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.

Intervention sur des bâtiments industriels (ex Valboval)- Artres



Le site, d'une superficie de 1,9 ha a accueilli une activité de production d'engrais et de produits azotés puis de fabrication de granulés de bois pour le chauffage. Il se compose de deux bâtiments, globalement dégradés. Relativement excentré du bourg et en bordure de délaissés ferroviaires, il se prête bien à un projet de renaturation, la pollution présente dans le sol rendant difficile sa reconversion pour un usage plus sensible (logement / équipements).

Actions EPF

- acquisition
- déconstruction
- traitement des sources concentrées de pollution
- renaturation

Aide financière EPF : 600 K€



Travaux de démolition de la friche textile - Wignehies

Près de 10 000 m² vont être démolis : un chantier impressionnant !
 Ces espaces seront rétrocédés à la commune en fin de travaux.
 Sur ce chantier, nous avons un véritable enjeu d'économie circulaire : broyage des coupes vertes, concassage des pierres, revalorisation de la ferraille, réutilisation des charpentes.
 A noter : conservation de la cheminée !



A venir :
*renaturation et espaces
 ouverts au public*

**Aide
 financière**
 EPF : 1,7 M€

Actions EPF

- protection des espèces protégées (chauves-souris, chouettes et hirondelles)
- débroussaillage
- désamiantage
- curage
- déconstruction

Compensation impact environnemental - Sully-sur-la-Lys

L'EPF accompagne la commune de Sully-sur-la-Lys pour la requalification de l'ancienne filature Safilin.

Le site accueillant une chouette Effraie des clochers, espèce protégée, les travaux ne commenceront qu'après la fin de la période de reproduction.

En partenariat avec la LPO Pas-de-Calais, trois nichoirs de substitution, proches du site, ont été installés.

Objectif : compenser le dérangement lié à la requalification du site



Amélioration du cadre de vie - Lallaing

La cité des Hauts Prés, au sud-ouest de la ville, a été identifiée comme prioritaire pour un projet de rénovation globale des logements, équipements et espaces publics. Dans cette cité se situe un ancien dispensaire vétuste. La commune souhaite le maîtriser afin de le déconstruire puis réaliser une opération d'amélioration du cadre de vie.



A venir :
*création d'un lien
 entre le parc de
 l'Arbandries et les
 rives du Bouchard,
 qui seront à terme
 aménagées pour le
 public.*

Actions EPF à venir

- acquisition
- déconstruction

Traitement d'une friche agricole - Bouillancourt-la-Bataille



Soucieuse de préserver et conforter les continuités écologiques sur son territoire, la commune de Bouillancourt-la-Bataille a sollicité l'intervention de l'EPF pour le traitement d'une friche agricole.

Il s'agit d'une ancienne porcherie (2 300 m²). Le projet de la commune consiste en la plantation d'une haie, dans la continuité de celle qu'elle a plantée en 2023, et d'un verger de pommiers de variété régionale.

Actions EPF

- acquisition
- déconstruction
- traitement des sources concentrées de pollution
- renaturation

Aide financière
EPF : 114 K€

Renaturation : accompagnement du développement de la trame verte – Ferrière la Grande

Dans le quartier des Trieux à Ferrière-la-Grande, au titre du développement de la trame verte communautaire et en lien avec le projet européen de véloroutes et voies vertes, l'ancienne gare SNCF a été réhabilitée en « relais éco-vélo ». Les terrains au sud de la voie ferrée ont été aménagés en parc à vocation naturelle et de loisirs.

L'EPF a été sollicité pour maîtriser les délaissés ferroviaires ainsi que les terrains de l'entreprise Vitrant Manesse situés au nord de la voie ferrée sur une surface totale de 3 ha.

Actions EPF

- acquisition
- démolition des bâtiments et ouvrages
- travaux de renaturation
- cession

Aide
financière EPF :
31 K€



Préservation des sols : l'EPF à la pointe !

Acteur majeur de la démarche Zéro artificialisation nette (ZAN), l'EPF, accompagné du cabinet Montachet, a engagé en 2022 une réflexion sur la mesure de la fonctionnalité des sols.

Une méthodologie a été élaborée et testée sur 6 de nos sites.

Les premiers enseignements ont été présentés à un comité d'experts composé de représentants de la DREAL (Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Hauts-de-France), du BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières), de l'UPGE (Union Professionnelle du Génie Ecologique), de l'UPDS (Union des Professionnels de la Dépollution des Sites) et de Sorbonne-Université.

>> La richesse des échanges a permis d'alimenter notre réflexion et de réfléchir à l'ajustement de nos méthodes d'intervention en phase travaux.

6

Gérer les risques dans un contexte de change- ment climatique



Convention



Acquisition



Travaux



Cession



apporter des réponses pour redonner un usage compatible avec le risque

Que ce soit dans le cadre de Plans de prévention des risques ou non, l'EPF peut **accompagner** la collectivité locale concernée **pour changer l'usage du site, limiter les risques** pour les habitants ou les activités présentes, et **requalifier les terrains**.

Une bonne manière de rendre le cadre de vie attrayant et plus respectueux des phénomènes naturels.

Opération «Berges de l'Hogneau» - Thivencelle



La commune est inscrite dans le parc naturel régional Scarpe-Escaut. Elle est traversée par un cours d'eau, l'Hogneau et est concernée par le Plan de Prévention des Risques Inondation par débordement et rupture de digues classant une partie des zones urbanisées en aléa fort.

Thivencelle et Valenciennes Métropole ont sollicité l'EPF afin qu'il se porte acquéreur de 5 maisons menaçant de s'effondrer et réalise les déconstructions.

En cours

Le site rentre dans le périmètre de travaux et d'aménagement de la digue gauche de la rivière. Une étude globale d'endiguement pour l'Hogneau menée par la CAVM pour la gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations est en cours.

Actions EPF

- acquisition
- démolition des superstructures et infrastructures
- retrait des matériaux contenant de l'amiante
- mesures de protection de chiroptères présents sur le site

Aide financière EPF : 99 K€



Bords de falaise : gestion de l'érosion marine

- Equihen-plage

Les falaises du littoral du Pas-de-Calais connaissent des phénomènes d'instabilité liés à l'érosion marine. Cette situation se traduit par un recul continu du trait de côte.

Equihen-plage a sollicité l'EPF dès 2013 pour l'acquisition et la démolition des habitations les plus exposées au risque. L'EPF avait alors démoli une dizaine d'habitations.

La commune a de nouveau sollicité l'EPF pour l'acquisition et la démolition d'habitations à leur tour

concernées par un risque majeur sur le secteur dit du Becquet et celui du Cap Horn.

La DDTM du Pas-de-Calais accompagne la commune durant toute la durée de la convention opérationnelle et notamment dans la constitution du dossier de mobilisation du fonds de prévention des risques naturels majeurs.



A venir :
*opérations de
restauration
écologique et
paysagère du site*

Actions EPF

- acquisition
- démolition des constructions
- restauration des milieux

Modèles économiques de portage foncier littoral et rétro-littoral – Partenariat avec la Banque des territoires et convention avec la Caisse des Dépôts et Consignations

Le littoral des Hauts-de-France concentre un habitant sur six de la région (Insee, 2022), répartis entre des territoires peu denses et trois principales villes (Dunkerque, Calais et Boulogne-sur-Mer) et particulièrement vulnérables aux risques de submersion marine et d'érosion.

Le changement climatique et la montée du niveau de la mer posent de nombreux défis dans la re-composition spatiale du territoire.

Fort de ces constats, l'EPF entend jouer pleinement son rôle d'opérateur foncier, en contribuant à maîtriser le foncier dans les secteurs stratégiques où un transfert de valeur entre bord de rivage et bande arrière-littorale pourrait s'opérer, du fait des impacts du changement climatique.

Dans un premier temps, l'EPF de Hauts-de-France et la Banque des Territoires s'associent pour piloter une étude exploratoire qui a trois objectifs principaux :

- > identifier le potentiel foncier du territoire pour sa réorganisation en tenant compte de l'ensemble des contraintes réglementaires existantes et des enjeux spécifiques existants et évaluer les coûts inhérents
- > modéliser le portage foncier et le bilan économique des opérations envisagées sur les sites pilotes
- > prototyper des outils de portage moyen/long-terme permettant de répondre aux objectifs



7

Accom- pagner les démarches de valori- sation du patrimoine



Convention



Acquisition



Travaux



Cession



en préservant des architectures
uniques et une mémoire
patrimoniale

L'EPF contribue à enrayer le processus de dégradation de patrimoines dont l'architecture est bien souvent remarquable.

Ces bâtiments s'avèrent souvent être une charge financière conséquente pour les collectivités qui souhaitent leur redonner une seconde vie. L'EPF accompagne cette conservation patrimoniale.

Préservation du patrimoine dunkerquois



Dans le cadre d'une démarche de renouvellement urbain, l'EPF a accompagné la Communauté urbaine de Dunkerque pour l'opération de réhabilitation de l'ancienne imprimerie Landais dans le quartier Malo-Rosendaël (Dunkerque).

A venir

- un beau patrimoine malouin de 225m² préservé dont les façades sont classées aux Monuments Historiques
- 12 logements et réhabilitation de la maison bourgeoise

Actions EPF

- démolition des anciens ateliers et des extensions de la maison
- conservation de la maison bourgeoise
- désamiantage
- curage
- assainissement (mérule)

Aide financière EPF : 331 K€



Un ancien dispensaire classé deviendra une maison des solidarités - Haveluy

Fin décembre 2021, le groupe Filieris a fermé de manière définitive le Centre de Santé, situé dans l'ancien dispensaire des mines bâti au début du XX^{ème} siècle. Ce bâtiment dispose d'une superficie de 158m² et est classé depuis 2012 au Patrimoine Mondial de l'UNESCO.

L'EPF et la commune d'Haveluy signe une convention en mars 2023.



A venir :

Une Maison des Solidarités :
- espace polyvalent, partagé
pour les acteurs de l'insertion
- accueil de l'association locale
« Haveluy et son histoire »

Actions EPF

- portage foncier sans travaux jusqu'à l'horizon 2027
- bâtiment classé UNESCO, la commune réalisera des études sur l'aménagement intérieur en collaboration avec le CAUE

Acquisition du Couvent des Sœurs de la Charité - Lille

La Ville de Lille souhaitait offrir de nouveaux espaces verts de proximité à sa population.

La vente partielle du couvent et de son parc est une réelle opportunité pour ce projet.

La ville conservera le parc, créera une ouverture pour le public et développera, en réhabilitant les locaux du couvent, un projet de logements avec mixité sociale et intégration d'une résidence de services. L'usufruit d'une partie du bâtiment est conservé par les Sœurs en accord avec la Ville ce qui leur permet de profiter d'un bout du parc.



A venir :

**nouveaux espaces
verts de proximité,
nouveaux
logements**

**Aide
financière
EPF : 105 K€**

Actions EPF

- acquisition
- déconstruction d'un garage situé au nord du site
- mise en sécurité



Château de l'abbaye enfin restauré - Cysoing

Courant juin, ont été inaugurés l'hôtel de ville et la médiathèque installés dans le château de l'abbaye restauré.

Une opération démarrée en 2007 qui a duré 11 ans pour l'EPF et plus de 15 ans pour la ville de Cysoing : un résultat magnifique que ce soit le parc, le bâtiment ou les installations destinés aux services municipaux et à la médiathèque.

La ville de Cysoing a remercié chaleureusement ses partenaires et notamment l'EPF sans lequel rien n'aurait été possible. C'est dans une ambiance festive et champêtre que les rubans ont été coupés, une jolie plaque a été dévoilée et les habitants présents se sont approprié les lieux.

Aide financière EPF : 671K€ HT

8

**Encourager
les usages
temporaires
& favoriser
l'économie
circulaire**



et continuer sans cesse
d'innover !

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/ou de réemploi. C'est aussi et surtout un **formidable tremplin pour l'emploi et le soutien à l'économie locale** tout en optimisant les coûts de l'opération.

L'EPF continue également d'expérimenter de nouveaux usages sur ses sites en gestion sur un temps long et en profite pour soutenir des besoins ou projets locaux en **mettant à disposition des espaces adaptés** pas toujours présents sur le marché.

Une opération menée avec stratégie de réemploi de matériaux - Bousbecque



Le site «Beaulieu», situé en bord de Lys (6,5 ha), est constitué d'une ancienne entreprise spécialisée dans la fabrication de parquets stratifiés. Il est fermé depuis 2009. Bousbecque souhaite faire de cet ancien site industriel un lieu exceptionnel et novateur pour proposer aux habitants un endroit expérimental du vivre ensemble dans le respect de l'Homme et la Nature.

La phase déconstruction intègre une part importante de réemploi des matériaux et équipements du site.

Ce chantier « test » sur le volet économie circulaire servira d'exemple pour la suite des projets de l'EPF.

Seront réutilisés : les pavés de sol en béton, les pierres de maçonnerie paysagère, les murs porteurs, le remblai, les escaliers, les sanitaires et cabines vestiaires, les poutres acier, les portes sectionnelles et dispositifs de désenfumage, les briques.

A venir

200 logements en béguinage, maisons individuelles, logements intermédiaires et logements collectifs

Actions EPF

- acquisition
- travaux avec désamiantage et déconstruction des bâtiments
- retrait des sources concentrées de pollution
- gestion du chantier d'économie circulaire avec le réemploi des matériaux

Aide financière (prévisionnelle) EPF : entre 3,8 et 5,6M €HT



2 ans d'actions et un bilan positif en économie circulaire - Steenvoorde

Cette ancienne maison de retraite sera reconvertie en une halle couverte.

Ce projet s'est co-construit avec l'EPF autour d'une véritable stratégie d'économie circulaire initiée par un diagnostic des ressources en phase avant-projet.

90 % des matériaux ont été valorisés.



Aide financière EPF : 455 K€

Ont été ainsi réemployés

- la charpente en bois
- une stèle du XVI^e siècle
- des vasques en céramique
- des patères métalliques
- 40 T de menuiseries vitrées
- 1 250 m³ de béton
- 3,5 T de matériaux issus du curage

Préservation et réhabilitation sur une coopérative agricole - Zegerscappel

Le site est composé de deux halles de stockage et d'un bâtiment central servant entre autres de bureaux dans la commune rurale de Zegerscappel. La Flandre, entreprise de coopérative agricole, utilisait ces bâtiments afin de stocker les marchandises. Deux cheminées étaient présentes sur le site. Grâce à la souplesse de l'EPF, l'une d'entre elle a pu être sauvée par l'association Yser Houck. Les briques de celle qui n'a pu être sauvée serviront à la réhabilitation d'autres cheminées.

La commune souhaite maîtriser cette parcelle ainsi que deux autres à usage de jardin dans le cadre d'un projet de logements.

Actions EPF

- acquisition
- démolition des bâtiments
- préservation du patrimoine : partenariat avec 1 association pour préserver la cheminée
- contrat de cession à titre gratuit avec un écomusée intéressé par un ancien moteur d'une machine
- conservation des parois béton des bâtiments pour cession à un repreneur
- conservation de l'ensemble des concassés pour les agriculteurs de la commune



Aide financière EPF : 205 K€

Usage temporaire dans le bâti - Estaires



L'association culturelle Sensitropes s'est emparée des lieux depuis quelques années. Cette dernière était à la recherche d'un espace de création/d'exposition et d'ateliers potentiellement ouverts au public, pour une durée minimale de deux ans.

Courant 2023, les habitants ont pu profiter d'une exposition intitulée BOTANICA.

L'association a également ouvert, durant un temps, son atelier d'artistes au public.

Actions EPF

- mise à disposition du lieu durant le temps d'une convention prédéfinie à titre gracieux

Ancien site Agfa, site idéal pour du réemploi et de l'usage temporaire - Pont à Marcq

La société Agfa a cessé son activité en 2020. L'opportunité s'est alors présentée pour la collectivité d'y implanter son projet de zone d'activités.

Dans l'attente de l'aménagement final du site, celui-ci est utilisé pour des occupations temporaires et mis à disposition de la collectivité pour des premiers travaux de requalification.

La collectivité porte un projet ambitieux tourné autour de l'économie circulaire et du réemploi. L'EPF accompagne ces démarches dans ses propres pratiques dans le cadre de marché travaux (BE spécialisés, allotissement du marché pour identifier les matériaux, valorisation de 90% des matériaux déconstruits). De son côté la collectivité a engagé la mutation des anciens bureaux d'AGFA. Ceux-ci accueilleront les services communautaires dès juin 2024.

Actions EPF

- acquisition
- gestion du site, y compris gestion locative
- travaux de désamiantage et déconstruction
- traitement de la pollution en cas de découverte pendant les travaux
- dépose d'un process de photo argentique pour réemploi sur un projet limousin (unique société en France utilisant ce procédé)

Aide financière
EPF : 3 M€



9

Situation financière

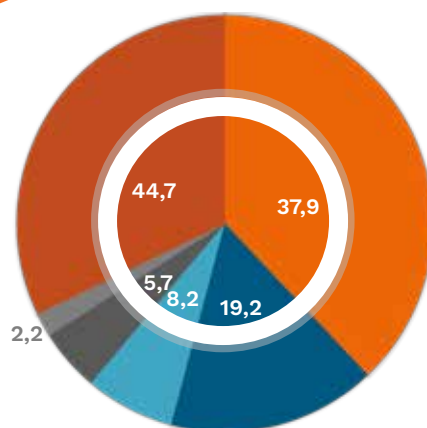
Les charges et produits

Les charges

Montant total des charges
118,01 M€

Ventilation des principaux comptes de charges 2023 :

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

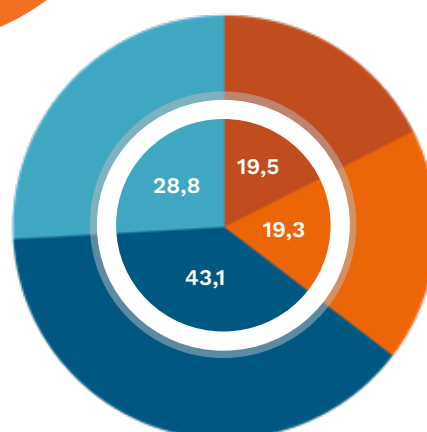


Les produits

Montant total des produits
111,39 M€

Ventilation des principaux comptes de produits 2023 :

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



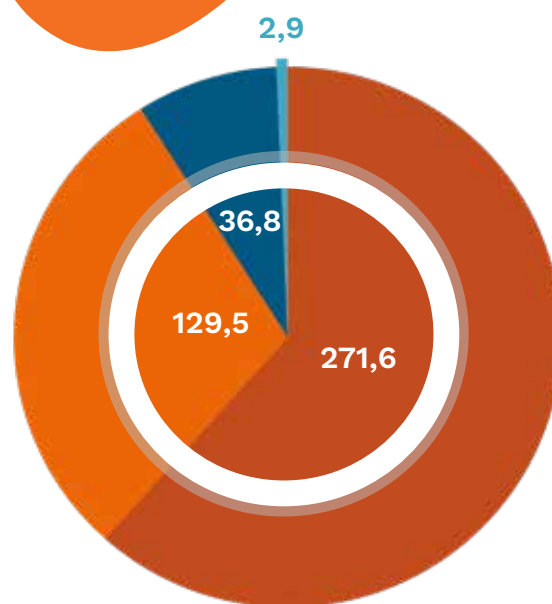
La différence entre les charges et produits de l'année 2023 donne un résultat certes négatif mais largement couvert par les réserves de l'établissement.

Le bilan comptable

Répartition de l'actif - exercice 2023

L'actif
440,8 M€

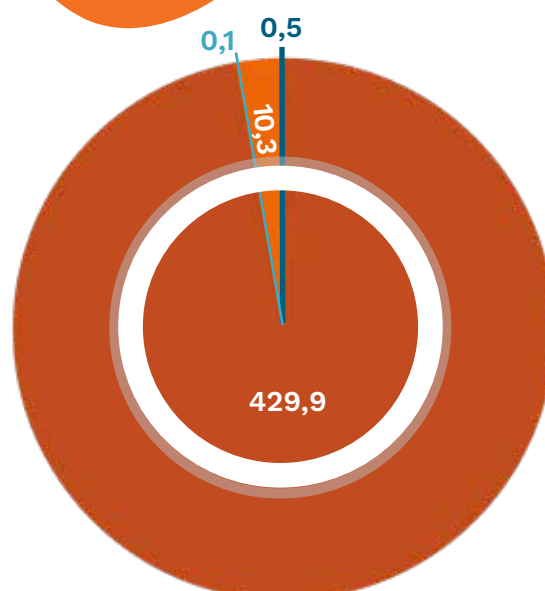
- Stocks
- Trésorerie
- Créances
- Immobilisations



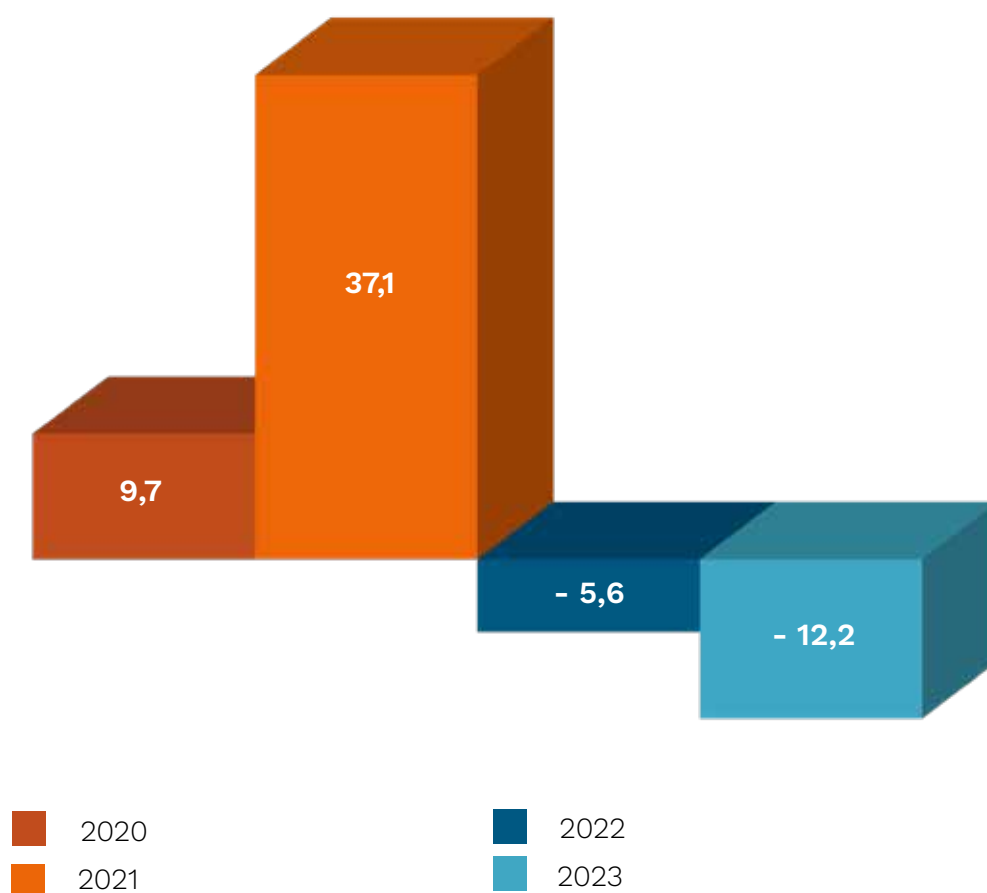
Répartition du passif - exercice 2023

Le passif
440,8 M€

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



Variation des stocks bruts en M€



Après une hausse du montant des stocks bruts de +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. En 2023, les stocks poursuivent leur baisse entamée en 2022 (-12,2 M€).



10

L'insolite à l'EPF Hauts-de- France

*C'est une
blague ?
#carambar*

Des rencontres
avec
l'improbable

Découverte sur un de nos sites (Billy Berclau) d'un squatteur particulier : un cochon vietnamien ! Nous avons lancé un concours sur les Réseaux Sociaux pour lui trouver un petit nom : « Billy » a remporté la palme !



Sa cousine est apparue quand elle à Don, secteur de la Blanchisserie



Mur remonté presque comme il faut !



Merville, prêt à s'envoler ?

Famille de chatons trouvés dans une maison. Ils ont rejoint un nouveau foyer très vite.





www.epf-hdf.fr - contact@epf-hdf.fr

