



Le rôle des opérateurs fonciers publics dans les politiques urbaines en France

Par Monsieur Marc KASZYNSKI
directeur général de l'EPF Nord – Pas de Calais

Université de Liège Mercredi 09 mars 2011

Etablissement Public Foncier Nord-Pas de Calais



I – Les politiques urbaines : enjeu historique des relations entre l'Etat et les Collectivités Territoriales

II – L'émergence des établissements publics fonciers et l'évolution de leurs missions

III – Le fonctionnement d'un établissement public foncier

IV – l'exemple de l'établissement public foncier du Nord – Pas de Calais

Etablissement Public Foncier Nord-Pas de Calais



I – Les politiques urbaines : enjeu historique des relations entre l'Etat et les Collectivités Territoriales

Etablissement Public Foncier Nord-Pas de Calais



- C'est dans les années 60 que l'Etat met en place une politique urbaine, inscrite dans une stratégie nationale d'aménagement et de développement du territoire.
- Pour mettre en œuvre cette politique, il promulgue en 1967 la loi d'orientation foncière qui fonde les outils juridiques et opérationnels de l'urbanisme en France :
- Les schémas Directeurs d'Aménagement et d'Urbanisme
- Les plans d'occupation des sols
- Les outils de maîtrise foncière publique et d'aménagement: zone d'aménagement différé (ZAD) – zone d'aménagement concerté (ZAC).

Etablissement Public Foncier Nord-Pas de Calais



Par ailleurs sur les territoires à enjeux importants, l'Etat crée des outils opérationnels spécifiques :

- Les établissements publics de villes nouvelles
- L'Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne (AFTRP en 1961)
- Le premier établissement public foncier (Etablissement Public foncier de la Basse Seine en 1968)

chargés de mettre en œuvre directement sur ces territoires les grands projets d'aménagement urbain.

Etablissement Public Foncier Nord-Pas de Calais



- En 1982 l'Etat procède à une décentralisation de ses compétences en urbanisme auprès des communes et des départements.
- Il donne aux régions un statut de collectivités territoriales de plein exercice.
- Ces régions sont dotées de compétences générales de développement et d'aménagement de leur territoire.
- L'Etat met en place un dispositif de contrats de plans pluriannuels avec les Régions permettant le cofinancement des projets structurants.

Etablissement Public Foncier Nord-Pas de Calais



- La crise économique qui s'est déclanchée en 1974 se propage sur le territoire et engendre une crise urbaine.
- Face à la dégradation économique, sociale et urbaine des régions de vieilles industries, l'Etat met en place, en s'appuyant sur la Délégation à l'Aménagement du Territoire et à l'Action Régionale (DATAR) des politiques de conversion.
- Face à la dégradation de l'emploi et des conditions de vie dans les grands ensembles d'habitat social, il met en place dans les années 90 la « politique de la ville ».
- Ces politiques se sont poursuivies jusqu'à aujourd'hui bien que les moyens de financement se soient réduits.

Etablissement Public Foncier Nord-Pas de Calais



II – L'émergence des établissements publics fonciers et l'évolution de leurs missions

Etablissement Public Foncier Nord-Pas de Calais



- Depuis 1968, date de création par l'Etat du premier Etablissement Public Foncier, douze autres établissements ont été créés au cours des cinquante ans écoulés.
- Leurs missions ont répondu à des besoins qui ont évolué dans le temps et se sont adaptées aux caractéristiques particulières de leur aire de compétence.
- Aujourd'hui on peut distinguer les phases suivantes :

Etablissement Public Foncier Nord-Pas de Calais



1968-1973 : les EPF « historiques »

- L'Etablissement Public Foncier de la Basse Seine (EPBS) est créé en 1968 sur le territoire d'une partie des deux régions normandes, pour préparer la maîtrise foncière des grands projets économiques que l'Etat avait programmés dans le Schéma de l'Estuaire de la Seine.
- En 1973, à la demande des élus locaux, il crée sur le même modèle l'Etablissement Public de la Métropole Lorraine pour mettre en œuvre le schéma d'aménagement de la métropole-Nancy-Metz.
- A la fin des années 80, confronté à la crise de la sidérurgie en Lorraine, l'EPML intervient à la demande de l'Etat dans la requalification des friches industrielles.

Etablissement Public Foncier Nord-Pas de Calais



1990-1998 : les EPF « friches industrielles »

- C'est après les lois de décentralisation et dans le cadre d'une politique de requalification de friches industrielles portée conjointement par l'Etat et la Région , qu'est créé l'Etablissement Public Foncier du Nord-Pas de Calais, chargé de recycler les friches industrielles « hors marché ».
- C'est pour des raisons analogues, que les élus de l'agglomération stéphanoise confrontés au démantèlement de l'industrie de l'armement, ont demandé la création de l'EPOA (Etablissement Public Ouest-Rhône-Alpes).
- Bénéficiant de l'expérience de l'EPML, ces deux établissements ont largement utilisé les fonds des Contrats de Plan Etat Région et les fonds européens,

Etablissement Public Foncier Nord-Pas de Calais



2001-2006 : les EPF « renouvellement urbain et habitat »

- C'est en 2001 que l'Etat propose aux collectivités territoriales de la région Provence Côte d'Azur de créer l'EPF PACA pour assurer face à la tension des marchés fonciers de cette région, des missions étendues dans les domaines de l'habitat, du renouvellement urbain et de la protection des espaces naturels.
- En 2006 pour faire face à l'insuffisance de production de logements sociaux, due en particulier à la pénurie du foncier dans la région Ile de France, l'Etat crée quatre établissements publics fonciers dédiés principalement à cette mission.
- Les rapports politiques entre l'Etat et les élus d'Ile de France n'ont pas permis de créer un opérateur unique.

Etablissement Public Foncier Nord-Pas de Calais

2007-2010 : les EPF « développement durable »

- La prise en compte de l'attractivité démographique croissante des régions littorales françaises conduit l'Etat à doter les régions concernées d'Etablissements Publics Fonciers.
- C'est ainsi que sont créés successivement :
 - En 2007 l'EPF de Vendée
 - En 2008 l'EPF du Languedoc Roussillon
 - En 2008 l'EPF de Poitou Charente
 - En 2009 l'EPF de Bretagne



Gouvernance et financement des EPF

- Bien que placés sous la tutelle de l'Etat, qui nomme le Directeur Général et contrôle l'Etablissement, l'EPF dispose d'un conseil d'administration où les élus locaux sont largement représentés.
- Le conseil d'administration approuve les programmes, les budgets et les opérations portés par l'Etablissement.
- L'un des moyens financiers principal des EPF est la Taxe Spéciale d'Equipement, qui est une taxe additionnelle aux impôts locaux perçus auprès des ménages et des entreprises du territoire de compétence de l'Etablissement.
- Elle est plafonnée à 20 Euros par habitant et par an, elle est versée directement à l'Etablissement

INDICATEUR DE LA PERFORMANCE ECONOMIQUE FINANCIERE DES EPF EN 2010

EPF d'Etat	PROFIT DE PERMANENCE	PLACEMENTS	PROFITAT	RENTABILITE	PROFITAT
ANCIENNES COMMUNES	1 000 000	20%	20 000 000	2%	20 000 000
LAZARUS	2 000 000	30%	30 000 000	3%	30 000 000
EPF 1	3 000 000	40%	40 000 000	4%	40 000 000
EPF 2	4 000 000	50%	50 000 000	5%	50 000 000
EPF 3	5 000 000	60%	60 000 000	6%	60 000 000
EPF 4	6 000 000	70%	70 000 000	7%	70 000 000
EPF 5	7 000 000	80%	80 000 000	8%	80 000 000
EPF 6	8 000 000	90%	90 000 000	9%	90 000 000
EPF 7	9 000 000	100%	1 000 000 000	10%	1 000 000 000
EPF 8	10 000 000	110%	1 100 000 000	11%	1 100 000 000
EPF 9	11 000 000	120%	1 200 000 000	12%	1 200 000 000
EPF 10	12 000 000	130%	1 300 000 000	13%	1 300 000 000
EPF 11	13 000 000	140%	1 400 000 000	14%	1 400 000 000
EPF 12	14 000 000	150%	1 500 000 000	15%	1 500 000 000
EPF 13	15 000 000	160%	1 600 000 000	16%	1 600 000 000
EPF 14	16 000 000	170%	1 700 000 000	17%	1 700 000 000
EPF 15	17 000 000	180%	1 800 000 000	18%	1 800 000 000
EPF 16	18 000 000	190%	1 900 000 000	19%	1 900 000 000
EPF 17	19 000 000	200%	2 000 000 000	20%	2 000 000 000
EPF 18	20 000 000	210%	2 100 000 000	21%	2 100 000 000
EPF 19	21 000 000	220%	2 200 000 000	22%	2 200 000 000
EPF 20	22 000 000	230%	2 300 000 000	23%	2 300 000 000
EPF 21	23 000 000	240%	2 400 000 000	24%	2 400 000 000
EPF 22	24 000 000	250%	2 500 000 000	25%	2 500 000 000
EPF 23	25 000 000	260%	2 600 000 000	26%	2 600 000 000
EPF 24	26 000 000	270%	2 700 000 000	27%	2 700 000 000
EPF 25	27 000 000	280%	2 800 000 000	28%	2 800 000 000
EPF 26	28 000 000	290%	2 900 000 000	29%	2 900 000 000
EPF 27	29 000 000	300%	3 000 000 000	30%	3 000 000 000
EPF 28	30 000 000	310%	3 100 000 000	31%	3 100 000 000
EPF 29	31 000 000	320%	3 200 000 000	32%	3 200 000 000
EPF 30	32 000 000	330%	3 300 000 000	33%	3 300 000 000
EPF 31	33 000 000	340%	3 400 000 000	34%	3 400 000 000
EPF 32	34 000 000	350%	3 500 000 000	35%	3 500 000 000
EPF 33	35 000 000	360%	3 600 000 000	36%	3 600 000 000
EPF 34	36 000 000	370%	3 700 000 000	37%	3 700 000 000
EPF 35	37 000 000	380%	3 800 000 000	38%	3 800 000 000
EPF 36	38 000 000	390%	3 900 000 000	39%	3 900 000 000
EPF 37	39 000 000	400%	4 000 000 000	40%	4 000 000 000
EPF 38	40 000 000	410%	4 100 000 000	41%	4 100 000 000
EPF 39	41 000 000	420%	4 200 000 000	42%	4 200 000 000
EPF 40	42 000 000	430%	4 300 000 000	43%	4 300 000 000
EPF 41	43 000 000	440%	4 400 000 000	44%	4 400 000 000
EPF 42	44 000 000	450%	4 500 000 000	45%	4 500 000 000
EPF 43	45 000 000	460%	4 600 000 000	46%	4 600 000 000
EPF 44	46 000 000	470%	4 700 000 000	47%	4 700 000 000
EPF 45	47 000 000	480%	4 800 000 000	48%	4 800 000 000
EPF 46	48 000 000	490%	4 900 000 000	49%	4 900 000 000
EPF 47	49 000 000	500%	5 000 000 000	50%	5 000 000 000
EPF 48	50 000 000	510%	5 100 000 000	51%	5 100 000 000
EPF 49	51 000 000	520%	5 200 000 000	52%	5 200 000 000
EPF 50	52 000 000	530%	5 300 000 000	53%	5 300 000 000
EPF 51	53 000 000	540%	5 400 000 000	54%	5 400 000 000
EPF 52	54 000 000	550%	5 500 000 000	55%	5 500 000 000
EPF 53	55 000 000	560%	5 600 000 000	56%	5 600 000 000
EPF 54	56 000 000	570%	5 700 000 000	57%	5 700 000 000
EPF 55	57 000 000	580%	5 800 000 000	58%	5 800 000 000
EPF 56	58 000 000	590%	5 900 000 000	59%	5 900 000 000
EPF 57	59 000 000	600%	6 000 000 000	60%	6 000 000 000
EPF 58	60 000 000	610%	6 100 000 000	61%	6 100 000 000
EPF 59	61 000 000	620%	6 200 000 000	62%	6 200 000 000
EPF 60	62 000 000	630%	6 300 000 000	63%	6 300 000 000
EPF 61	63 000 000	640%	6 400 000 000	64%	6 400 000 000
EPF 62	64 000 000	650%	6 500 000 000	65%	6 500 000 000
EPF 63	65 000 000	660%	6 600 000 000	66%	6 600 000 000
EPF 64	66 000 000	670%	6 700 000 000	67%	6 700 000 000
EPF 65	67 000 000	680%	6 800 000 000	68%	6 800 000 000
EPF 66	68 000 000	690%	6 900 000 000	69%	6 900 000 000
EPF 67	69 000 000	700%	7 000 000 000	70%	7 000 000 000
EPF 68	70 000 000	710%	7 100 000 000	71%	7 100 000 000
EPF 69	71 000 000	720%	7 200 000 000	72%	7 200 000 000
EPF 70	72 000 000	730%	7 300 000 000	73%	7 300 000 000
EPF 71	73 000 000	740%	7 400 000 000	74%	7 400 000 000
EPF 72	74 000 000	750%	7 500 000 000	75%	7 500 000 000
EPF 73	75 000 000	760%	7 600 000 000	76%	7 600 000 000
EPF 74	76 000 000	770%	7 700 000 000	77%	7 700 000 000
EPF 75	77 000 000	780%	7 800 000 000	78%	7 800 000 000
EPF 76	78 000 000	790%	7 900 000 000	79%	7 900 000 000
EPF 77	79 000 000	800%	8 000 000 000	80%	8 000 000 000
EPF 78	80 000 000	810%	8 100 000 000	81%	8 100 000 000
EPF 79	81 000 000	820%	8 200 000 000	82%	8 200 000 000
EPF 80	82 000 000	830%	8 300 000 000	83%	8 300 000 000
EPF 81	83 000 000	840%	8 400 000 000	84%	8 400 000 000
EPF 82	84 000 000	850%	8 500 000 000	85%	8 500 000 000
EPF 83	85 000 000	860%	8 600 000 000	86%	8 600 000 000
EPF 84	86 000 000	870%	8 700 000 000	87%	8 700 000 000
EPF 85	87 000 000	880%	8 800 000 000	88%	8 800 000 000
EPF 86	88 000 000	890%	8 900 000 000	89%	8 900 000 000
EPF 87	89 000 000	900%	9 000 000 000	90%	9 000 000 000
EPF 88	90 000 000	910%	9 100 000 000	91%	9 100 000 000
EPF 89	91 000 000	920%	9 200 000 000	92%	9 200 000 000
EPF 90	92 000 000	930%	9 300 000 000	93%	9 300 000 000
EPF 91	93 000 000	940%	9 400 000 000	94%	9 400 000 000
EPF 92	94 000 000	950%	9 500 000 000	95%	9 500 000 000
EPF 93	95 000 000	960%	9 600 000 000	96%	9 600 000 000
EPF 94	96 000 000	970%	9 700 000 000	97%	9 700 000 000
EPF 95	97 000 000	980%	9 800 000 000	98%	9 800 000 000
EPF 96	98 000 000	990%	9 900 000 000	99%	9 900 000 000
EPF 97	99 000 000	1000%	10 000 000 000	100%	10 000 000 000
EPF 98	100 000 000	1010%	10 100 000 000	101%	10 100 000 000
EPF 99	101 000 000	1020%	10 200 000 000	102%	10 200 000 000
EPF 100	102 000 000	1030%	10 300 000 000	103%	10 300 000 000

L'évolution des missions et des périmètres d'intervention

- Bien que les dates et les raisons de création aient été différentes pour chaque EPF, il faut noter aujourd'hui qu'une convergence progressive se fait dans les activités de ces établissements autour des grands enjeux suivants :
 - Conversion des espaces dégradés et pollués
 - Contribution à la production de foncier pour l'habitat
 - Lutte contre l'étalement urbain par le recyclage foncier
 - Anticipation foncière des grands projets structurants
 - Protection de l'environnement et mise en œuvre de trame verte

III – Le fonctionnement d'un établissement Public Foncier



• Une définition opératoire...

Un Etablissement public foncier est un opérateur public qui intervient sur une aire de compétence, au service des stratégies foncières portées au sein de ce périmètre par les collectivités territoriales et/ou l'Etat. Il est en capacité, sur des durées longues de mutualiser ses fonds propres et toutes participations financières pour la mise en œuvre opérationnelle dans le court, moyen et long terme, de leurs projets.

Etablissement Public Foncier Nord-Pas de Calais

www.epf-npc.fr



Les deux types d'EPF :

1. L'EPF d'Etat

2. L'EPF local

Etablissement Public Foncier Nord-Pas de Calais

www.epf-npc.fr



L'Etablissement Public Foncier d'Etat

L'établissement public foncier d'Etat est un établissement public industriel et commercial dont l'objet et la forme se rattachent à l'article L 321-1 du code de l'urbanisme modifié par la loi n° 2005 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale.

Objet : il est compétent pour réaliser ou faire réaliser les acquisitions foncières et les opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains sur l'ensemble du périmètre de compétence qui est fixé par le décret de création (nouvel article L321-1b).

Bénéficiaires : l'Etat, les collectivités locales ou tout autre établissement public bénéficiant des portages fonciers de l'Etablissement.

Création : il est créé par décret en conseil d'Etat après avis des collectivités territoriales concernées.

Etablissement Public Foncier Nord-Pas de Calais

www.epf-npc.fr



Tutelle : le contrôle de l'EPF est assuré par le préfet de région. Celui-ci est membre de droit du conseil d'administration. Les délibérations du conseil d'administration et du bureau ne sont exécutoires qu'après son approbation expresse ou dans le délai de quarante jours. Les EPF sont soumis à ce jour au contrôle de la cour des comptes déconcentré sur les chambres régionales des comptes.

Organe de décision : le conseil d'administration, sa composition et son fonctionnement sont fixés par le décret de création.

Direction : le directeur de l'EPF est désigné par le ministre chargé de l'urbanisme sur proposition du préfet et après avis du conseil d'administration.

Etablissement Public Foncier Nord-Pas de Calais

www.epf-npc.fr



Aire d'intervention : elle est définie par le décret de création et peut évoluer par modification du décret.

Financement : la taxe spéciale d'équipement perçue sur son territoire de référence. Contribution de l'Etat, des collectivités locales et établissements publics et de toutes autres personnes morales publiques ou privées intéressées. Emprunts, subventions, produit de la cession des biens meubles et immeubles et revenus nets de ses biens meubles et immeubles. Produit des dons et legs.

Etablissement Public Foncier Nord-Pas de Calais

www.epf-npc.fr



L'Etablissement Public Foncier local

L'établissement public foncier local est un établissement public industriel et commercial (article L 324-1 du code de l'urbanisme). Il a été instauré par la loi d'orientation pour la ville de 1991, et modifié par la loi Solidarités et renouvellement urbains. Son périmètre d'intervention doit correspondre à celui des EPCI compétents à la fois en matière de SCOT, de PLH et réalisation de ZAC, et à défaut, des communes « isolées » (hors EPCI). Il peut également intervenir pour le compte de toute personne publique (Région, Département, bailleur social, etc....)

Objet : il est compétent pour réaliser toute acquisition foncière ou immobilière en vue de la constitution de réserves foncières ou de réalisations d'actions ou d'opérations d'aménagement.

Bénéficiaires : toute personne publique.

Création : arrêté du Préfet au vu des délibérations concordantes des organes délibérants d'EPCI compétents en matière de SCOT, ZAC et PLH ainsi que de conseils municipaux hors EPCI.

Etablissement Public Foncier Nord-Pas de Calais

www.epf-npc.fr

Tutelle : contrôle de légalité du préfet et contrôle de la chambre régionale des comptes.

Organe de décision : l'assemblée générale regroupe tous les membres. Le conseil d'administration règle les affaires de l'établissement.

Direction : le directeur est nommé par le conseil d'administration, sur proposition du président. Le directeur est ordonnateur des dépenses et des recettes.

Aire d'intervention : territoire des EPCI et communes membres.

Financement : taxe spéciale d'équipement perçue sur son aire de compétence. Contribution « SRU » et subventions. Contributions de l'Etat, des collectivités locales et des établissements publics. Emprunts, produit de la cession des biens meubles et immeubles et revenus nets de ses biens meubles et immeubles. Rémunération des prestations de services et de la gestion du patrimoine. Produit des dons et legs.

Etablissement Public Foncier Nord-Pas de Calais

Etablissement Public Foncier Nord-Pas de Calais

Les composantes du fonctionnement des Etablissements Publics Fonciers

1. Le territoire de compétence
2. La ressource financière
3. La gouvernance
4. La contractualisation

Etablissement Public Foncier Nord-Pas de Calais

Les EPF et leur environnement

1. Les EPF et les acteurs privés
2. Les EPF et les autres opérateurs fonciers
 - SAFER
 - Conservatoire du Littoral
3. Les EPF et l'Europe

Etablissement Public Foncier Nord-Pas de Calais



IV – L'EXEMPLE DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER NORD - PAS DE CALAIS

Etablissement Public Foncier Nord-Pas de Calais



1. Présentation de l'établissement

2. Des exemples d'opération portées par l'EPF Nord – Pas de Calais

3. L'expertise environnementale

4. L'accompagnement des collectivités dans la définition de leurs stratégies foncières

Etablissement Public Foncier Nord-Pas de Calais



1. Présentation de l'établissement

Etablissement Public Foncier Nord-Pas de Calais



L'Etablissement Public Foncier Nord - Pas de Calais est

- un Etablissement Public Industriel et Commercial (EPIC) d'Etat placé sous la tutelle des ministères de l'Equipement et des Finances
- créé en décembre 1990 à l'initiative des élus locaux pour être un outil de la requalification des friches industrielles
- administré par un **Conseil d'Administration** de 32 membres :
 - 8 représentants du Conseil régional
 - 8 représentants des deux Conseils généraux
 - 8 représentants du CESR et des Chambres régionales du Commerce et de l'Industrie, d'Agriculture et des Métiers
 - 8 représentants des EPCI

Etablissement Public Foncier Nord-Pas de Calais



L'intervention technique

Depuis 1991, l'EPF a requalifié plus de **5000 hectares** de friches dont 90% dans le bassin minier pour un montant de travaux de **210 M€** financés par subventions de la Région, de l'Etat et de l'Europe et participation des collectivités.

L'intervention foncière

Fin 1995, la levée de la **Taxe Spéciale d'Equipement** est votée par le Conseil d'Administration à hauteur de 30 MF par an puis doublée à partir de 1999, soit 60 MF ou 9,2 M€.

Fin 2006, le niveau de taxe est augmenté de façon significative pour atteindre **32M€** par an.

Aujourd'hui, l'EPF a contractualisé 55 conventions - cadres avec **60 intercommunalités** (15 agglomérations et 45 territoires ruraux) et mis en œuvre près de 400 opérations.

Fin 2009, environ **1100 biens** pour un montant de **220 M€** et une superficie de **3000 ha** (dont 2200 de terriils) auront été acquis.

Etablissement Public Foncier Nord-Pas de Calais



TSE - Rôles généraux 2005 - région Nord - Pas de Calais

Fiscalité directe locale 2005 hors redevance TV

	TH	TF (PB+PNB)	TP	Total
Total Région	760 275 573€	1 296 193 467€	2 296 255 495€	4 352 724 535€
<i>en %</i>	17,47	29,78	52,75	100

Répartition de la TSE sur les 4 impôts directs locaux

	TH	TFPB	TFPNB	TP	Total
Total Région	1 733 415€	1 993 980€	13 027€	5 406 519€	9 146 941€
<i>en %</i>	18,95	21,80	0,14	59,11	100

Part de la TSE dans chacun des impôts directs locaux

	TH	TF (PB+PNB)	TP	Total
TSE par impôt	1 733 415€	2 007 007€	5 406 519€	9 146 941€
<i>en %</i>	0,23	0,15	0,24	0,21

Etablissement Public Foncier Nord-Pas de Calais



Les modalités de l'intervention de l'EPF Nord – Pas de Calais

- 1. Un programme pluriannuel d'intervention**
- 2. Des principes d'intervention**
- 3. Trois axes d'intervention**
- 4. Les étapes de l'intervention opérationnelle**

Etablissement Public Foncier Nord-Pas de Calais

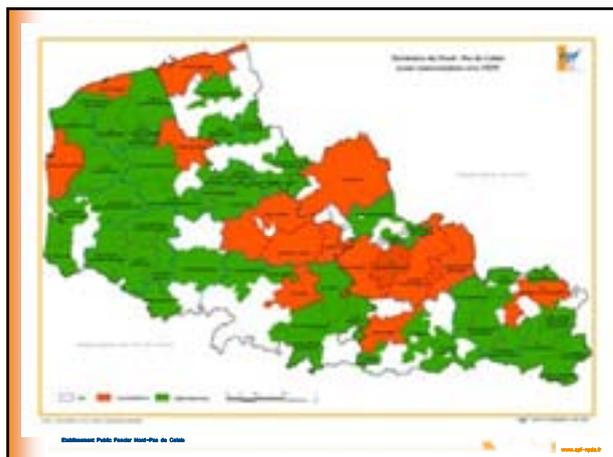
L'intervention foncière de l'EPF est mise en œuvre dans le cadre de programmes pluriannuels d'intervention :
PPIF 1996-2000 et 2000-2006, P.P.I. 2007-2013

Deux grands principes :

- 1. La recomposition des territoires bâtis**
- 2. La contractualisation**

A l'échelle de l'EPCI,
la convention-cadre précise les modalités de partenariat avec la structure intercommunale et dresse la liste des opérations

A l'échelle de l'opération,
la convention opérationnelle décrit le projet de la collectivité (commune/intercommunalité) et fixe les modalités d'acquisition, de gestion et de cession des biens acquis par l'EPF



Le P.P.I. 2007 – 2013 :
l'affirmation de trois principes d'intervention

- Le principe d'intervention **contractualisée et équilibrée** de l'Établissement sur le territoire régional au bénéfice de toutes les collectivités locales.
- Le principe de **priorité** donnée aux opérations permettant le **recyclage foncier** d'espaces dégradés ou délaissés.
- Le principe de **prise en charge des problèmes de pollution des sols** et des contraintes environnementales pesant sur les biens immobiliers (amiante, plomb,...) dans les opérations de portage foncier.

Trois axes thématiques d'intervention :

Axe I – Développer l'offre foncière du logement social et le renouvellement urbain

Accompagner les EPCI dotés de PLH et disposant d'une délégation des aides au logement et les conseils généraux pour des opérations comportant au moins 25% de logements locatifs sociaux

Accompagner tous les EPCI souhaitant mener des opérations de renouvellement urbain quelle qu'en soit la nature, suffisamment définies pour établir un échéancier d'exécution et un bilan prévisionnel d'aménagement

Axe II – Accompagner la mutation des sites industriels

Faciliter les opérations immobilières visant à réinstaller des entreprises dans le même bassin d'emploi et éviter des délocalisations coûteuses en emplois
 Préparer le foncier de grands projets d'intérêt régional et national

Axe III – Poursuivre la mise en œuvre de la trame verte et bleue

Participer à la consolidation des cœurs de nature
 Contribuer au liaisonnement des sites





1. La contractualisation

2. La négociation et l'acquisition des biens

- tout type de biens
- quelque soit le projet de la collectivité à partir dumoment où il correspond à l'un des trois axes d'intervention de l'EPF
- par voie amiable
- par exercice du droit de préemption
- par voie d'expropriation
- après consultation de France Domaine

Etablissement Public Foncier Nord-Pas de Calais



3. La gestion des biens

- en cas de portage foncier simple, transfert de la jouissance et de la gestion à la collectivité dès l'acquisition par l'EPF
- possibilité accordée à la collectivité de consentir une occupation précaire des biens
- possibilité de demander à l'EPF d'assurer la maîtrise d'ouvrage de la requalification des biens pendant la durée du portage foncier (opération intégrée)

Etablissement Public Foncier Nord-Pas de Calais



4. La requalification des biens

la nature des travaux : démolition, terrassement, traitement de la pollution, verdissement, clôture, cheminement... mais pas d'aménagement

les biens concernés sont ceux dont l'EPF est propriétaire

le financement des travaux :

1. participation de l'EPF sur ses fonds propres à hauteur de 40% du coût TTC des études et des travaux

Etablissement Public Foncier Nord-Pas de Calais



Cette participation est bonifiée de :

- 10% lorsque le potentiel financier de la commune est inférieur à la moyenne régionale,
- 10% lorsque l'opération comporte au moins 25% de logements locatifs sociaux ou très sociaux
- 10% lorsque les constructions projetées sur le site à requalifier répondent aux normes HQE et lorsque les aménagements répondent à des critères d'éco aménagement

2. le reste à charge de la collectivité, déduction faite des subventions éventuellement perçues par ailleurs.

Concernant cette contribution, l'appel de fonds par l'EPF se fait de la façon suivante :

- 40% au moment du démarrage des travaux,
- 40 % au moment de la réception des travaux,
- 20% après le dernier paiement effectué par l'EPF

Etablissement Public Foncier Nord-Pas de Calais



5. La cession des biens

- la collectivité rachète les biens au terme du portage foncier qui ne peut excéder 5 années à compter de la date de signature de la convention opérationnelle
- sur demande motivée, le paiement du prix peut être étalé sur 5 autres années avec un premier versement d'au moins 50% à la cession

le prix se forme de la manière suivante :

prix d'acquisition :
prix principal, frais notariés, indemnités payés lors de l'acquisition

+ frais de portage :
impôts fonciers, charges d'entretien et de gardiennage ...

Pour les opérations qui comportent au moins 25% de logements locatifs sociaux, les impôts fonciers ne sont pas répercutés sur le prix de cession.

Etablissement Public Foncier Nord-Pas de Calais



- possibilité d'anticiper la cession pour tout ou partie des biens
- possibilité de céder directement à un opérateur ou toute personne désignée par la collectivité

6. Le suivi évaluation

- un suivi technique et financier de l'intervention de l'EPF
- un accompagnement dans la définition du projet
- un bilan d'exécution de la convention au bout de la quatrième année de la convention opérationnelle

Etablissement Public Foncier Nord-Pas de Calais

L'adaptation des modalités d'intervention

Dans le contexte du Plan de relance et de la Directive Régionale d'Aménagement pour la maîtrise de la périurbanisation...

Pour faciliter la production de foncier pour le logement (locatif social, l'EPF Nord – Pas de Calais a décidé en avril 2009 :

- L'adaptation du prix de portage foncier par l'EPF à la charge foncière de l'opération de la collectivité.
- L'augmentation de sa participation au coût des travaux de recyclage foncier en doublant la bonification « logements locatifs sociaux ».

Établissement Public Foncier Nord-Pas de Calais

Tableau 1 - L'impact de la Directive Régionale d'Aménagement - mesures de la périurbanisation, sur le prix de portage de l'EPF

Modalités d'intervention	Mesures nouvelles				Modalités
Équipement foncier (logement)	Équipement foncier (logement) avec la collectivité	Modalités de portage foncier (logement)	Modalités de portage foncier (logement)	Équipement foncier (logement) avec la collectivité	Équipement foncier (logement)
Équipement foncier (logement)	Équipement foncier (logement) avec la collectivité	Modalités de portage foncier (logement)	Modalités de portage foncier (logement)	Équipement foncier (logement) avec la collectivité	Équipement foncier (logement)
Équipement foncier (logement)	Équipement foncier (logement) avec la collectivité	Modalités de portage foncier (logement)	Modalités de portage foncier (logement)	Équipement foncier (logement) avec la collectivité	Équipement foncier (logement)

Établissement Public Foncier Nord-Pas de Calais



2. Des exemples d'opérations portées par l'EPF

Établissement Public Foncier Nord-Pas de Calais

Le site de l'Union à Roubaix-Tourcoing-Wattrelos

Avancement des négociations

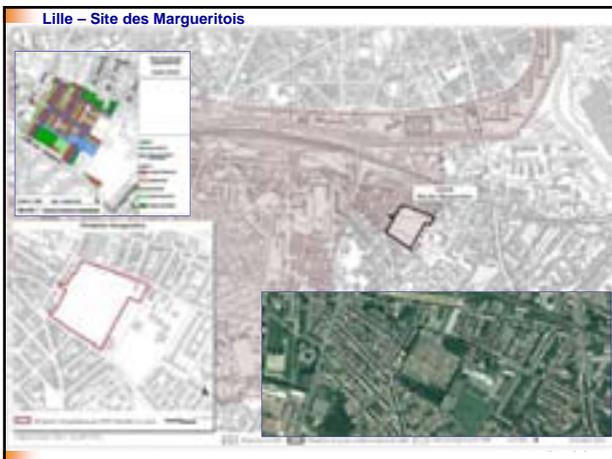
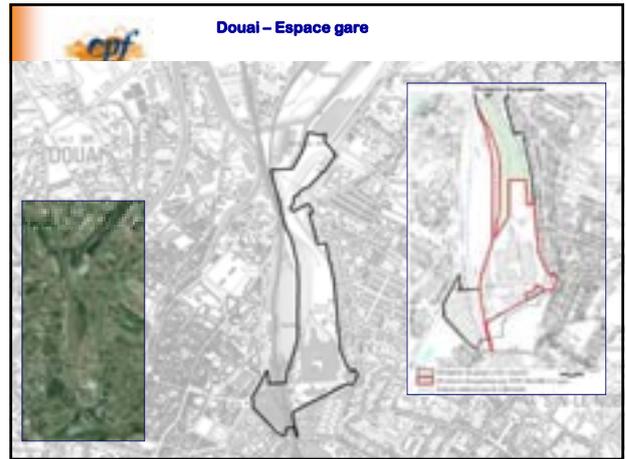
La carte montre un plan d'urbanisme avec des zones colorées (rouge, vert, bleu) et des infrastructures (routes, voies ferrées). Une légende à gauche explique les symboles et les zones.

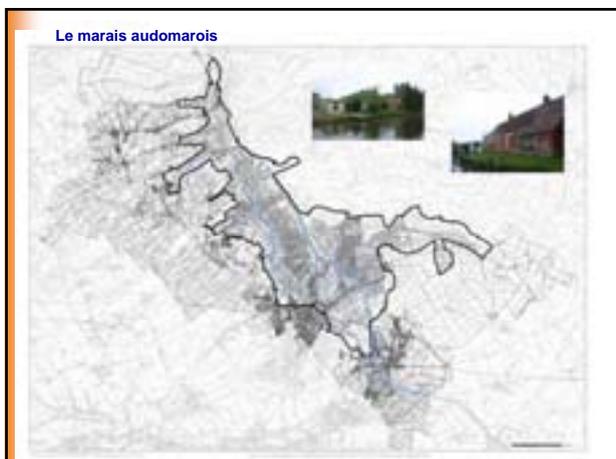
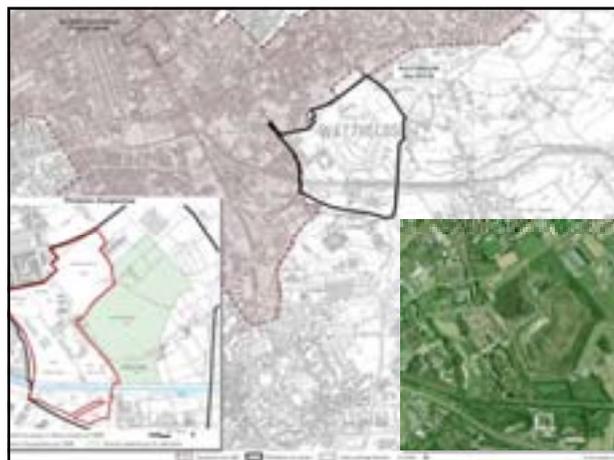
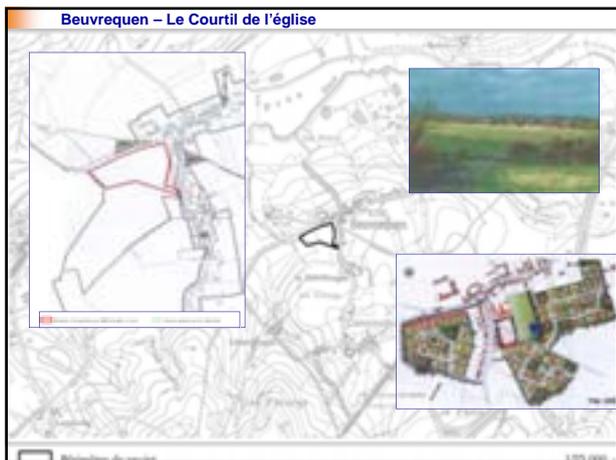
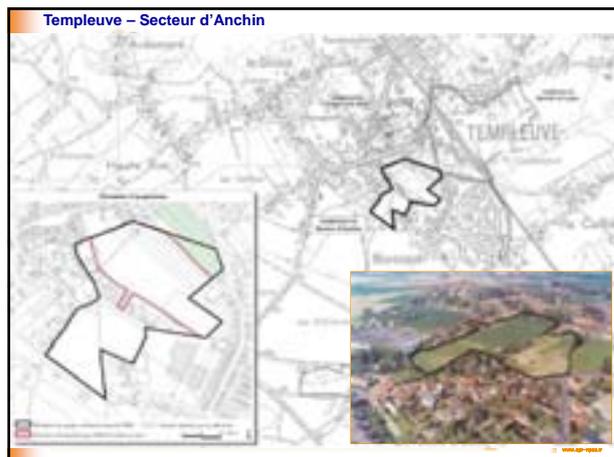
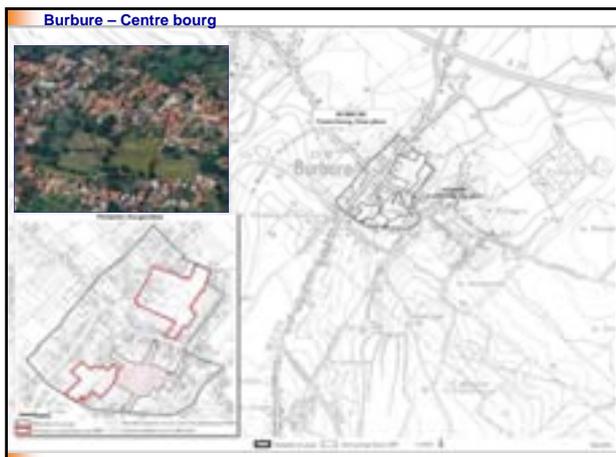
Établissement Public Foncier Nord-Pas de Calais

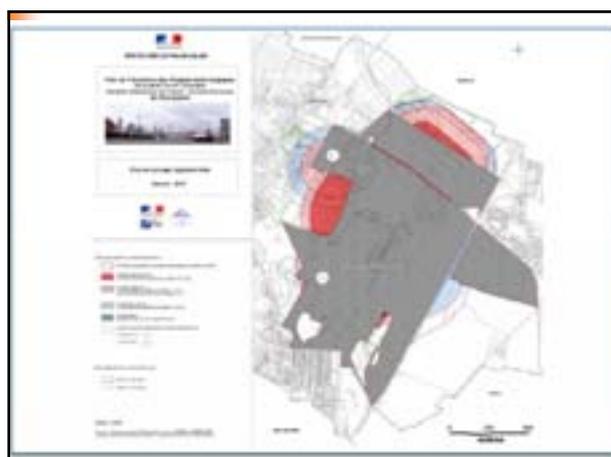
La plateforme multimodale de Douges

Une photographie aérienne montrant une plateforme multimodale avec des zones de construction, des routes, et des infrastructures.

Établissement Public Foncier Nord-Pas de Calais







Le Plan de Prévention des Risques Technologiques de Mazingarbe

Dispositif opérationnel

- PPRT approuvé par arrêté préfectoral du 20 mars 2007
- Convention opérationnelle entre l'EPF Nord – Pas de Calais et la ville de Mazingarbe signée le 3 mars 2008, inscrite dans la convention cadre entre l'EPF et la Communauté d'agglomération de Lens – Liévin du 14 mai 2007.
- Convention de financement des mesures foncières prévues par le PPRT entre les collectivités (Commune de Mazingarbe et Communauté d'agglomération de Lens - Liévin), l'Etat et les exploitants (SAV et GPN) signée en juillet 2009.
- Convention relative aux conditions d'aménagement et de gestion des terrains concernés signée en juillet 2009.

3. L'expertise environnementale

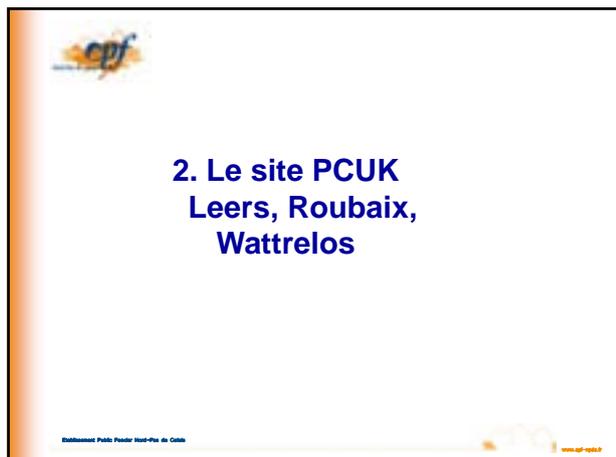
- 1. La zone de l'Union
Roubaix, Tourcoing, Wattrelos**
- 2. Le site PCUK
Leers, Roubaix, Wattrelos**

Établissement Public Fossier Nord-Pas de Calais

**1. La zone de l'Union
Roubaix, Tourcoing, Wattrelos**

- Connaissance sur les contraintes environnementales
- Basias, Basol
- Diagnostics environnementaux lors de l'acquisition

Établissement Public Fossier Nord-Pas de Calais





La réalisation et le suivi des études

La démarche de référentiel foncier

L'atelier des méthodologies du foncier

Etablissement Public Foncier Nord-Pas de Calais



La démarche de référentiel foncier

<p>PERIMETRE GENERAL Diagnostic du territoire</p> <ul style="list-style-type: none"> •Récolement des diverses données •Récolement des divers projets •Entretiens <p>Identification de secteurs stratégiques</p>	<p>PERIMETRE D'INVESTIGATION Analyse parcellaire</p> <ul style="list-style-type: none"> •Connaissance de la structure du foncier par analyse du cadastre •Connaissance de sa dynamique •Qualification du foncier •Mise en évidence du degré de mutabilité •Identification de fonciers stratégiques / d'opportunité <p>Identification de secteurs d'intervention prioritaire</p>	<p>PERIMETRE D'INTERVENTION Définition d'une stratégie foncière</p> <ul style="list-style-type: none"> •Programme d'acquisition •Maîtrise foncière •Veille foncière <p>Le référentiel foncier : un outil</p> <ul style="list-style-type: none"> •d'aide à la décision •d'aide à la définition de projet
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Etablissement Public Foncier Nord-Pas de Calais

Béthune – Renouvellement urbain





L'atelier des méthodologies du foncier

Etablissement Public Foncier Nord-Pas de Calais



Première phase :
l'état des lieux foncier à l'échelle régionale

Chantier 1 : Le bilan foncier du territoire
Les usages du foncier et leur répartition sur le territoire

- les fonciers déclassés, sous contraintes
- le foncier des espaces dégradés
- la réversibilité des usages

Etablissement Public Foncier Nord-Pas de Calais

Chantier 2 : Les marchés fonciers et immobiliers

1. quel est le niveau de tolérance foncière des acteurs de l'aménagement du territoire (ménages et entreprises) ?
2. comment mesurer le degré de ségrégation sociale sur un territoire à partir de l'analyse des marchés ?
3. quel est le rôle régulateur joué par le marché foncier périurbain dans le marché foncier global d'un territoire ?
4. comment le marché foncier amont se reconstitue - t- il pour alimenter le marché foncier aval ?
5. comment le marché foncier agricole alimente-t- il le marché foncier global d'un territoire sans mettre en péril l'activité de production agricole ?

Bâtiment Public Foncier Nord-Pas de Calais

Chantier 3 : Les politiques publiques, les projets

- Les démarches de planification
- Les démarches de programmation
- Les projets opérationnels

Bâtiment Public Foncier Nord-Pas de Calais

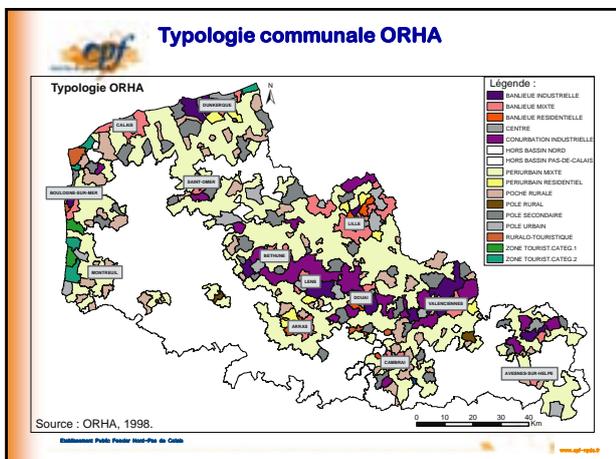
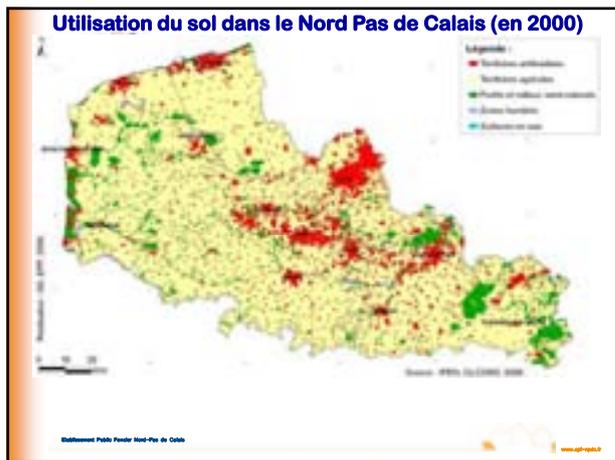
Deuxième phase : l'évaluation des politiques avec les Territoires

La mobilisation des fonciers nécessaires

La cohérence des interventions

La réalisation des programmes pluriannuels d'investissement

Bâtiment Public Foncier Nord-Pas de Calais





Enfin, un EPF ça sert à ...

- ...mobiliser du foncier au service des projets des collectivités territoriales**
- ...mutualiser les moyens financiers publics consacrés à l'action foncière sur un territoire donné**
- ...favoriser la pérennité de l'action foncière publique**
- ...permettre la professionnalisation de l'action foncière.**

Etablissement Public Foncier Nord-Pas de Calais

