

# Bilan à mi-parcours du PPI 2020/2024



Recycleur de foncier  
en Hauts-de-France

# Sommaire

- > Cadrage général
- > Recycler le foncier
- > Accélérer la transition écologique
- > Accompagner les mutations territoriales
- > Différenciation et sur-mesure



## ⇒ Un PPI approuvé en novembre 2019

après une phase de co-construction importante  
et en réponse aux enjeux de transition écologique et de mutations territoriales

## ⇒ Contexte de mise en œuvre

Crise sanitaire COVID 19 – confinements  
Report des élections municipales



**Cadrage général**

**Chiffres clés**  
Réalisé 2020-mi 2022

**113** M€ TSE sur la période

**119** conventions signées

**400** conventions actives

**105** M€ acquisition  
340 actes signés

**16** M€ gestion  
+ 1700 biens

**49** M€ travaux  
125 ha recyclés

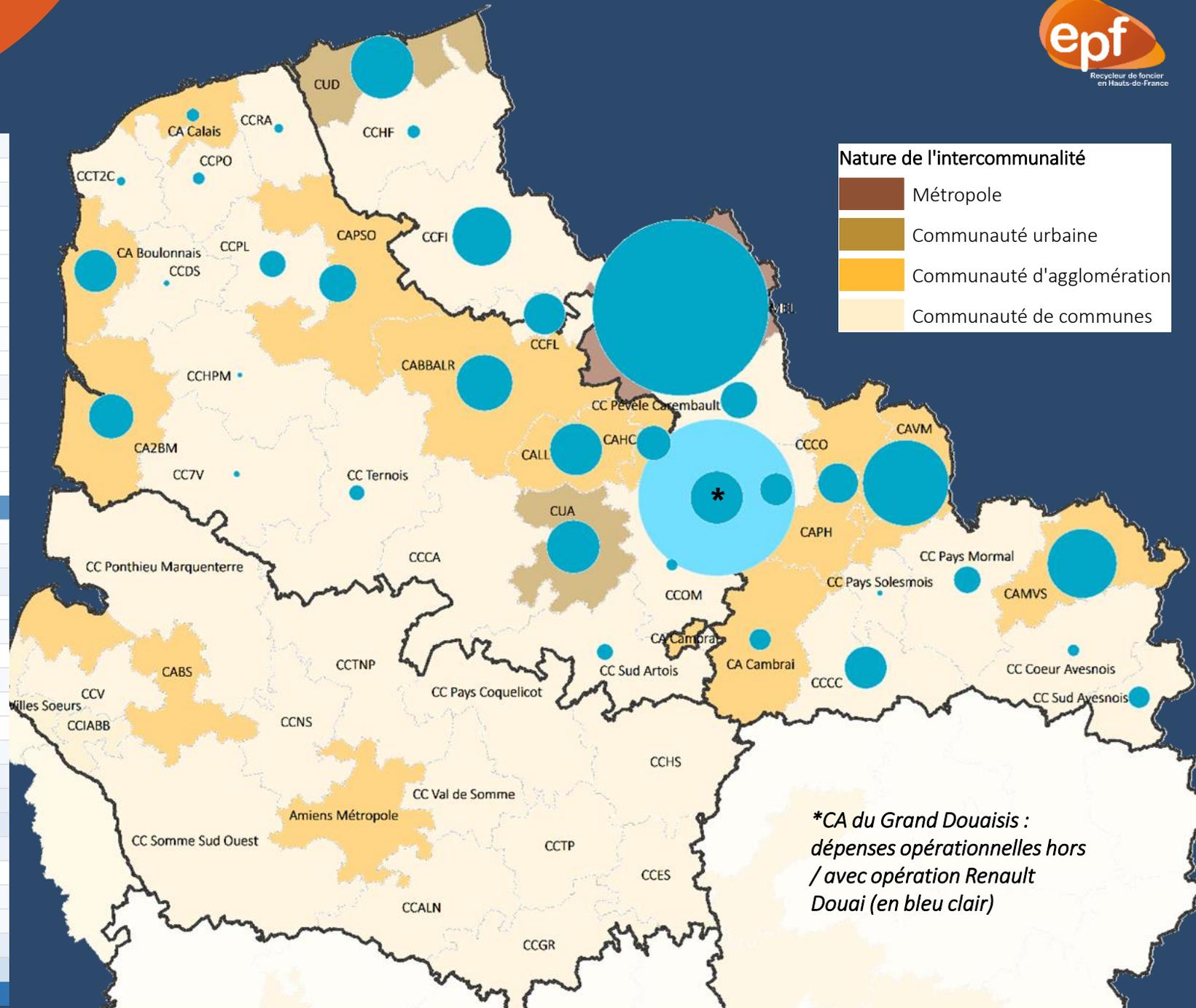
**72** M€ cession  
250 has remis sur le  
marché

**84** M€ aides accordées

Contribution à la  
construction de **2763**  
logements

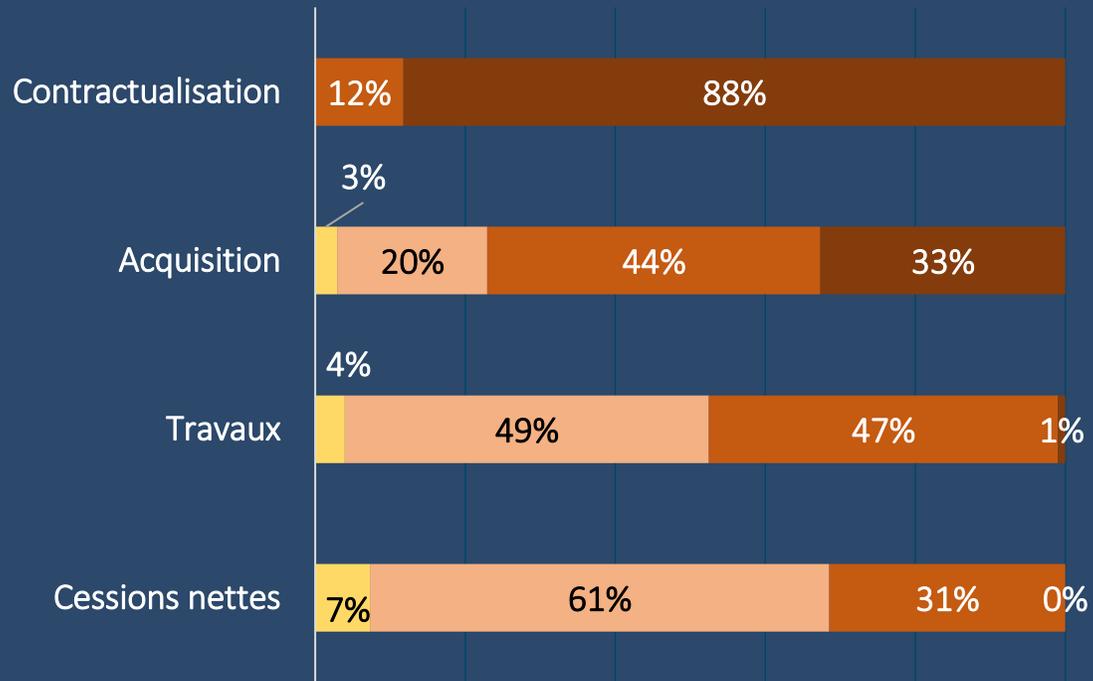
# Territorialisation des dépenses opérationnelles

CA des Deux Baies en Montreuillois	3 319 288 €
CC Coeur de l'Avesnois	236 263 €
CC Coeur d'Ostrevent (C.C.C.O)	1 780 590 €
CC de la Terre des Deux Caps	130 761 €
CC des 7 Vallées	70 056 €
CC des Campagnes de l'Artois	160 €
CC des Hauts de Flandre	277 203 €
CC du Haut Pays du Montreuillois	43 335 €
CC du Pays de Lumbres	1 175 874 €
CC du Ternois	413 315 €
CC Flandre Lys	2 870 478 €
CC Osartis Marquion	242 096 €
CC de Desvres-Samer	57 804 €
CC Pays d'Opale	242 338 €
CC de la Région d'Audruicq	147 975 €
CA du Douaisis (C.A.D)	40 946 491 €
CC du Pays de Mormal	1 241 672 €
CA du Boulonnais	3 049 793 €
CA de Béthune-Bruay, Artois-Lys Romane	5 299 215 €
CA de Cambrai	796 122 €
CA d'Hénin-Carvin	2 045 845 €
CC du Pays Solesmois	50 216 €
CA du Pays de Saint-Omer	2 382 689 €
CC du Sud Avesnois	786 774 €
CC du Sud-Artois	454 490 €
CC du Caudrésis et du Catésis	3 003 960 €
CA de Lens - Liévin	4 549 147 €
CC de Flandre Intérieure	5 856 518 €
CA Maubeuge Val de Sambre	8 025 500 €
CU d'Arras	4 693 432 €
CA du Calaisis	293 051 €
CA de la Porte du Hainaut	2 684 172 €
CC Pévèle-Carembault	2 261 202 €
CU de Dunkerque	6 665 630 €
CA Valenciennes Métropole	12 343 805 €
Métropole Européenne de Lille	51 874 813 €



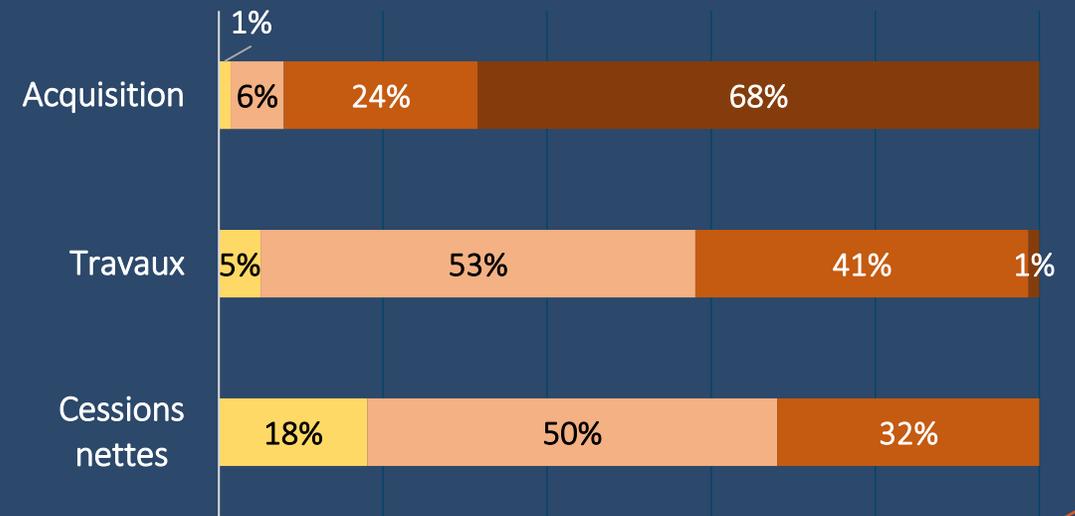
# Volume d'activité et PPI d'origine

## Activité opérationnelle (nb)



■ PPI 2000-2006 ■ PPI 2007-2014 ■ PPI 2015-2019 ■ PPI 2020-2024

## Dépenses opérationnelles (€)

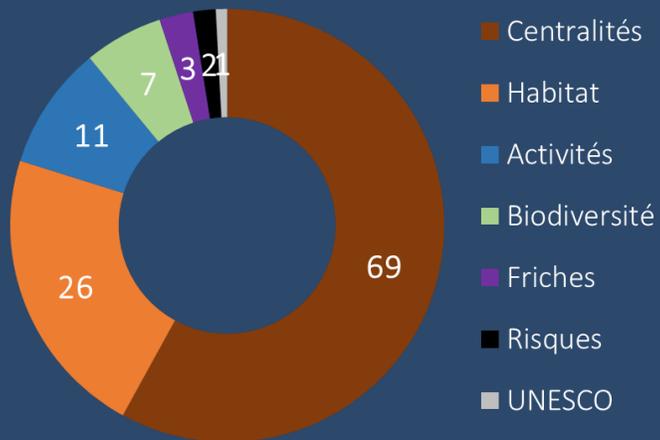


■ PPI 2000-2006 ■ PPI 2007-2014 ■ PPI 2015-2019 ■ PPI 2020-2024

\*opérations démarrées

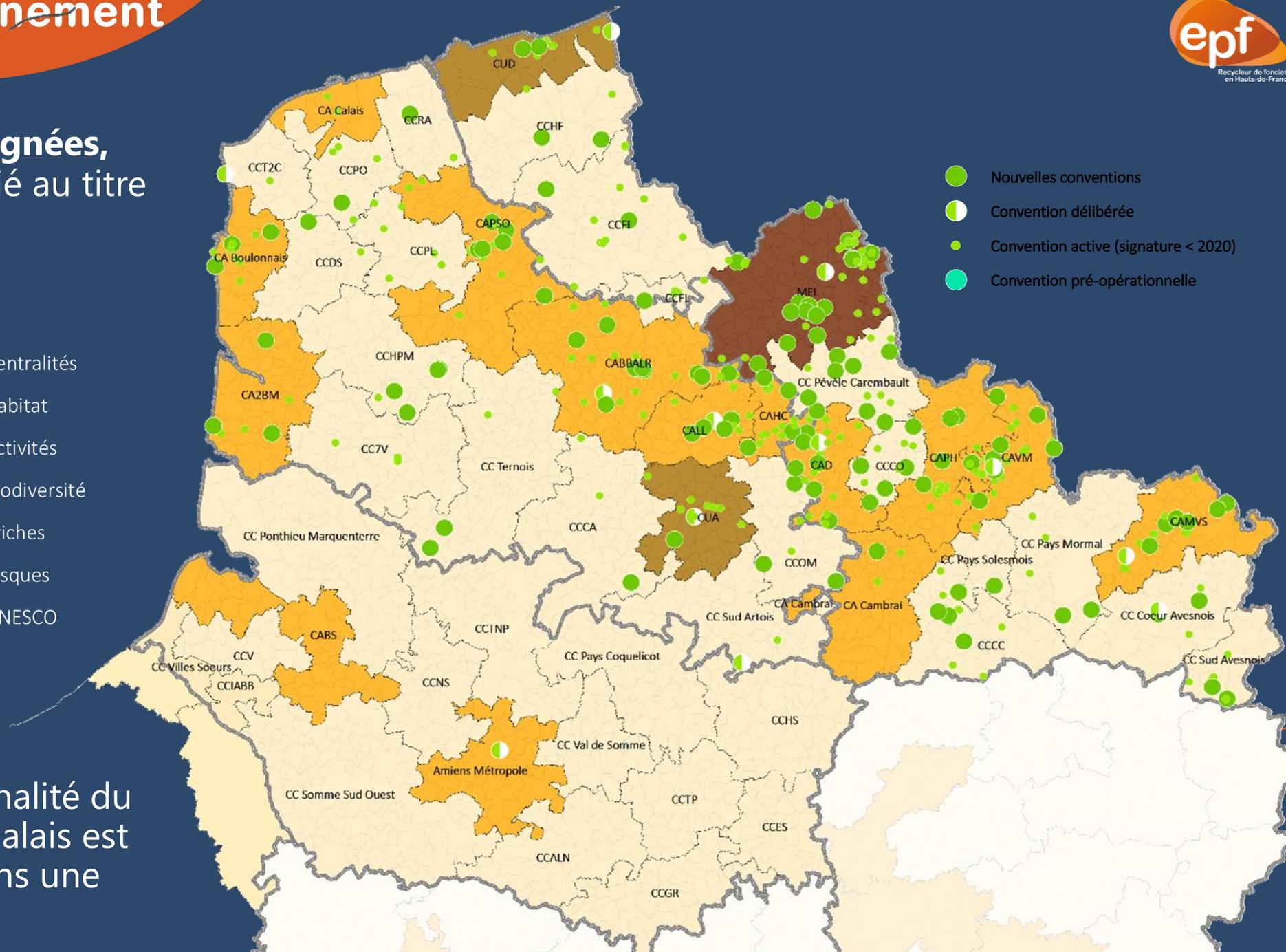
# Conventionnement

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



Répartition des conventions signées entre 2020 et mi 2022, par axe

➔ chaque intercommunalité du Nord et du Pas-de-Calais est couverte par au moins une opération en cours



**415 M€** contractualisés

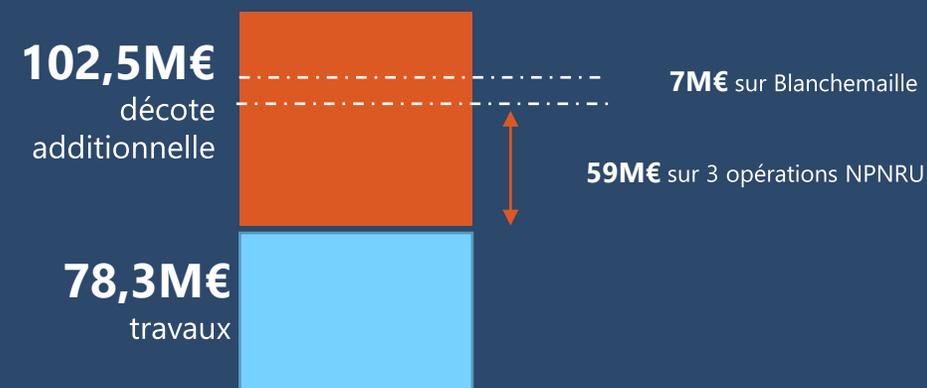
**5** opérations avec un budget d'acquisition >

**10M€** (NPNRU et Renault )

**21%** d'opérations sans travaux

**74%** des opérations ne mobilisent pas de décote additionnelle

**181 M€** d'aides prévisionnelles sur fonds propres



## ➔ Une trajectoire financière respectée

- **40%** des dépenses prévues à l'échelle du PPI ont été décaissées et
- **49%** des recettes encaissées

	Cadrage	% d'exécution
Développement	1,5 M€	 6,7%
Etude	1,5 M€	 26,7%
Frais de structure	49,4 M€	 34,4%
Gestion	49,0 M€	 31,6%
Travaux	120,0 M€	 43,8%
Acquisitions	246,1 M€	 40,8%
<b>TOTAL dépenses</b>	<b>467,5 M€</b>	 <b>39,8%</b>
TSE	235,0 M€	 52,2%
Cessions actées	191,4 M€	 37,6%
Cessions encaissée	190,7 M€	 43,4%
Subventions	2,0 M€	 75,5%
Autres	2,3 M€	 100,0%
<b>TOTAL recettes</b>	<b>430,1 M€</b>	 <b>48,7%</b>



**Recycler le foncier**

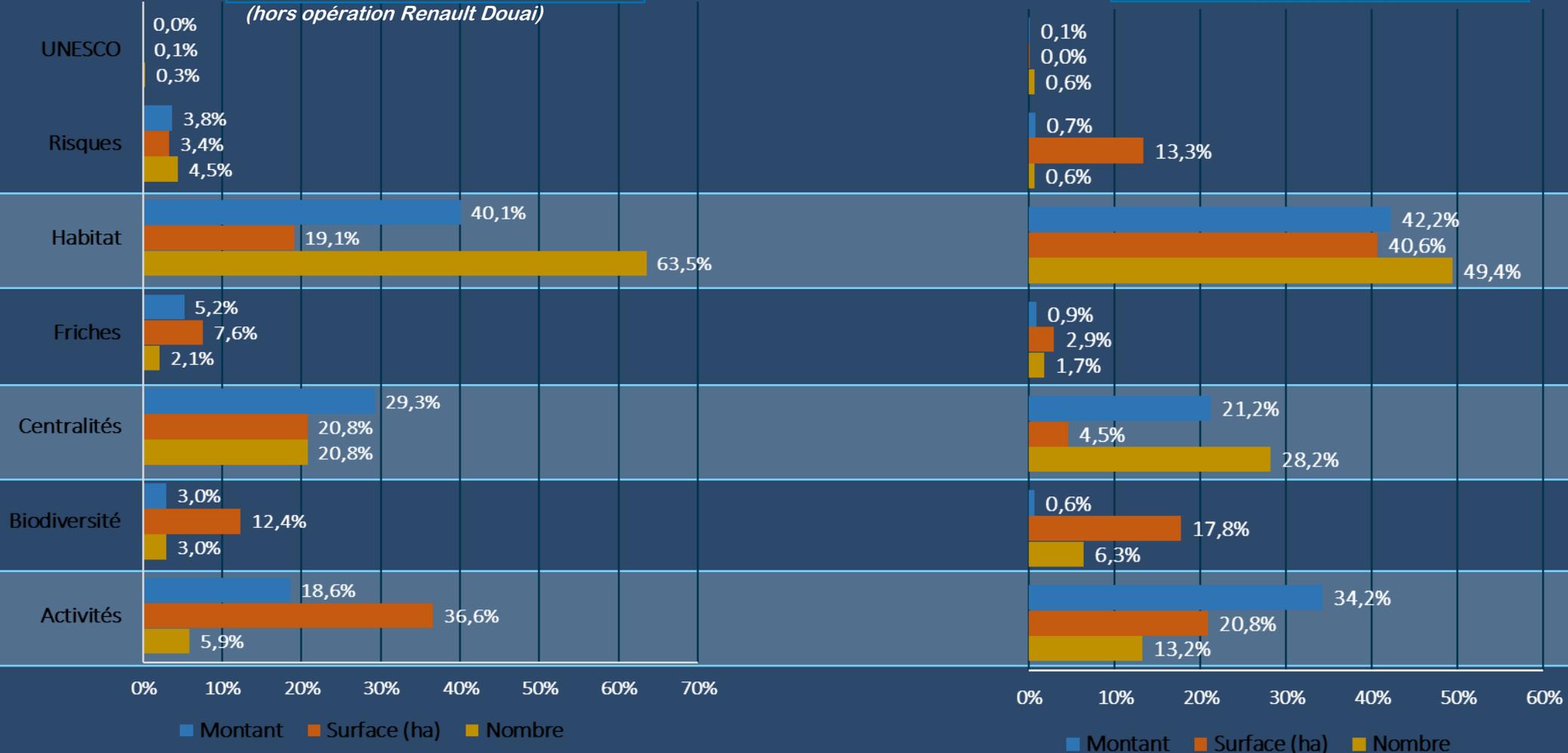
# Thématiques



## Acquisitions

(hors opération Renault Douai)

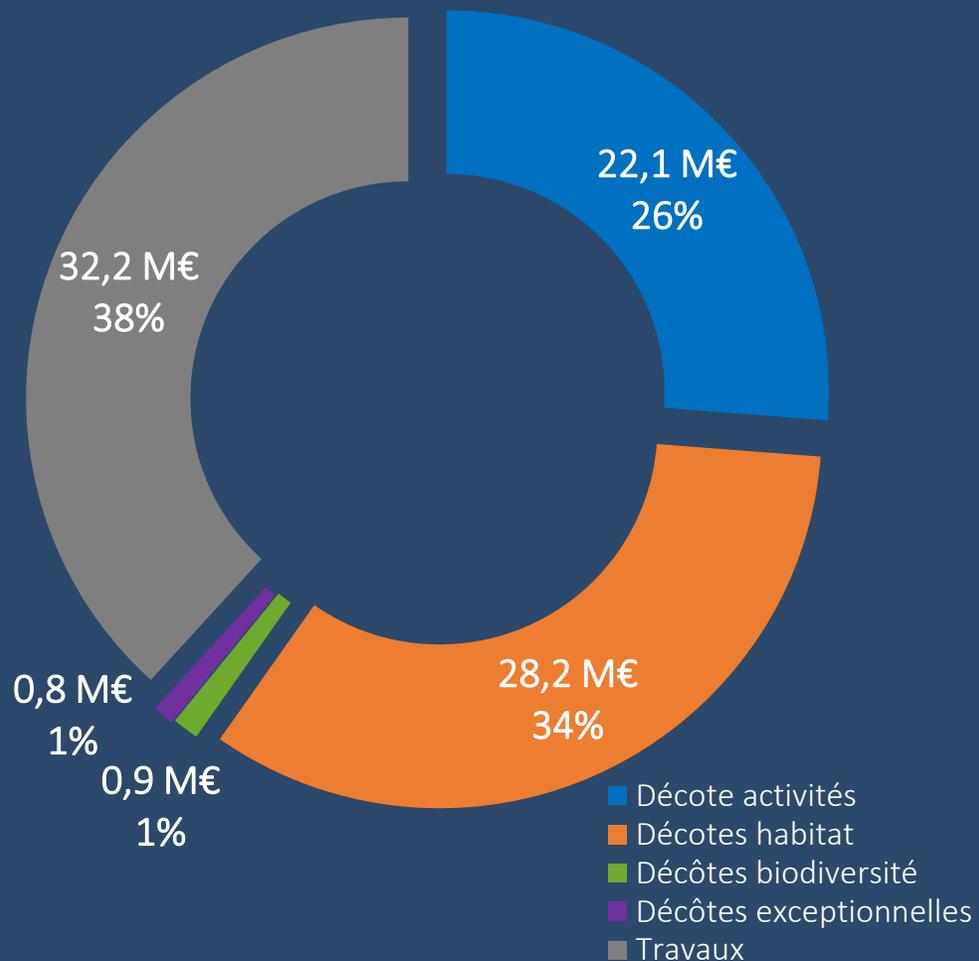
## Cessions



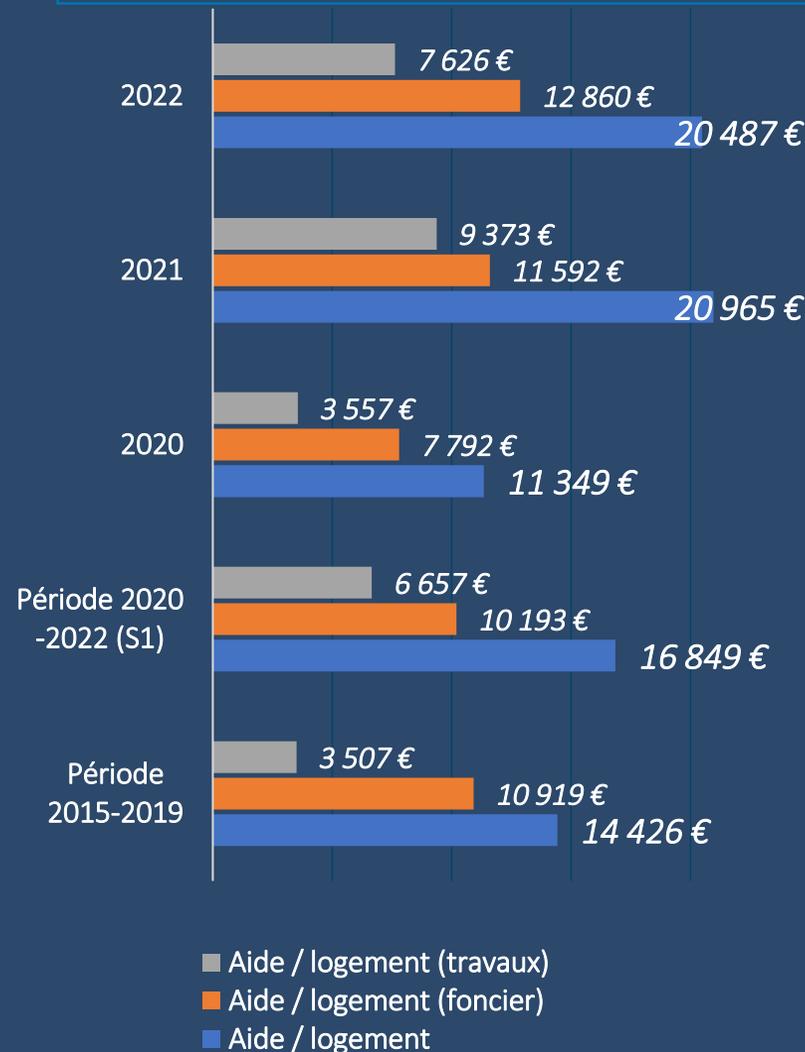
➡ Une intervention opérationnelle traduisant la forte mobilisation de l'établissement au service de la production de logement, des projets de revitalisation des centralités et de développement économique



# Zoom sur les aides financières accordées



## Aide moyenne par logement et par nature d'allègements



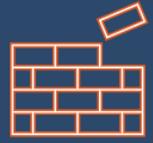
- ➔ Une **offre de services** adaptée sur la MEL et les communes de Maing et Hergnies
- ➔ Une intervention qui reste timide avec toutefois un volume d'acquisition en hausse  
26 acquisitions pour 1,5M€  
3 cessions pour 0,9 M€ contribuant à la construction de 65 logements
- ➔ Des modalités de reversement des prélèvements perçus votées en CA de juin 2022 (application en cours sur deux cessions pour un montant de 130 K€) et des rencontres spécifiques avec les territoires concernés (commune de Marck, Communauté de communes Flandre Lys notamment)

# Dispositif en faveur de la réhabilitation des logements

## Préalables



Périmètre,  
programmation, bilan  
et calendrier  
déterminés à la  
contractualisation



Filière réhabilitation /  
démolition déterminée  
à l'acquisition

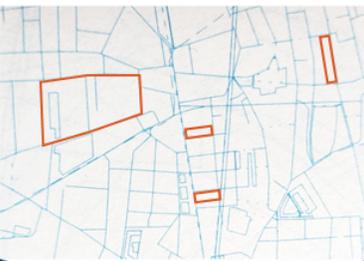


Prise en charge de la  
gestion par le porteur  
du projet

## Eligibilité

Programmation à  
dominante habitat

- à l'échelle de l'îlot  
opérationnel
- à l'adresse en diffus



## Application

du dispositif en faveur des opérations de  
réhabilitation de logements



une **aide forfaitaire** fixée à **300€ par  
m<sup>2</sup>** de surface bâtie



une éventuelle **décote additionnelle**  
**plafonnée à 50% du prix d'acquisition et des  
frais engagés par l'EPF\*** lorsque l'équilibre de  
l'opération le justifie, sur la base du bilan type déterminé  
par l'EPF

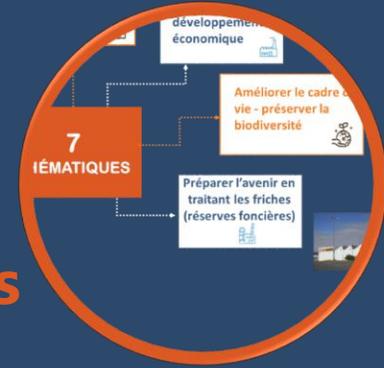
L'aide **TOTALE** étant plafonnée à **80%** du prix de  
revient

\* les éventuelles indemnités d'éviction ne sont pas intégrées dans les coûts pour le calcul de l'aide, elles sont à la charge du repreneur

## ⇒ Ne pas se tromper de termes...

- **Renaturation** : remettre le site dans un « état de nature » -ou plus naturel, en fonction des contraintes des sols : boisement, zones humides, prairies ...après des travaux de désartificialisation (*chose que l'EPF fait*)
- **Nature en ville** : remettre dans l'espace urbain des « végétations » qui vont apporter de l'ombre, de la fraîcheur, de la biodiversité, du lien social. *L'aide financière de l'EPF porte sur la prise en charge des travaux de renaturation (mise en place de végétations natives \_jeune plants forestiers, vergers).*
- **Compensation** : il s'agit de compenser un impact sur les espèces protégées, zones humides ou boisements, voire sur l'artificialisation des sols

# Focus sur friches sans projet et réserves foncières



## ➔ Une thématique friches sans projets et réserves foncières quasiment pas mobilisée

> Et pourtant « **cœur de métier** » de l'EPF et « sujet d'avenir » dans un contexte **ZAN**

. frein du financement à 50% ? passer à 80% ? (selon grille d'analyse des sites inscrite au PPI)

> De la notion de **projet**

. supprimer superstructures/danger /impact négatif/rendre plus attractif = projet en soi ?

. friche sans projet vs friche à potentiel ?

> **Anticipation** et **temps long**

. réserves foncières ? maîtriser le foncier stratégique vs laisser faire le privé sur les sites attractifs ?

. portage long le temps du retournement du marché, pour anticiper un besoin futur, pour gérer un risque ?

. faire avec ou lutter contre la spéculation foncière ?



**Accélérer la transition écologique**

# Accélérer la transition écologique

## ➔ **Lutte contre le dérèglement climatique** (préservation des sols et des végétations en place)

L'EPF a intégré la lutte contre le dérèglement climatique dans ses process et interventions, notamment par :



- la **préservation des arbres et végétations** en place sur les emprises de tous les chantiers voire la création de pépinières sur place (Lille-Québecor) pour épargner/valoriser une ressource (Maubeuge)



- la **préservation des sols** (balisage pour éviter leur altération – remblais et compactage) pour maintenir leurs fonctions écologiques (infiltration, stockage du carbone, support de production de biomasse),
- pour éviter les îlots de chaleur urbains **l'ensemencement des espaces déconstruits** et favoriser la biodiversité

# Accélérer la transition écologique

## ➔ Protection de la biodiversité ( Flore \_espèces et habitats protégés, Faune \_chiroptères, hirondelles, rapaces)

La démarche de l'EPF vise l'évitement d'impacts sur la biodiversité et se traduit par



- le **balisage** des espaces à enjeux et l'élaboration d'un **plan de circulation** compatible avec la préservation des espèces et habitats et les nécessités du chantier. La pose de plaques herpétologiques permet d'éviter la destruction accidentelle de nombreuses espèces;
- une **attention particulière portée à la présence** :
  - de **chiroptères** en collaboration avec la Coordination mammalogique du Nord de la France (CMNF),
  - **d'hirondelles de fenêtre**, l'EPF est accompagné dans ses démarches par la LPO et le groupe ornithologique et naturaliste du Nord et Pas-de-Calais (GON)
  - de **rapaces** (rapaces nocturnes comme les chouettes Hulotte et Effraie des clochers qui utilisent l'intérieur des bâtiments pour nicher, faucons (pèlerins et crécerelles) nichent sur les façades extérieures.)



# Accélérer la transition écologique

## ➔ Contribution au plan boisement régional

L'EPF a signé une convention de partenariat avec la Région dans le cadre du plan régional « un million d'arbres en Hauts-de-France » pour la période 2020 – 2022.

L'EPF a ainsi

- réalisé des **plantations modestes avec des végétaux régionaux labellisés** « végétal local » sur les sites de Wingles, Villers-Sire Nicole, Saint-Laurent Blangy, Clarques ou encore Condette parfois avec la participation des riverains ou des élus et de leurs équipes techniques
- expérimenté la **plantation d'une forêt urbaine** de 2 hectares sur le site « Van Pelt » à Lens avec l'entreprise ECT



# Accélérer la transition écologique

## ➔ Lutte contre les espèces exotiques envahissantes (EEE)

L'EPF a systématisé la lutte contre les EEE en phase chantier en :

- **ensemencant** les espaces déconstruits pour éviter la germination d'espèces non désirées et d'installation des buddleias (arbres à papillons)
- développant des **expérimentations pour éliminer les renouées du Japon**. Après l'utilisation de l'éco-pâturage (Arques) et des techniques de confinement (Auchel, Roost-Warendin), l'EPF innove dans la gestion et l'élimination de cette « peste » végétale en privilégiant un traitement in situ qui utilise les facteurs climatiques comme le gel en hiver et la chaleur en été (fermentation et dessèchement). Les premières expériences réalisées à Maubeuge sont porteuses d'espoir.



# Accélérer la transition écologique

## ⇒ Développement de l'économie circulaire

L'EPF a intégré les principes de l'économie circulaire, principalement sur les chantiers de déconstruction et sur la base d'un diagnostic PEMD (Produits, Equipement, Matériaux, Déchets).



Il met ainsi en œuvre des moyens humains, matériels et des méthodologies adhoc pour :

- **favoriser prioritairement le réemploi**, la réutilisation, le recyclage des produits, équipements et matériaux au regard de la typologie des sites
- **sensibiliser les entreprises** aux modalités de dépose, de traçabilité des produits réemployés, réutilisés ou recyclés.

# Accélérer la transition écologique

## ➔ Contribution au développement des énergies renouvelables

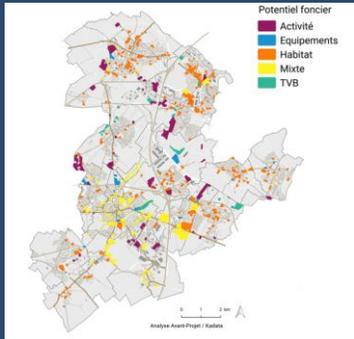
En matière de **photovoltaïque**, l'EPF a échangé avec la Sem Energies Hauts-de-France et des opérateurs sur les critères d'implantation et réalisé quelques tests de faisabilité, sans résultat probant à ce jour . Il a également été associé au Coresol.

En matière de **biomasse**, l'établissement a réalisé quelques expérimentations de culture sans pour autant à ce jour avoir contribué à alimenter des réseaux de chaleur.



**Accompagner les mutations territoriales**

## ➔ Un accompagnement en ingénierie et en aides financières



> Ingénierie : conseil et co-portage d'études urbaines

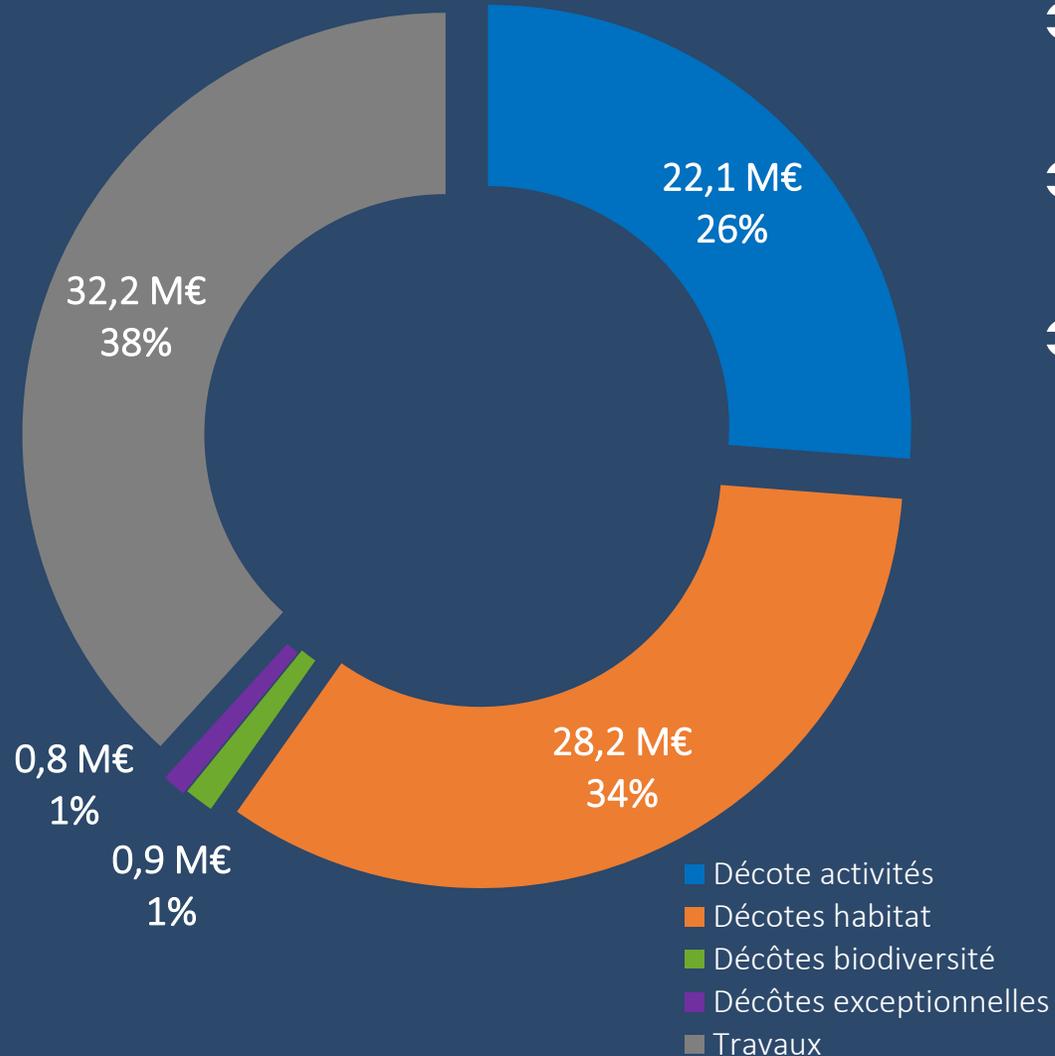
> Aides à l'identification du gisement et à la définition de stratégies foncières

> Dispositifs d'aides financières

> Contribution à la mise en œuvre du Fonds de recyclage des friches dont le fonds friches

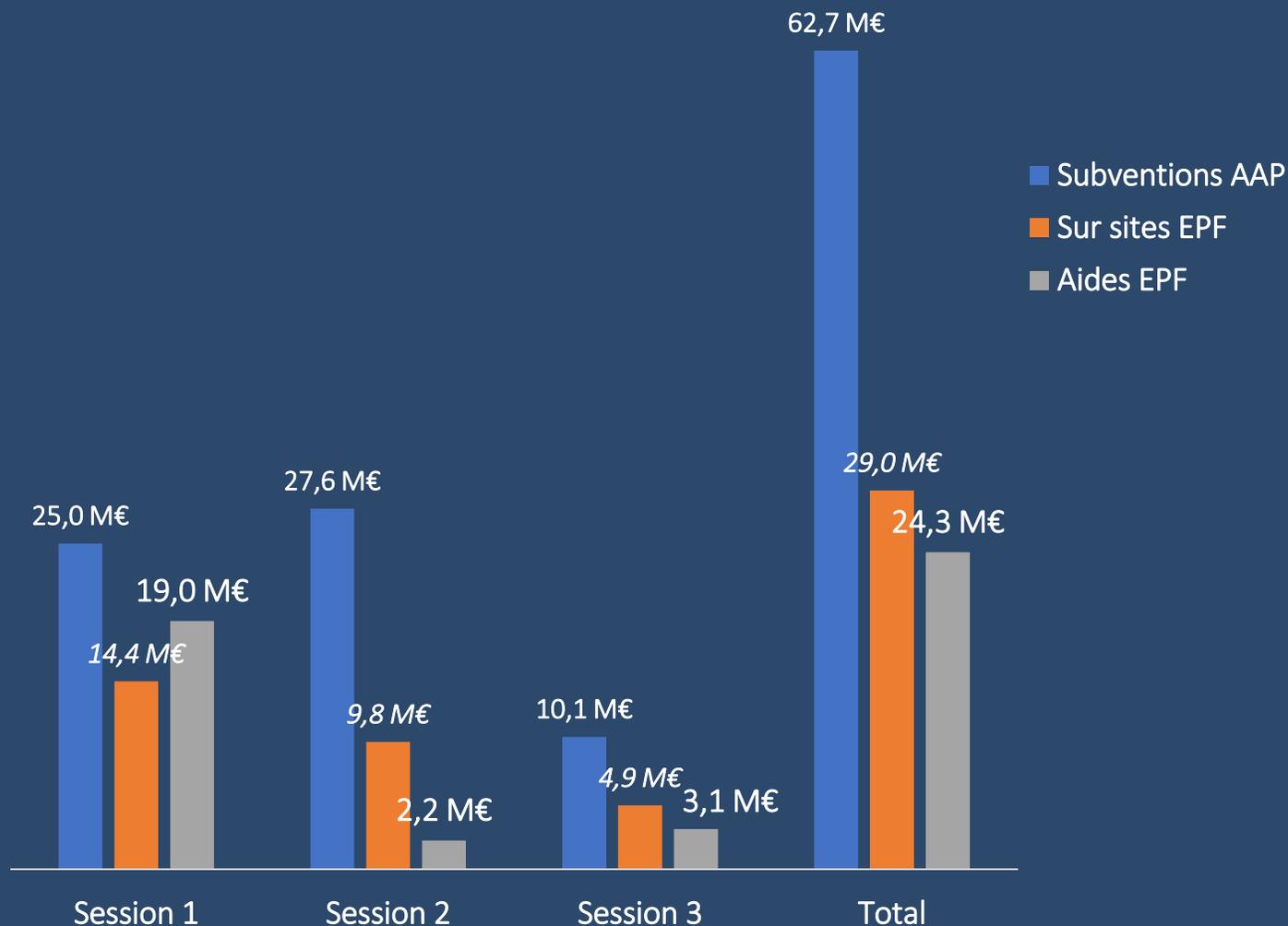


# Zoom sur les aides financières



- ➔ Co-financement d'études préalables urbaines : **107K€**
- ➔ Minoration du cout des travaux de recyclage : **32,2 M€**
- ➔ Décote additionnelle : **52 M€**
  - **28,2 M€** pour des opérations (130) logement
  - **22,1 M€** pour des opérations (5) de développement économique
  - **900 K€** pour des opérations (4) avec une composante « biodiversité »
  - **800 K€** à titre exceptionnel (4 opérations logement)

# Zoom sur le fonds friches



- ➔ Un lauréat sur 2 (Nord et Pas-de-Calais) a bénéficié d'une intervention de l'EPF (37 sites / 75 lauréats)
- ➔ Sur l'ensemble des trois sessions, le montant des subventions allouées est quasiment égal à l'aide accordée par l'EPF

## ➔ Une intervention historique sur les secteurs bénéficiaires de dispositifs nationaux

> au sein des **quartiers** « **politique de la ville** » (NPNRU, ACV, PVD...)

> dans la géographie « **ERBM** » : une présence historique sur le territoire du Bassin Minier et une intervention de préservation du patrimoine Unesco (Chapelle Ste Barbe à Somain)

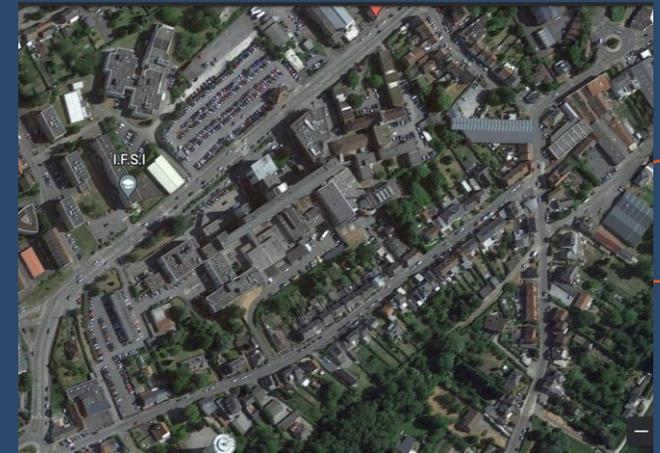


> signature du **Pacte 2 Sambre Avesnois Thiérache**



# Accompagner les mutations territoriales

➔ L'EPF, un acteur clé d'opérations de mutations industrielles ou hospitalières d'envergure



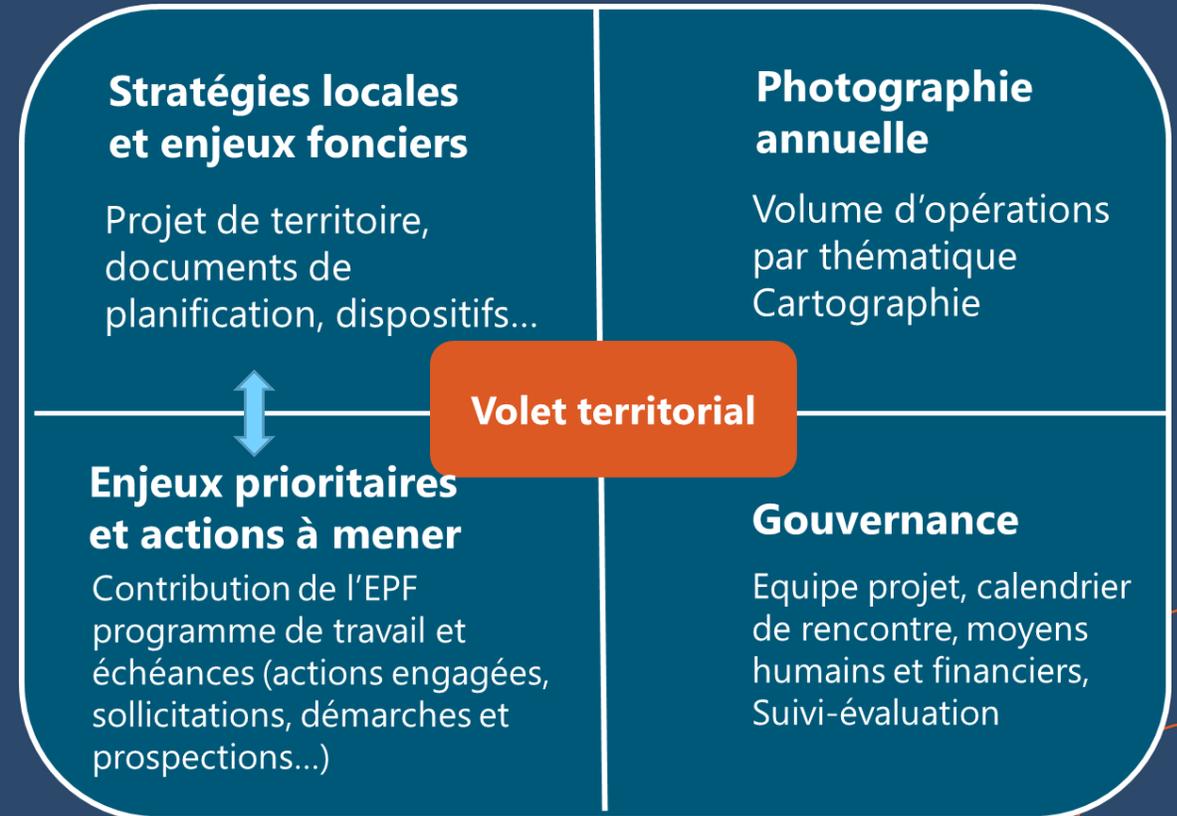


**Différenciation et sur-mesure**

## ➔ Les volets territoriaux, déclinaison territoriale du PPI

Une feuille de route à la fois stratégique et opérationnelle

- > Un document de référence pragmatique
- > Une approche agile et proactive des besoins
- > Une visibilité des démarches à mener
- > Des outils de pilotage dédiés





## ➔ Un conventionnement sur-mesure adapté à la nature du site et au projet

De 2 à 12 ans sur la base d'un calendrier prévisionnel

Durée

Gestion

En régie ou mise à disposition

Développement des UT

Projet

Questionnement constructif

Travaux

Cession

Prix de cession cible à partir d'un compte à rebours

Economie circulaire  
Expérimentations



Recycleur de foncier  
en Hauts-de-France

Suivez nous sur

