



Le Club Régional des Acteurs de l'Habitat du Nord Pas de Calais

Le 14 avril 2011

L'Etablissement Public Foncier Nord – Pas de Calais : Un outil majeur au service des territoires

Marc KASZYNSKI
Directeur Général

Etablissement Public Foncier Nord-Pas de Calais



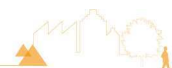
www.epf-npdc.fr



L'EPF Nord - Pas de Calais en quelques dates :

- décembre 1990 : création de l'EPF, opérateur de la requalification des friches industrielles du Nord - Pas de Calais
- décembre 1995 : vote par le conseil d'administration de la **Taxe Spéciale d'Équipement** à hauteur de 30MF
- décembre 1996 : approbation du premier **Programme Pluriannuel d'Intervention Foncière 1996-2000** et de ses 14 principes pour la **recomposition des territoires bâtis**
- décembre 1999 : vote du doublement de la taxe spéciale d'équipement par le conseil d'administration (60MF ou 9M€)

Etablissement Public Foncier Nord-Pas de Calais



www.epf-npdc.fr

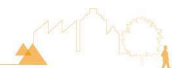
- décembre 2000 : **approbation du P.P.I.F. 2000-2006** avec pour axe prioritaire d'intervention **le renouvellement urbain et la mixité sociale**
- décembre 2002 : signature d'un protocole entre l'EPF, l'Association Régionale HLM et la Caisse de Dépôts et Consignations pour la définition d'une stratégie foncière pour le logement social en Nord - Pas de Calais
- décembre 2003 : approbation de l'avenant au PPIF sur le « foncier du logement social ».
Mise en œuvre d'un **programme expérimental 2004-2006** avec la mobilisation d'une ressource additionnelle par le recours à un emprunt de 15M€

- septembre 2006 : **l'EPF renonce définitivement à sa compétence aménagement, devient un EPF « loi de cohésion sociale », fait entrer les EPCI au sein de son conseil d'administration**
- décembre 2006 : **approbation du Programme Pluriannuel d'Intervention 2007-2013** qui renforce le caractère prioritaire de l'intervention de l'EPF au service de la production foncière pour le logement locatif social et prévoit la participation financière de l'établissement au coût des études et des travaux de requalification et de traitement de pollution
La taxe spéciale d'équipement passe de 9 à 32M€ par an

La moitié du budget total d'acquisition du PPI soit 186 M€ est affectée au foncier du logement locatif social

■ **avril et décembre 2009 : adaptation des modalités d'intervention de l'EPF en faveur de la production foncière pour le logement locatif social au titre du plan de relance et de la directive régionale d'aménagement « maîtrise de la périurbanisation »**

- ▶ instauration d'un seuil de densité comme critère d'éligibilité d'intervention
- ▶ augmentation de la participation au financement des travaux de requalification et de traitement de pollution
- ▶ cession à un prix inférieur au prix de revient du portage foncier, équivalent à la charge foncière admissible de l'opération dans certaines conditions



1 – Mesures à l'appui de la Directive Régionale d'Aménagement « maîtrise de la périurbanisation » et du plan de relance de l'Etat et relatives aux opérations de logement locatif social

Critères d'éligibilité		Mesures incitatives			Sanctions et pénalités si non respect des engagements à l'échéance conventionnelle
		sur remise en état des sites	sur prix de cession du foncier		
Types d'opérations éligibles	Engagement sur la densité du programme de logements	Travaux de requalification	Cession des emprises destinées au logement locatif social et à l'accession sociale		Paiement par la collectivité <ul style="list-style-type: none"> - du montant actualisé de la bonification sur travaux de requalification⁽⁵⁾ - de la différence entre le prix de cession et le prix de revient actualisé⁽⁵⁾ du portage foncier (acquisition et frais de portage)
Opérations de renouvellement urbain comportant au moins 25% de logements locatifs sociaux sur le foncier propriété de l'EPF et dont le programme de logements occupe au moins 50% de cette emprise foncière	En secteurs urbain et périurbain ⁽¹⁾ : 25 logements/ha En secteur rural ⁽¹⁾ : 16 logements/ha	Bonification de 20 % du coût des études et des travaux de requalification ⁽²⁾	à l'estimation des Domaines au moment de la cession ⁽³⁾⁽⁴⁾		
Opérations d'habitat en extension urbaine comportant au moins 25% de logements locatifs sociaux sur l'emprise foncière propriété de l'EPF		SANS OBJET	Si aides des collectivités territoriales pour le logement locatif social et l'accession sociale : participation de l'EPF dans la limite de la charge foncière admissible constatée ⁽⁴⁾⁽⁵⁾		

- (1) - en référence à la carte jointe
- si des seuils plus contraignants sont imposés par les collectivités territoriales dans leurs documents de planification, ce sont ces seuils qui seront exigés, sous réserve que leurs modalités d'application puissent être reprises par l'EPF
- (2) en complément de la participation de l'EPF à hauteur de 40% du coût des études et des travaux de requalification, de la bonification de 10% pour potentiel financier inférieur à la moyenne régionale et de la bonification de 10% pour projet s'inscrivant dans une démarche dite HQE®
- (3) si plus avantageux pour la collectivité que le prix de revient du portage foncier
- (4) l'aide apportée par l'EPF sur la différence entre l'estimation des Domaines et la charge foncière admissible ne pourra pas être supérieure à celle que les collectivités territoriales apportent, sur leurs fonds propres, à l'opération réalisée sur le foncier propriété de l'EPF
- (5) indexation sur l'indice INSEE du coût de la construction (dernier indices connus le jour du solde comptable de l'opération de requalification pour la bonification, du jour de la signature de l'acte de cession pour le prix de cession et le jour de la constatation du non respect des engagements)
- (6) dans tous les cas, les frais acquittés par l'EPF jusqu'au 31 décembre 2006 restent dus.

2 – Mesure à l'appui de la Directive Régionale d'Aménagement « trame verte et bleue »

Allongement de 5 à 10 ans de la durée de portage foncier des opérations de boisement



Le 15 novembre 2010, le conseil d'administration de l'EPF Nord - Pas de Calais a approuvé l'avenant au Programme Pluriannuel d'Intervention 2007-2013

Il est établi pour une **deuxième période de 4 ans (2007-2014)** afin d'être calé sur le calendrier des futures élections territoriales.

Il fait de **l'axe d'intervention en faveur du logement social un axe à part entière**, répartissant désormais l'intervention de l'établissement **selon les quatre axes suivants :**



1. développer l'offre foncière pour le logement social et la mixité

En faisant un axe d'intervention spécifique et en y consacrant la moitié de son budget opérationnel, l'EPF confirme ainsi la priorité qu'il accorde à sa contribution à la production foncière pour le logement social dans le Nord - Pas de Calais

2. développer le recyclage foncier pour l'habitat, la mixité et le renouvellement urbain

Dans le cadre de sa contribution à la directive régionale d'aménagement pour la maîtrise de la périurbanisation et à la politique régionale de rénovation urbaine et de développement, l'EPF accompagne les stratégies foncières portées par les collectivités lorsqu'elles visent la promotion des opérations de renouvellement urbain en tant qu'alternative à l'extension urbaine.



3. accompagner les grands projets économiques d'intérêt régional voire national

L'EPF renforce sa contribution à la mise en œuvre du schéma régional des transports en matière d'accompagnement d'infrastructures de transports collectifs.

4. contribuer à la gestion économe des fonciers des ressources naturelles (sol, eau, air)

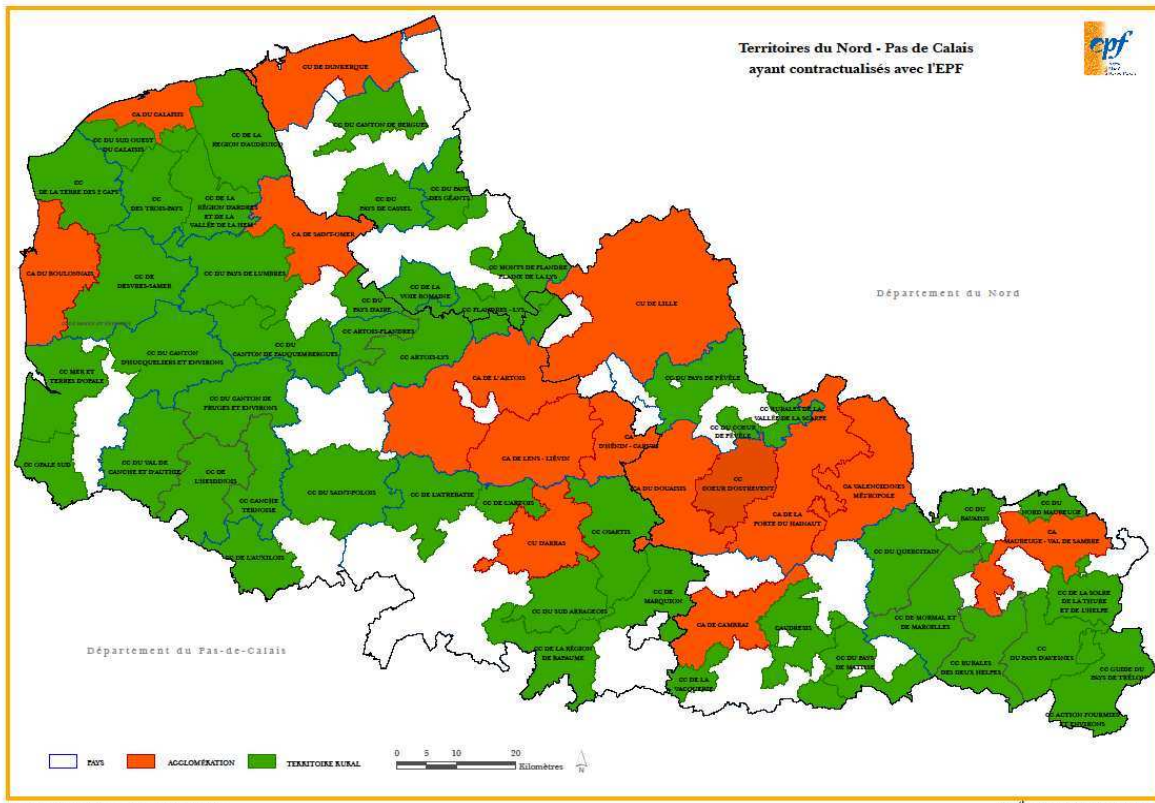
Reposant principalement sur la consolidation des sites cœur de nature et le renforcement du maillage entre les sites, l'intervention de l'EPF s'amplifie pour faciliter d'une part la mise en œuvre foncière des dispositions du Grenelle, que celles-ci relèvent du plan climat ou de la stratégie nationale pour la biodiversité et d'autre part, l'engagement opérationnel de la directive régionale d'aménagement pour la trame verte et bleue et le plan forêt régional.

Pour assurer la mise en œuvre de cet avenant et permettre ainsi à l'EPF d'atteindre les objectifs d'accroissement d'activité, le conseil d'administration a exprimé à l'unanimité, sa volonté de renforcer les moyens de l'établissement par l'augmentation substantielle de la fiscalité :

la taxe spéciale d'équipement est doublée et portée à 64 millions d'euros dès 2011 dans un scénario de montée en charge progressive de l'activité

opérationnel	dépenses					total	recettes	
	logement social	renouvellement urbain	grands projets économiques	environnement	autres interventions		opérationnel	
acquisitions	126 100	75 660	25 220	25 220		252 200		
portage et gestion	10 718	7 503	1 072	2 144		21 436		
total intervention foncière	136 818	83 163	26 292	27 364		273 636	sur cessions	76 510
travaux de remise en état des sites						83 234	sur travaux	27 051
autres prestations					12 500	12 500	sur prestations	9 500
total	178 435	112 295	30 453	35 687	12 500	369 370	total	113 061
fonctionnement structure	34 658	remboursement emprunts	16 850	total dépenses structure		51 508	fiscalité	304 000
total général						420 878		417 061

Premiers éléments sur l'exécution du budget opérationnel du PPI 2007-2013 au 31 décembre 2010



Source : Bas de la carte de l'IGN, "logis et représentations interactives"

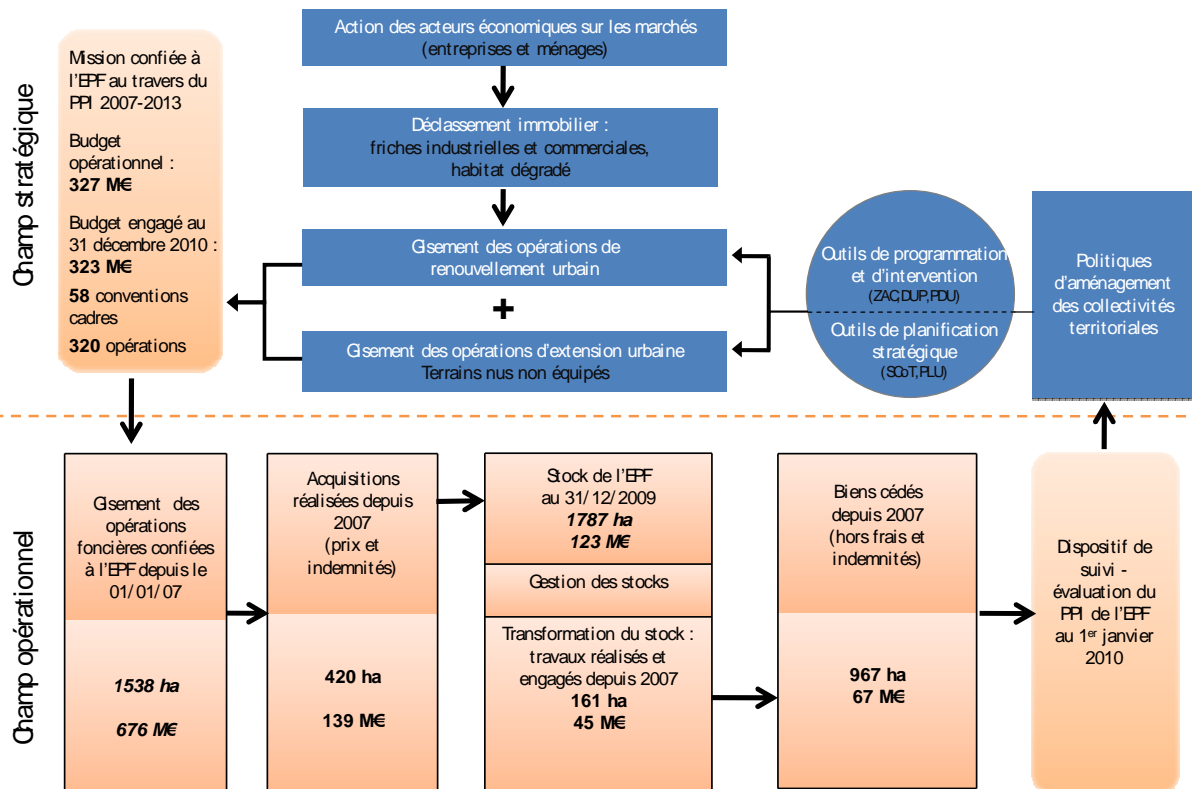
epf - Action de cartographie - Juin 2009

Etablissement Public Foncier Nord-Pas de Calais



www.epf-npdc.fr

PPI 2007 – 2013 – L'EPF acteur foncier dans la région Nord – Pas de Calais



EPF Nord - Pas de Calais - Déc 2010



www.epf-npdc.fr

Bilan régional

Budget opérationnel : **327M€**

Engagé : **220 M€** dont

Exécuté : **170M€** (dépenses acquittées)

Axe renouvellement urbain : 66% du budget opérationnel et
65% des surfaces acquises

Prix moyen d'acquisition : 37€/m²

Axe logement locatif social : 27% du budget opérationnel et
22% des surfaces acquises

Prix moyen d'acquisition : 44€/m²