



RAPPORT D'OBSERVATIONS DÉFINITIVES SANS RÉPONSE

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE HAUTS-DE-FRANCE

*Tome 1 – Enquête régionale sur la réhabilitation
des friches en vue de la construction de logements*

(Département du Nord)

Exercices 2016 et suivants

Le présent document, qui a fait l'objet d'une contradiction avec les destinataires concernés,
a été délibéré par la chambre le 28 octobre 2022.

TABLE DES MATIÈRES

SYNTHÈSE.....	2
RECOMMANDATION*	3
INTRODUCTION	4
1 LE CADRE D’INTERVENTION	5
1.1 Les orientations stratégiques de l’État et les priorités territoriales	5
1.2 Les friches : un gisement en faveur de la sobriété foncière	7
1.2.1 Les friches, une notion protéiforme.....	7
1.2.2 L’EPF, acteur majeur dans l’identification des friches.....	9
1.3 Les moyens mobilisés	10
1.3.1 Les services opérationnels sollicités	10
1.3.2 Les partenariats en faveur de la construction de logements	11
2 LES ACTIONS MISES EN ŒUVRE	13
2.1 Les dispositifs d’accompagnement financier.....	13
2.2 Les dispositifs spécifiques	16
2.2.1 L’appel à manifestation d’intérêt « Vive les friches ! ».....	16
2.2.2 Le dispositif national « Fonds Friches »	17
2.3 Les réalisations dans le cadre des programmes pluriannuels d’intervention.....	18
2.3.1 L’exécution budgétaire des dépenses	18
2.3.2 Les résultats au regard de la production de logements	20
3 DEUX EXEMPLES D’OPÉRATIONS EN VUE DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS	22
3.1 L’îlot Badin Sarrazins à Valenciennes : un exemple d’opération de renouvellement urbain	22
3.2 Le site SASA à Saint-Python : un exemple de reconversion de friche industrielle.....	24
ANNEXES.....	27

SYNTHÈSE

Le présent tome 1 du rapport relatif à l'établissement public foncier de Hauts-de-France s'inscrit dans le cadre d'une enquête de la chambre régionale des comptes Hauts-de-France portant sur la requalification des friches en vue de la construction de logements¹.

Créé en 1990 pour requalifier les friches industrielles, l'établissement public foncier (EPF) de Hauts-de-France est un établissement public à caractère industriel et commercial, doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière. Son intervention s'est développée et diversifiée au fil des années pour répondre aux enjeux du territoire du Nord – Pas-de-Calais, étendu au département de la Somme depuis 2021. Elle doit permettre d'atteindre les objectifs fixés par les politiques publiques nationales et locales concernant principalement la requalification de friches en vue de la production de logements (en particulier, sociaux) et de renouvellement urbain.

Sur la période 2016 à 2021, l'évolution de l'exécution budgétaire des dépenses opérationnelles, consacrée à la production de logements, est globalement satisfaisante en dépit du report de certains travaux sur des opérations plus complexes à réaliser que prévu, ainsi que d'une tendance à la baisse du rythme des contractualisations. Elles se sont essentiellement dégradées en 2019 compte tenu d'une baisse d'activité due, en partie, à la fin du plan pluriannuel d'investissement 2015-2019 et à la préparation du programme 2020-2024.

Concernant la production de logements, l'intervention de l'établissement n'a permis d'atteindre qu'un peu moins de la moitié de l'objectif fixé par l'État (8 500 logements) pour la période 2015 à 2019, ce en dépit d'aides financières conséquentes. Sa participation au financement de l'offre de logements sociaux reste, pourtant, substantielle.

Sur la période 2020 à 2024, l'EPF devrait, sous réserve de confirmation de la tendance actuelle, atteindre son objectif de production de 5 000 logements, en dépit de la crise sanitaire. Depuis 2020, il a, en outre, réalisé ou participé à deux dispositifs spécifiques de requalification des friches.

La reconquête des friches urbaines et industrielles constitue un enjeu majeur d'aménagement durable des territoires. Elle nécessite un soutien public fort, compte tenu des nombreuses contraintes en termes de travaux de déconstruction et de traitement des sources de pollution. Ainsi, compte tenu de l'existence de dispositifs d'accompagnement financier très favorables, le coût d'intervention de l'établissement – qui participe au respect des objectifs des politiques nationales tels que la production de logements abordables et la « zéro artificialisation nette » – n'est-il pas répercuté sur l'acheteur final au cours de la période.

¹ Le tome 2 porte sur l'examen des comptes et de la gestion de cet établissement.

RECOMMANDATION*

	<i>Totalement mise en œuvre</i>	<i>Mise en œuvre en cours</i>	<i>Mise en œuvre incomplète</i>	<i>Non mise en œuvre</i>	Page
Recommandation unique : prévoir la possibilité d'une révision du prix de cession en fonction de l'actualisation du bilan financier prévisionnel de l'opération d'aménagement.				X	29

* Voir notice de lecture ci-dessous.

NOTICE DE LECTURE	
SUR L'AVANCEMENT DE LA MISE EN ŒUVRE DES RAPPELS AU DROIT ET DES RECOMMANDATIONS	
<i>Les recommandations de régularité (rappels au droit) et de performance ont été arrêtées après examen des réponses écrites et des pièces justificatives apportées par l'ordonnateur en réponse aux observations provisoires de la chambre.</i>	
<i>Totalement mise en œuvre</i>	L'organisme contrôlé indique avoir mis en œuvre la totalité des actions ou un ensemble complet d'actions permettant de répondre à la recommandation, même si les résultats escomptés n'ont pas encore été constatés.
<i>Mise en œuvre en cours</i>	L'organisme contrôlé affirme avoir mis en œuvre une partie des actions nécessaires au respect de la recommandation et indique un commencement d'exécution. L'organisme affirme, de plus, avoir l'intention de compléter ces actions à l'avenir.
<i>Mise en œuvre incomplète</i>	L'organisme contrôlé indique avoir mis en œuvre une partie des actions nécessaires sans exprimer d'intention de les compléter à l'avenir.
<i>Non mise en œuvre</i>	Trois cas de figure : - l'organisme contrôlé indique ne pas avoir pris les dispositions nécessaires mais affirme avoir l'intention de le faire ; - ou il ne précise pas avoir le souhait de le faire à l'avenir ; - ou il ne fait pas référence, dans sa réponse, à la recommandation formulée par la chambre.

INTRODUCTION

Le contrôle des comptes et de la gestion de l'établissement public foncier (EPF) de Hauts-de-France, dont le siège est à Lille (Nord), au cours des exercices 2016 et suivants a été ouvert par lettres du président de la chambre, adressées le 25 janvier 2022 à M. Slimane Bouakil, directeur général par intérim du 1^{er} novembre 2021 au 31 mars 2022, le 4 février 2022 à Mme Lorraine Bailly, directrice générale du 1^{er} janvier 2016 au 31 octobre 2021, le 4 avril 2022 à Mme Catherine Bardy, directrice générale en fonctions depuis le 1^{er} avril 2022, ainsi qu'à titre d'information à M. Salvatore Castiglione, président du conseil d'administration.

Ce premier rapport (tome 1) porte exclusivement sur la requalification des friches en vue de la construction de logements, thème retenu par la chambre au titre de son enquête régionale. Un second rapport (tome 2) présente l'établissement, ses instances de gouvernance, l'organisation de ses services, ainsi que son portefeuille d'activités.

En application de l'article L. 243-1 du code des juridictions financières, les entretiens de fin de contrôle se sont déroulés le 10 mai 2022 avec la directrice générale en fonctions et le directeur général par intérim, et le 12 mai 2022 avec leur prédécesseur.

Lors de sa séance du 7 juin 2022, la chambre a arrêté ses observations provisoires qui ont été transmises à la directrice générale actuelle, au directeur général par intérim, et à leur prédécesseur, par courriers du 27 juillet 2022, ainsi qu'à un tiers concerné.

Seule la directrice générale en fonctions a répondu, par courrier du 22 septembre 2022, enregistré au greffe le 29 septembre 2022.

Après avoir examiné cette réponse, la chambre a arrêté les observations définitives suivantes, lors de sa séance du 28 octobre 2022.

1 LE CADRE D'INTERVENTION

La mission principale des douze établissements publics fonciers d'État, dont l'activité présente un caractère d'intérêt général, est de contribuer au développement ou au renouvellement de l'offre de logements, en s'adaptant aux enjeux propres à chaque territoire d'intervention. Elle est rappelée dans les décrets statutaires de chacun et déclinée dans leurs programmes pluriannuels d'intervention (PPI), qui constituent le document stratégique dont ils se dotent pour une période comprise entre 3 et 5 ans, conformément aux dispositions de l'article L. 321-5 du code de l'urbanisme.

Créé en 1990 pour requalifier les friches industrielles, l'établissement public foncier de Hauts-de-France, dont le siège est situé à Lille, est un établissement public à caractère industriel et commercial (EPIC), doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière. Son intervention s'est développée et diversifiée au fil des années pour répondre aux enjeux du territoire du Nord – Pas-de-Calais, étendu au département de la Somme depuis 2021, en matière principalement de production de logements et notamment de logements sociaux, de renouvellement urbain, et d'accompagnement des grands projets économiques.

Dans le cadre de la mise en œuvre des PPI 2015 à 2019 et 2020 à 2024, l'intervention de l'EPF de Hauts-de-France s'est inscrite pleinement dans la politique nationale de développement de l'offre de logements. Il assiste les collectivités dans les projets urbains qui visent à mobiliser du foncier pour construire plus, mieux et moins cher, tout en luttant contre l'étalement urbain et en limitant l'artificialisation des sols, conformément aux stratégies foncières portées par les collectivités locales et l'État.

Au niveau opérationnel, l'établissement assure le portage foncier des terrains acquis dans le cadre de conventions opérationnelles avec les collectivités territoriales. Sa fonction principale est de mobiliser le foncier au profit de ces dernières ou de toute autre personne publique, dans le but de faciliter la mise en œuvre de leurs projets notamment urbains et immobiliers ou de recomposition urbaine, selon les orientations des politiques nationales et les besoins spécifiques de leur territoire.

1.1 Les orientations stratégiques de l'État et les priorités territoriales

Lors de la préparation du programme pluriannuel d'intervention de l'EPF de Hauts-de-France pour la période 2020 à 2024, l'État² a rappelé les objectifs de sa stratégie en matière de logements, qui vise à développer l'offre de logements.

² Cf. courrier du 11 février 2020 du ministre de la ville et du logement comportant deux annexes.

De façon générale, les établissements publics fonciers de l'État doivent mobiliser du foncier dans les zones tendues³, afin de permettre la production de logements sociaux et de logements à prix abordable, et intervenir prioritairement en faveur des communes n'ayant pas atteint leurs objectifs de production de logements sociaux, en application de l'article 55 de la loi de solidarité et renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000.

De plus, l'établissement doit intervenir prioritairement sur les espaces artificialisés pour tendre vers l'objectif « zéro artificialisation nette »⁴ du plan national biodiversité du 4 juillet 2018, les départements du Nord et du Pas-de-Calais étant confrontés à une forte artificialisation des sols (estimée à 1 160 ha par an entre 2005 et 2015⁵) et une régression marquée des espaces agricoles et naturels.

Le territoire d'intervention de l'établissement se caractérise par un stock de friches et d'espaces dégradés important (1 400 ha de friches d'activités économiques en 2015 dans le Nord-Pas-de-Calais⁶), ainsi que par une vacance de longue durée – qui augmente sur une partie du territoire et génère une dégradation du cadre de vie – du parc de logements et du parc commercial.

De plus, en Hauts-de-France, la production de logements constitue le premier vecteur d'artificialisation des espaces agricoles, naturels et forestiers, bien avant l'activité économique et commerciale ou les infrastructures : plus de la moitié des 15 000 ha artificialisés en région entre 2009 et 2017 l'ont été pour le logement (8 000 ha)⁷.

Dans ce contexte, l'intervention sur les friches en vue de la construction de logements apparaît déterminante.

Outre les orientations stratégiques de l'État, l'établissement met en œuvre les actions définies dans ses programmes pluriannuels d'intervention successifs, en cohérence avec les documents de planification de la région⁸, mais aussi des collectivités en matière d'aménagement et d'urbanisme applicables sur leurs territoires (tels les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et ceux de l'habitat).

³ Depuis la loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové, dite loi ALUR, du 24 mars 2014, les zones tendues correspondent aux zones où l'offre de logements est inférieure à la demande et où les loyers augmentent mécaniquement et régulièrement (loi-alur.fr). Ce sont généralement des zones d'urbanisation continue comptant un nombre d'habitants supérieur à 50 000. La liste complète des villes qui sont classées en zone tendue figure en annexe du décret n° 2013-392 en date du 10 mai 2013.

⁴ La Zéro Artificialisation Nette (ZAN) a été inscrite dans l'article 191 de la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « loi Climat & résilience ». Issue des propositions avancées par la convention citoyenne pour le climat, cette loi vise à accélérer la transition écologique de la société et de l'économie française.

⁵ Dernière estimation disponible selon les données issues du référentiel « OCS2D » sur l'occupation des sols (source : Index of /opendata/ocs_indicateurs/npdc (geo2france.fr)).

⁶ Source : annexe n° 1 aux orientations stratégiques de l'État, février 2020.

⁷ Source : site de la préfecture de région Hauts-de-France.

⁸ Cf. courrier du président de la région Hauts-de-France du 28 août 2019.

S'agissant plus particulièrement du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) adopté en août 2020, il réaffirme la nécessité de préserver les surfaces agricoles, naturelles et forestières et de privilégier le renouvellement urbain à l'extension urbaine⁹. Au vu de ce schéma, le portage foncier de l'établissement est particulièrement attendu en matière d'aménagement du territoire, que ce soit dans les cœurs d'agglomération ou dans les plus petites communes (politique régionale d'équilibre des territoires, nouveau programme national de renouvellement urbain, action cœur de ville et dispositif régional en faveur des centres bourgs). En outre, le traitement des friches commerciales constitue un nouvel enjeu pour la région, dans le cadre de la réalisation du PPI 2020-2024.

Par ailleurs, dans une région caractérisée par la présence d'une métropole, de nombreuses villes moyennes, de communes périurbaines et rurales, avec des territoires plus dynamiques que d'autres, le volet général de l'actuel programme d'intervention est complété par un volet territorial, qui est la déclinaison de la feuille de route de l'établissement sur chacun des territoires. Il définit des stratégies locales différenciées afin d'adapter l'action de l'EPF à la diversité des situations locales, notamment en ce qui concerne les besoins en logement.

1.2 Les friches : un gisement en faveur de la sobriété foncière

1.2.1 Les friches, une notion protéiforme

La notion de « friche » est souvent utilisée pour désigner une friche industrielle. Ces sites, vestiges du passé industriel régional, font partie depuis de nombreuses années du paysage français et plus particulièrement dans les départements du Nord et du Pas-de-Calais.

Une définition¹⁰ est parue au journal officiel du 16 décembre 1998, limitée aux friches urbaines et industrielles. Or, la problématique des friches s'étend désormais aux activités non industrielles (commerciales, agricoles, etc.), aux infrastructures et aux équipements (activités ferroviaires, militaires, portuaires, etc.), à l'habitat.

En 2021, à l'occasion du lancement du « Fonds Friches » dans le cadre du plan de relance, l'État l'a définie comme « *tout terrain nu, déjà artificialisé et qui a perdu son usage ou son affectation, ou qui, en outre-mer, a pu être laissé vacant après évacuation d'habitats illicites et spontanés ; un îlot d'habitat, d'activité ou mixte, bâti et caractérisé par une importante vacance ou à requalifier.* »

⁹ Dans la proportion suivante : 2/3 de renouvellement urbain et 1/3 d'extension urbaine.

¹⁰ La friche urbaine est définie comme un terrain laissé à l'abandon, ou utilisé à titre transitoire, en milieu urbain, dans l'attente d'une nouvelle occupation. La friche industrielle est définie comme un terrain sur lequel subsistent des installations industrielles à l'abandon.

De plus, le rapport d'une mission d'information de l'Assemblée Nationale daté du 27 janvier 2021 propose de retenir la définition du Laboratoire d'initiatives foncières et territoriales innovantes¹¹ : « *bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, inutilisé depuis plus de deux ans, dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas un réemploi sans une intervention préalable* ». De son côté, l'EPF Hauts-de-France considère comme friche¹² « *l'ensemble des fonciers, bâtis ou non, dont l'usage initial n'est plus rendu possible notamment en raison de considérations sociales, économiques ou techniques, et pour lesquels une opération de recyclage pour de nouveaux usages est envisagée (avec souvent des travaux de déconstruction/ reconstruction)* ».

Toutefois, l'article L. 111-26 du code de l'urbanisme, créé par la loi climat et résilience du 22 août 2021, qui comporte de nombreuses dispositions visant à adapter les règles d'urbanisme pour lutter contre l'étalement urbain et protéger les écosystèmes, apporte une définition juridique d'une friche, qui est un « *bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, inutilisé et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas un réemploi sans un aménagement ou des travaux préalables* ».

Au regard de cette dernière définition, les friches présentent donc des caractéristiques assez diverses : anciens bâtiments industriels, sur de grands terrains, laissés à l'abandon ; mais aussi des friches de beaucoup plus petites tailles, issues de logements ou de bâtiments d'activité, en zone urbaine dense ou en milieu rural.

Si leur nombre et leur surface totale restent à préciser (en 2022, un recensement non exhaustif¹³ fait état de 7 200 friches au niveau national, dont 142 dans le Nord, 62 dans le Pas-de-Calais et 245 dans la Somme d'après le site « Cartofriches » du CEREMA¹⁴), leur poids est loin d'être négligeable, notamment au regard de l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN), dans les territoires en tension sur l'aspect du foncier et du logement.

Les friches urbaines et industrielles concentrent la majorité des dépenses des établissements publics fonciers « historiques »¹⁵, dont celles de l'EPF de Nord-Pas-de-Calais, devenu Hauts-de-France, qui estime que ces friches concernent la quasi-totalité de son activité¹⁶. Depuis le PPI 2015-2019, il n'acquiert, en effet, plus de terrains agricoles ou naturels voués à l'extension urbaine. En cela, il intervient exclusivement sur le recyclage des friches quelle que soit leurs natures.

¹¹ Créé en 2016, le laboratoire est un fonds de dotation associant acteurs privés et publics sur la question foncière. Il est dirigé par M. Marc Kaszynski, directeur général de l'EPF Hauts-de-France jusqu'en 2015.

¹² Source : rapport d'analyse de l'appel à manifestation d'intérêt « vive les friches ! ».

¹³ Source : Cartofriches – dernière mise à jour du 5 avril 2022.

¹⁴ Établissement public sous la tutelle du ministère de la Transition écologique, accompagne l'État et les collectivités territoriales pour l'élaboration, le déploiement et l'évaluation de politiques publiques d'aménagement et de transport.

¹⁵ Les EPF de Normandie, de Grand Est et de la région Aquitaine.

¹⁶ Au vu d'un rapport datant de 2016 du conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) sur les pratiques des établissements publics fonciers (EPF) en matière de requalification de friches urbaines et industrielles, ces dernières représentent plus de 90 % de l'activité de cet établissement.

Ainsi, la reconquête des friches constitue un enjeu majeur d'aménagement durable des territoires pour répondre aux objectifs de maîtrise de l'étalement urbain, de revitalisation urbaine et, par conséquent, de limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Les friches représentent donc un gisement foncier pour le développement de nouveaux projets d'aménagement pour les collectivités qui souhaitent lutter contre l'artificialisation d'espaces naturels.

1.2.2 L'EPF, acteur majeur dans l'identification des friches

Outre leur définition qui montre une grande diversité tant à l'échelle locale que nationale, les friches connaissent des difficultés de recensement.

Pourtant, l'EPF de Hauts-de-France participe à leur recensement sur son périmètre d'intervention et apporte aussi aux collectivités l'ingénierie¹⁷ nécessaire à la démarche d'identification des friches. Il a, notamment, piloté et financé l'intégralité des études d'identification du gisement foncier en renouvellement urbain, toutes vocations confondues, sur les territoires de la communauté d'agglomération d'Hénin-Carvin et de la commune de Lille en 2017, de l'agglomération de Lens-Liévin en 2018 ainsi que 30 % des études de Valenciennes Métropole en 2021.

En 2020, dans le cadre d'une convention de partenariat d'une durée de trois ans¹⁸, l'EPF s'est associé au centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (CEREMA) et à l'État¹⁹ afin de participer au financement, à hauteur de 50 000 €, de deux outils de recensement des friches industrielles, « Cartofriches » et « UrbanVitaliz », en cours de développement.

L'outil « Cartofriches » vise à pré-recenser automatiquement les inventaires de friches locaux existants²⁰ et les consolider, de manière standardisée et publique, avec la participation des acteurs locaux. À terme, ce projet doit permettre de partager un référentiel national des friches. « UrbanVitaliz » est un outil de référencement des dispositifs existants pour accompagner les petites et moyennes collectivités à démarrer un projet de revitalisation de friches.

¹⁷ Sous forme d'aide à la rédaction du cahier des charges, l'analyse des candidatures ou le suivi des démarches.

¹⁸ À compter de septembre 2020, la convention prévoit une participation financière de l'EPF à hauteur de 50 000 € (le budget global pour une année complète pour Cartofriches est de 330 000 €, le budget pour les 6 premiers mois d'UrbanVitaliz est de 300 000 €).

¹⁹ La Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN).

²⁰ Le dernier inventaire régional réalisé par l'EPF date de 2001.

1.3 Les moyens mobilisés

1.3.1 Les services opérationnels sollicités

L'intervention sur la requalification de friches en vue de la création de logements fait appel à de multiples compétences portant sur les acquisitions foncières, le suivi de projet, la gestion de patrimoine, les travaux de requalification (désamiantage, déconstruction et retrait de sources concentrées de pollution, curage de parcelles, sécurisation et consolidation des biens, pré-verdissement) et les cessions.

Jusqu'en 2018, l'activité opérationnelle de l'EPF était répartie entre quatre pôles consacrés aux différentes phases du portage (pôles « action foncière », « gestion du patrimoine », « travaux » et « cessions »). Toutefois, au regard de la complexité des opérations immobilières (notamment celles s'inscrivant dans le cadre de dispositifs de renouvellement urbain) et à la suite d'un audit réalisé en 2017 par les services de l'État, l'établissement a engagé une réorganisation de ses services en 2019 et 2021. Celle-ci vise à renforcer la transversalité dans son fonctionnement, la polyvalence de ses équipes et la mutualisation des moyens. Ainsi l'activité opérationnelle n'est-elle désormais plus segmentée par métier mais par projet.

Depuis 2021, la conduite des projets et les opérations immobilières sont regroupées au sein de deux services : le service des opérations de recyclage foncier et celui des opérations de recomposition urbaine²¹. Ils sont appuyés par le service technique pour les travaux et celui du patrimoine pour la gestion des sites de l'EPF (entretien, sécurisation et gestion locative). Au vu de l'organigramme en cours, 45 personnes sont affectées au sein de la direction opérationnelle.

En dépit de cette nouvelle organisation, il est difficile de mesurer les moyens mobilisés pour l'intervention sur les friches en vue de la construction de logements, car cette thématique est abordée de façon transversale dans les programmes pluriannuels d'intervention²².

En ne tenant compte que des axes exclusivement consacrés à la production de logements sur la période 2016 à 2021, les dépenses (fonctionnement + investissement) se sont élevées, en moyenne, à 28 M€ par an, soit 36,2 % de l'ensemble des dépenses opérationnelles de l'établissement (81 M€ par an, en moyenne). Toutefois, en prenant en compte l'ensemble des axes précités, les dépenses²³ en faveur du logement ont alors représenté près de la moitié du montant total des dépenses opérationnelles (38 M€ par an, en moyenne)²⁴.

²¹ Ce dernier service est voué aux opérations faisant appel à des dispositifs nationaux portés notamment par l'agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU).

²² Si cette thématique est reprise dans l'axe n° 1 « le foncier de l'habitat et du logement social » du PPI 2015 à 2019, la production de foncier pour le logement ne relève pas strictement de cet axe mais aussi du « fonds pour la constitution du gisement de renouvellement urbain ». De plus, concernant le PPI actuellement en cours, cette thématique apparaît simultanément dans deux axes d'intervention qui sont l'axe n° 1 « revitaliser les centralités », qui regroupe des projets « mixtes » orientés à la fois vers le commerce, le logement, les services et les espaces publics, et l'axe n° 2 « répondre aux besoins de logement ».

²³ Les comptes financiers ne permettent pas de déterminer dans les dépenses opérationnelles la part des dépenses de personnel.

²⁴ Cf. annexe n° 1.

Entre 2016 et 2021, sur les 356 conventions opérationnelles (actives ou closes) signées par l'établissement, 142 (41,6 % des conventions signées) ont porté sur des projets en vue de la production de logements correspondant aux axes n° 1 du PPI 2015-2019 et n° 2 du PPI 2020-2024. Elles concernent essentiellement des communes de la métropole européenne de Lille²⁵ et de la communauté d'agglomération de Valenciennes métropole²⁶, soit 40,8 % des 142 conventions signées avec 28 intercommunalités.

Par ailleurs, les biens détenus et portés par l'établissement en vue de la construction de logements sont en nette progression, passant de 29 % de son stock foncier total en 2016 à 54 % en 2021.

1.3.2 Les partenariats en faveur de la construction de logements

L'intervention de l'établissement en faveur du logement s'intègre dans un large ensemble de partenaires et acteurs locaux du logement et de l'habitat.

L'établissement a notamment contracté deux partenariats en 2017 afin de promouvoir et de développer l'offre d'habitat, l'un avec l'Union régionale de l'habitat (URH), l'autre avec la Fédération des promoteurs immobiliers Hauts-de-France (FPI). Si la convention avec la FPI prévoyait des échanges d'informations sur le marché foncier des logements privés et les principes et modalités d'intervention de l'EPF, elle a été peu mobilisée. Seul le partenariat avec l'URH a, d'ailleurs, été renouvelé en 2021²⁷.

En pratique, le contrat passé avec l'URH a vocation à permettre à l'établissement d'échanger des informations sur le marché foncier et les besoins en logements (ainsi que leurs coûts de production), faciliter la mise en œuvre de coopération entre l'établissement et les organismes HLM en amont de l'intervention opérationnelle pour sécuriser le montage d'opérations et améliorer la viabilité du projet. Elle doit également permettre d'engager des démarches expérimentales sur des territoires représentatifs, ainsi que des actions concertées de conseil auprès des collectivités.

De plus, un partenariat triennal a été mis en place avec Action logement en 2018, afin de sécuriser²⁸ les conditions de sorties des opérations relatives au nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) et au dispositif « Cœur de ville ».

Enfin, un partenariat triennal a été signé le 14 novembre 2019 avec l'association « Habitat 2030 »²⁹. Il est axé sur un programme annuel de travail qui prévoyait des expérimentations et un développement de compétences dans le domaine de l'éco-transition autour de nouvelles formes de réhabilitation³⁰.

²⁵ Principalement Lille, Roubaix (PNRQAD – quartier du Pile, NPNRU – quartiers anciens) et Tourcoing (PNRQAD – quartiers Bayard et Crétinier).

²⁶ Principalement Anzin (NPNRU) et Valenciennes (NPNRU).

²⁷ Partenariat triennal pour la période 2021-2024.

²⁸ À travers des analyses de faisabilité croisées des marchés de l'accession et une meilleure articulation des interventions et des financements.

²⁹ Indépendamment de ce partenariat triennal, l'établissement a adhéré à cette association depuis juin 2019 et a versé une cotisation annuelle de 3 000 € en 2021 et 2022.

³⁰ Rénovation économe, réhabilitation de copropriétés dégradées, devenir de zones pavillonnaires modestes.

Concernant cette association, si la convention de partenariat pluriannuelle prévoyait des conventions annuelles qui devaient décrire le programme de travail (travaux attendus, moyens, calendrier) spécifique de l'année et le budget associé, aucune mise en œuvre opérationnelle n'a été engagée et aucun financement complémentaire n'a été versé par l'EPF, qui pourrait donc mettre fin à ce partenariat en 2023.

CONCLUSION INTERMÉDIAIRE

L'intervention de l'EPF de Hauts-de-France, dont les orientations stratégiques sont précisées dans son programme pluriannuel d'intervention, doit permettre d'atteindre les objectifs fixés par les politiques publiques nationales et locales concernant principalement la requalification de friches en vue de la production de logements, en particulier de logements sociaux.

Les difficultés liées à l'appréhension de la notion de friches tiennent, en partie, à la grande diversité de ces dernières. Si leur nombre reste à préciser, l'établissement participe, sur son périmètre d'intervention, au recensement et à l'identification des friches dont le recyclage constitue son cœur de métier.

Sur la période, l'intervention sur les friches axée sur le logement constitue une thématique transversale, mais qui ne dispose pas d'un axe spécifique au sein des programmes pluriannuels de l'établissement. Sur la période 2016 à 2021, les dépenses en faveur de la production de logements ont représenté la moitié du montant total des dépenses opérationnelles, soit près de 38 M€ par an en moyenne. Compte tenu de la complexité croissante des opérations foncières et de leur diversité, l'établissement a réorganisé ses services opérationnels afin de renforcer la transversalité et la polyvalence des équipes, ainsi que la mutualisation des moyens.

Par ailleurs, l'intervention de l'établissement en faveur du logement s'intègre dans un large ensemble de partenariats avec différents acteurs locaux du logement et de l'habitat.

2 LES ACTIONS MISES EN ŒUVRE

2.1 Les dispositifs d'accompagnement financier³¹

Si le prix de cession est déterminé en fonction du prix de revient³² du portage foncier, l'établissement mobilise deux principaux dispositifs d'aides financières pour lever le frein lié à la complexité et au coût du processus de remise en état des sites et pour faciliter la sortie des opérations sur des sites recyclés :

- une participation au financement des études préalables et des travaux de proto-aménagement (déconstruction, traitements de la pollution notamment), appelée « minoration sur travaux » ;
- un dispositif d'allègement foncier ou de « décote foncière additionnelle » lors de la cession des biens.

Le PPI 2015-2019 prévoit que l'EPF assume, quels que soient ses axes d'intervention, la totalité du financement des travaux de déconstruction et de retrait des sources concentrées de pollution³³. Toutefois, depuis l'actualisation, en 2018, du PPI 2015 à 2019 et dans le cadre de l'actuel programme 2020 à 2024, la prise en charge des travaux a été réduite à 80 %, au maximum³⁴, de façon à responsabiliser les communes sur la nature des travaux à entreprendre et la nécessité d'engager très en amont la construction d'un projet viable avec de potentiels repreneurs.

De plus, dans le cadre du PPI 2015-2019, l'établissement applique un dispositif de décote foncière en faveur du logement, sous réserve de respecter des critères de programmation et de densité spécifiques : mettre en œuvre un projet d'habitat sur au moins la moitié du site, comprendre au moins 30 % de logements locatifs sociaux ou 50 % de logements sociaux, respecter un seuil de densité minimale de 16 à 50 logements à l'hectare en fonction de la typologie de la commune.

La cession des emprises foncières destinées au logement social se fait à la valeur estimée par la direction de l'immobilier de l'État (DIE), si elle est inférieure au prix de revient du portage foncier (acquisition + frais d'acquisition et de gestion). Toutefois, si la collectivité produit les bilans du promoteur immobilier, l'établissement peut consentir une minoration complémentaire et céder au prix d'équilibre de l'opération.

³¹ Cf. annexe n° 2.

³² Prix d'acquisition initial, auquel s'ajoutent les dépenses liées à la gestion du patrimoine (impôts fonciers, charges de gardiennage, de surveillance et d'entretien des biens), les éventuels études et travaux de remise en état du foncier (dépollution et, le cas échéant, déconstruction) et un forfait pour les frais complémentaires liés à la cession des biens.

³³ L'établissement ne distingue pas les travaux de déconstruction de ceux de dépollution.

³⁴ Dans le cas d'une opération visant la mise en sécurité d'une friche, la constitution de réserves foncières ou encore la préservation d'un site Unesco et pour laquelle aucun projet n'est précisément défini, la prise en charge des travaux de proto-aménagement est de 50 % maximum.

Si ce prix est supérieur à l'estimation de la DIE, l'établissement public foncier vend au prix d'équilibre. Si l'opération est économiquement viable sans allègement du prix de cession, le bien est cédé au prix de revient du portage foncier.

Sous réserve de respecter les trois critères cumulatifs de minoration précités, l'EPF peut accorder une décote foncière dans le cadre d'une opération concédée³⁵, à la condition qu'il soit désigné dans le traité de concession comme en étant l'opérateur foncier. Si aucun projet immobilier, ni bilan du promoteur immobilier n'est transmis, la cession se fait au profit de l'aménageur (une société d'économie mixte ou société publique locale d'aménagement), à la valeur estimée par la DIE. Dans le cas contraire, si un projet immobilier a été défini, le prix de cession sera fixé de manière définitive, sur la base du bilan financier prévisionnel de l'aménageur, après analyse du document par l'EPF de Hauts-de-France ou au moyen d'une expertise externe.

Depuis le PPI 2020-2024, les décotes foncières pour les opérations de logements (opérations immobilières ou opérations mixtes avec une composante logement et répondant à un enjeu de centralité) ont été plafonnées à 50 % du montant des acquisitions et des frais de gestion. Cette aide est fixée dès le stade de conventionnement, selon la méthode dite du « compte à rebours »³⁶. Dans ce cas, le prix de cession est fixé en référence au montant maximal pouvant être affecté à l'acquisition du foncier par un aménageur ou un promoteur immobilier. Le prix de cession cible est donc déterminé, dès le stade du contrat initial, en rapprochant le prix de cession admissible par le promoteur ou l'aménageur (bilan de l'opération) et le prix de revient global de l'intervention de l'EPF sur le même terrain.

La chambre relève qu'il est de bonne pratique pour l'établissement de s'assurer que les aides bénéficient bien à l'occupant. La réalisation effective des opérations en vue de la construction de logements fait, en effet, l'objet d'un contrôle *a posteriori* par l'EPF, dès la déclaration d'achèvement des travaux et au plus tard, dans les cinq ans suivant la cession du ou des biens.

³⁵ Exemple de reconversion d'un site industriel (site SASA) situé dans la commune de Saint-Python présenté en partie 3.2 du présent rapport.

³⁶ Le prix de cession est fixé selon un prix de sortie cible nécessaire à la réalisation du projet d'aménagement et en tenant compte des dépenses à engager.

Tableau n° 1 : Évolution des allègements fonciers consentis entre 2016 et 2021

(en €)	Prix de revient du foncier	Montant allègement acté	allegt/ Prix de revient du foncier (en %)
2016	7 811 762	4 508 412	58%
2017	14 132 992	9 443 536	67%
2018	14 764 836	8 935 561	61%
2019	27 966 303	18 562 698	66%
2020	14 579 103	9 196 978	63%
2021	18 045 054	12 637 475	70%
Total	97 300 049	63 284 659	65 %

Source : chambre régionale des comptes, à partir des données de l'EPF.

Sur la période, les allègements fonciers consentis sont en augmentation et représentent, en moyenne annuelle, 65 % du prix de revient du foncier (hors travaux, c'est-à-dire uniquement les acquisitions et les frais de gestion). Les deux tiers des décotes foncières sont supérieurs à 50 % du prix de revient. À titre d'illustration, les opérations de portage réalisées dans le cadre de dispositifs nationaux en faveur de l'habitat dégradé (PNRQAD) ont bénéficié d'une décote foncière très importante, voire sur la quasi-totalité du prix cédé : quartier Crétinier à Wattrelos (3 M€ d'allègements fonciers sur un prix de revient foncier de 3,4 M€), îlots Gambetta au Vieux Condé (1,8 M€ d'allègements pour un prix de revient de 2,1 M€) et quartier Bayard à Tourcoing (0,78 M€ d'allègements pour un prix de revient de 0,86 M€).

Tableau n° 2 : Évolution des aides financières totales sur les cessions axées « logements » entre 2016 et 2021

	Prix de revient total (foncier + travaux) HT* en M€	Allègement consenti total (foncier + travaux) en M€	Allègement total / Prix de revient (en %)	Nombre de cessions axées "logements"	Nombre de cessions totales avec allègements
2016	10,9	7,1	64,9 %	11	13
2017	20,3	15,1	74,5 %	21	25
2018	16,4	10,3	62,9 %	18	25
2019	41,7	32,2	77,3 %	32	36
2020	19,5	13,8	70,7 %	19	25
2021	23,6	17,9	75,9 %	24	28

Source : chambre régionale des comptes, à partir des données de l'EPF.

* Dont forfait sur frais complémentaires au moment de la cession.

Sur la période, cumulé avec les minorations sur travaux, le montant moyen annuel des allègements consentis (minorations sur travaux + décote foncière) sur des cessions axées « logements » s'élève à 0,77 M€, soit 71 % du prix de revient total (foncier + travaux). Plus de 82 % des cessions (125 sur 152 au total) qui ont bénéficié d'aides financières concernent des opérations en vue de la construction de logements.

Le taux moyen d'allègements consentis par l'EPF ne se réduit pas en fin de période, compte tenu du fait que les cessions correspondent à des biens portés par l'établissement bénéficiant des dispositifs financiers plus favorables des programmes antérieurs à l'actuel PPI³⁷. Celui de 2020-2024 prévoyant toutefois des dispositifs de minoration (travaux + foncier) plus resserrés, le niveau des allègements consentis devrait diminuer à l'avenir.

Toutefois, les aides accordées par l'établissement ne sont pas uniquement conditionnées par le respect d'objectifs fixé par l'État en matière de production de logements. Elles bénéficient à tous, quel que soit l'objet du projet (logement social ou autre).

2.2 Les dispositifs spécifiques

Concernant la production de logements, outre la mise en œuvre de ses axes d'intervention prévus dans ses programmes pluriannuels, l'établissement a réalisé ou participé à deux dispositifs spécifiques de requalification des friches. Le premier, l'appel à manifestation d'intérêt « Vive les friches ! », a été lancé à l'initiative de l'EPF, avec pour objectif l'identification d'un gisement de sites à requalifier. Le second, dénommé « fonds Friches », est financé par l'État dans le cadre du plan de relance initié à la suite de la crise sanitaire.

2.2.1 L'appel à manifestation d'intérêt « Vive les friches ! »

L'appel à manifestation d'intérêt « Vive les friches ! » concerne tout site situé sur les départements du Nord ou du Pas-de-Calais, identifié comme stratégique dans les documents d'urbanisme et susceptible de faire l'objet d'une requalification par l'EPF. Les sites lauréats seront inclus dans les volets territoriaux du PPI 2020-2024.

Lancé le 3 février 2020, il s'agit du premier appel à manifestation d'intérêt organisé par l'EPF. Au vu du rapport d'analyse d'août 2020, 152 candidatures ont été déposées par 51 territoires³⁸. Si la plupart présente des opportunités foncières (63 % des sites candidats sont des emprises industrielles à recycler), 20 % des dossiers déposés ne font état d'aucun projet.

En l'état, seuls 12 sites³⁹ peuvent faire l'objet d'une contractualisation classique⁴⁰ avec une prise en charge financière des travaux par l'EPF à hauteur de 80 %. Il s'agit essentiellement d'habitations ou de sites industriels, pour une surface totale de près de 227 000 m².

Si la plupart des projets présentés ne répondaient⁴¹ pas, dans l'immédiat, aux enjeux de requalification des friches inscrits dans ce dispositif, cet appel à projets a suscité un réel intérêt de la part des collectivités au regard du nombre de dossiers déposés, et a permis l'identification d'un gisement foncier pour l'avenir.

³⁷ Fin 2021, après une seconde année de mise en œuvre du PPI 2020-2024, les biens détenus par l'établissement relatifs à celui-ci s'élèvent à 68,6 M€, soit 15 % du stock foncier.

³⁸ 47 % des dossiers déposés sont le fait de petites communes et 23,5 % de villes moyennes.

³⁹ Cf. annexe n° 3.

⁴⁰ Seul un site a fait l'objet d'une contractualisation pré-opérationnelle sur la commune de Fenain, un projet sur la commune d'Orchies est en cours d'analyse pour un second site et le projet de Marpent sera présenté à la prochaine réunion du bureau.

⁴¹ Absence de portage par la collectivité ou de projet défini, projet en extension urbaine, bien classé ou propriété du domaine public sont les principales caractéristiques des projets qui ne respectaient pas les enjeux de requalification inscrits dans l'appel à manifestation d'intérêt.

Par ailleurs, à partir du retour d'expériences effectué sur l'opération « Vive les friches ! », l'établissement a mis en évidence des pistes d'amélioration pertinentes pour optimiser ses prochains appels à manifestation d'intérêt, telles que la mise en place d'une plateforme numérique pour normaliser les réponses et l'adaptation du calendrier aux contraintes⁴² des partenaires.

2.2.2 Le dispositif national « Fonds Friches »

Dans le cadre du plan de relance⁴³, l'État a déployé un fonds pour financer des opérations d'aménagement urbain, afin de recycler des friches et transformer du foncier déjà artificialisé (acquisition, dépollution, démolition). Les projets lauréats ont été sélectionnés à l'issue d'appels à projets régionaux « recyclage foncier » pilotés par les préfets de région⁴⁴. Ce « Fonds Friches » finance également la reconversion de friches polluées issues d'anciens sites industriels⁴⁵ ou sites miniers, dans le cadre d'un appel à projet de l'agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME).

La particularité du « Fonds Friches » de l'État est de s'adresser aux projets d'aménagement de friches dont les bilans économiques restent déficitaires après prise en compte de toutes les autres subventions publiques, et malgré la recherche et l'optimisation de tous les autres leviers d'équilibre. Il n'a donc pas vocation à se substituer aux financements existants mais à les compléter pour permettre la réalisation effective des projets.

Dans une logique de relance et afin d'accompagner de véritables dynamiques territoriales, les opérations financées doivent être suffisamment matures pour permettre une transformation effective des friches à court terme (fin 2024).

Compte tenu de l'intérêt porté au dispositif et des besoins des territoires, le « Fonds Friches » a fait l'objet de trois éditions mobilisant au total 680 M€ affectés au recyclage foncier, dont 76,5 M€ pour les Hauts-de-France. La première édition lancée, le 18 décembre 2020, a été dotée d'une enveloppe nationale territorialisée de 259 M€, dont 35,5 M€ destinés aux projets des Hauts-de-France, la deuxième édition, lancée le 15 juillet 2021, d'une enveloppe de 27 M€ pour la région Hauts-de-France et la troisième édition, lancée le 25 février 2022, dotée de 91 M€ dont 14 M€⁴⁶ pour la région.

Au niveau national, ce dispositif devrait permettre le traitement de 1 200 hectares de friches qui généreront 3 100 000 m² de logements lors du premier appel à projet (AAP1) et 1 100 hectares de friches pour 1 833 000 m² de logements (25 000 logements dont 40 % de logements sociaux) à l'occasion du second appel à projet (AAP2).

⁴² Le calendrier de l'API coïncidait avec celui des élections municipales (date limite de dépôt des dossiers : 13/03/2020).

⁴³ Face à la crise sanitaire, le Gouvernement a lancé en septembre 2020 un plan de relance économique exceptionnel de 100 milliards d'euros afin de redresser rapidement et durablement l'économie française, autour de trois volets principaux : l'écologie, la compétitivité et la cohésion.

⁴⁴ Les enveloppes financières spécifiques sont territorialisées et pilotées par les préfets de région qui sélectionnent les projets lauréats.

⁴⁵ Installations classées protection de l'environnement.

⁴⁶ Dont 9 M€ pour les dossiers non retenus lors de la précédente édition et 5 M€ consacrés à la reconversion des friches du territoire de la Sambre-Avesnois-Thiérache.

Au niveau régional, l'EPF est présent, au titre des projets en vue de la construction de logements, sur 28 des 70 sites lauréats dans les Hauts-de-France dans le cadre des deux premiers appels à projet (17 sites sur 34 lauréats lors de l'AAP1 et 11 sur 36 sites lauréats lors de l'AAP2)⁴⁷.

Tableau n° 3 : Intervention de l'EPF de Hauts de France en vue de la construction de logements sur les projets lauréats du « Fonds Friches »⁴⁸

Appel à projets	Nb* de logements	dont LLS**	% nb LLS	Surface* logements (ha)	Surface* LLS (ha)	% surface LLS
N° 1	1 440	664	46 %	9,78	52	53 %
N° 2	810	482	60 %	5,97	48	80 %
TOTAL	2 250	1 146	51 %	15,75	100	63 %

Source : chambre régionale des comptes, à partir des données de l'EPF.

* Certaines données ne sont pas renseignées par les porteurs de projets et minorent d'autant les résultats globaux.

** LLS = logement locatif social.

Compte tenu du calendrier resserré imposé par le dispositif de relance « Fonds Friches » pour la finalisation des projets lauréats fin 2024, seules des opérations suffisamment matures ont été retenues. Dès lors, ce dispositif n'a pas eu d'impact véritable sur l'activité de l'EPF, ni sur son niveau de contractualisation. Toutefois, l'établissement considère que ce fonds est de nature à accélérer la clôture des opérations concernées, avec le transfert de propriété des biens à la collectivité qui bénéficie de ses financements.

2.3 Les réalisations dans le cadre des programmes pluriannuels d'intervention

2.3.1 L'exécution budgétaire des dépenses

Ainsi qu'exposées précédemment, les orientations stratégiques de l'État fixent des objectifs de production de logements sur la durée des deux programmes au cours de la période sous revue. L'intervention de l'établissement en matière de logement doit permettre aux opérateurs de « construire plus, mieux et moins cher », de faciliter la requalification du parc de logements anciens dégradés et de limiter l'étalement urbain et donc la consommation de terres agricoles.

Sur la durée du PPI 2015-2019, l'EPF devait contribuer à la production de 8 500 logements, dont 3 750 logements sociaux, correspondant à 10 % des besoins en Nord-Pas-de-Calais⁴⁹. Dans le cadre de la mise en œuvre de l'actuel PPI 2020-2024, l'objectif fixé par l'État a été ramené à 5 000 logements (production neuve ou réhabilitation) soit 1 000 logements par an (ou 6,5 % des besoins régionaux).

⁴⁷ Le rapport annuel 2021 du réseau national des EPF d'État précise que 27 des lauréats du « Fonds Friches » bénéficient de l'accompagnement d'un EPF d'État.

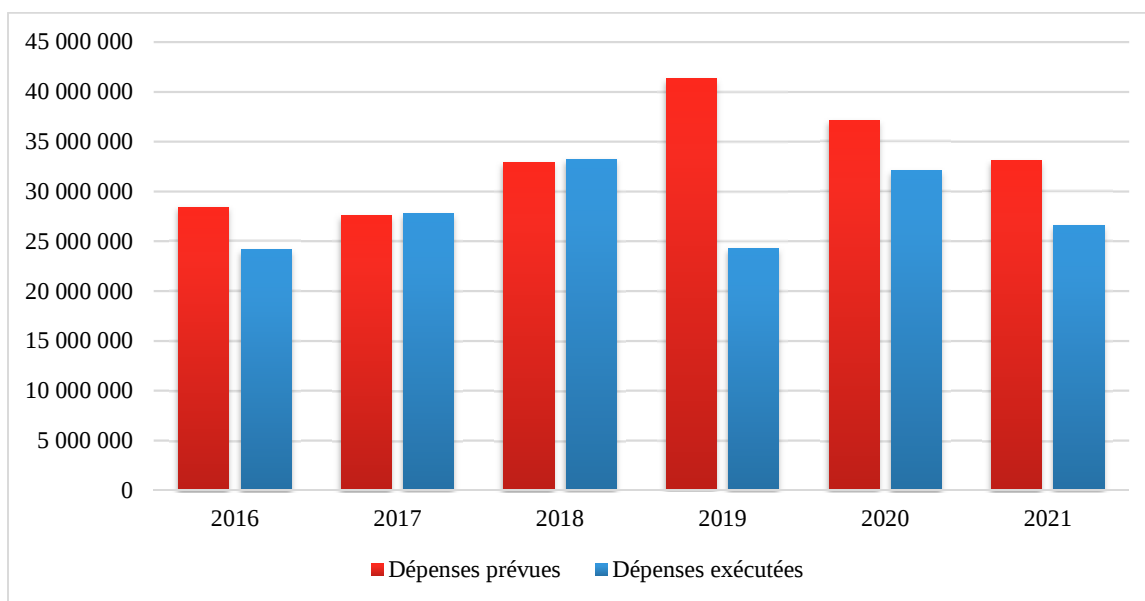
⁴⁸ Cf. annexe n°4.

⁴⁹ Selon la directrice générale en fonctions, la réponse à ce besoin se concrétisait pour partie par des projets en extension urbaine. C'est pour prendre en compte cet élément de fait que l'objectif a été revu à la baisse dans le PPI 2020-2024.

Sur la période 2016 à 2021, s’agissant des dépenses consacrées exclusivement à la production de logements, leur évolution est globalement satisfaisante. Si la programmation « initiale » prévoyait le niveau de dépenses le plus élevé en 2019 (41,3 M€), les dépenses réalisées n’ont représenté que 24,3 M€, bien en-deçà de la moyenne annuelle sur la période qui s’élève à 28 M€⁵⁰.

En réponse, la directrice générale en fonctions considère que les dépenses de l’axe n° 1 sur l’habitat se sont essentiellement dégradées en 2019 compte tenu d’une baisse d’activité due, en partie, à la fin du PPI 2015-2019 et à la préparation du nouveau programme 2020-2024.

Graphique n° 1 : Les dépenses exécutées (en M€) sur l’axe « Répondre aux besoins de logement » *



* axe habitat et logement social sur le PPI 2015-2019 puis axe « répondre aux besoins de logement » sur le PPI 2020-2024

Source : Chambre régionale des comptes d’après les comptes financier (comptabilité budgétaire)

Si, au cours des exercices 2016 à 2018, le taux d’exécution des dépenses axées « logement » s’élevait à 95,5 %, celui de l’exercice 2019 n’est que de 58,8 % en raison des acquisitions (49,4 % d’exécution) et des travaux (69,7 %).

L’établissement explique cette baisse par une diminution du rythme de contractualisations depuis 2016, certaines sollicitations se traduisant par la mise en place de conventions pré-opérationnelles qui ne donnent pas lieu à des acquisitions. De plus, certaines opérations ont été plus complexes à réaliser avec un temps administratif plus long (nombreuses procédures de déclaration d’utilité publique présentant parfois des aléas)⁵¹. Par ailleurs, certains travaux ont été reportés à l’exercice suivant, à la suite d’études préalables plus longues et plus complexes que prévues initialement, voire ponctuellement à de longs échanges en cours, avec l’opérateur et la collectivité, afin de définir le bon niveau d’intervention de l’établissement.

⁵⁰ Cf. annexe n° 5.

⁵¹ Concernant essentiellement des opérations réalisées dans le cadre du PNRQAD : sites de l’Octroi à Houplines, Bayard à Tourcoing et Ange gardien à Quesnoy-sur-Deûle.

Au cours des exercices 2020 et 2021, les taux de réalisation des dépenses liées à l'axe « logement » sont passés, respectivement, à 86,4 % et 80,4 % en dépit de la crise sanitaire.

Concernant les recettes de l'établissement, la présentation des comptes financiers ne permet pas de les identifier par axe d'intervention, celles-ci provenant essentiellement de la fiscalité (taxe spéciale d'équipement) et, dans une moindre mesure, des cessions.

2.3.2 Les résultats au regard de la production de logements

Si, au vu du bilan du PPI 2015 à 2019, l'activité de l'établissement en faveur de l'habitat et du logement social a représenté 43 %⁵² des conventions signées et près de la moitié des acquisitions, la production de logements n'a atteint qu'un peu moins de la moitié de l'objectif de fixé par l'État (4 177 logements sur les 8 500 attendus dans le cadre du PPI 2015 à 2019, cf. *supra*), en dépit de dispositifs d'accompagnement financier très favorables.

Tableau n° 4 : Cessions réalisées en vue de la production de logements sur la durée du PPI 2015- 2019

Années	Nb logements	Dont LLS	Surface pour le logement (ha)
2015	326	111	9,2
2016	586	317	9,8
2017	944	450	20
2018	1 414	555	30
2019	907	454	27
TOTAL	4 177	1 887	96

Source : chambre régionale des comptes, à partir des données de l'EPF.

L'établissement explique ce résultat par son intervention sur des projets de renouvellement urbain⁵³ dont les montages sont plus complexes que ceux en extension urbaine⁵⁴ (traitement des mitoyennetés, accessibilité, prescriptions de protection architecturale, etc.) et s'inscrivent dans des délais de réalisation plus longs, liés notamment aux procédures à mettre en place, parfois sources de contentieux (référés préventifs, concertation avec les riverains, etc.). De plus, l'établissement participe de façon significative à la production de logements sociaux laissant peu de lots libres, qui restent le mode d'acquisition privilégié dans les Hauts-de-France. Il estime, enfin, que certains bailleurs se sont désengagés d'opérations, pourvoyeuses de logements.

Si l'intervention de l'EPF n'a pas permis d'atteindre les objectifs fixés par l'État en termes de production de logements, sa participation au financement de l'offre de logements sociaux reste substantielle.

⁵² 118 nouvelles conventions opérationnelles et 64 renouvelées ont été consacrées à la thématique du logement hors opérations contractualisées au titre du fonds pour le renouvellement urbain qui comportent également des programmes de logements et représentent 20 % des conventions sur la période.

⁵³ Coordonné par l'Agence nationale pour le renouvellement urbain (ANRU), le renouvellement urbain dans les quartiers de la politique de la ville (QPV) se traduit par le déploiement d'un ensemble d'opérations destinées à améliorer l'habitat, promouvoir la mixité sociale, désenclaver les quartiers et stimuler le développement économique grâce à des opérations de destruction-reconstruction, de réhabilitation et de relogement des habitants.

⁵⁴ L'EPF ne participe pas à la production de logements en extension, qui représente pourtant jusque 60 % des nouveaux logements produits.

Sur la durée du PPI 2015-2019, son aide financière, correspondant à la prise en charge des travaux de requalification et des minations foncières sur le prix de cession, s'élève en moyenne à 26 800 € pour un logement (18 500 € hors travaux) et à 37 200 € pour un logement social (25 700 € hors travaux). La participation de l'EPF représente donc 26 % du coût de production d'un logement social qui s'élève, en moyenne, à 141 000 €.

S'agissant du PPI 2020-2024, 19 cessions ont été réalisées en 2020 en vue de la construction de 742 logements. Elles sont en hausse en 2021, avec 26 cessions réalisées en vue de la construction de 1 172 logements. Les dispositifs de minoration de l'établissement ont représenté, en moyenne, 19 196 € par logement en 2020 et 32 268 € en 2021. Cette année-là, l'effort financier consenti par l'EPF représente donc 23 % du coût de construction d'un logement.

Tableau n° 5 : Cessions réalisées en vue de la production de logements en 2020 et 2021

Années	Nb logements	Dont LLS	Surface pour le logement (ha)
2020	742	557	20
2021	1 172	682	35
Total	1 914	1 239	55

Source : chambre régionale des comptes, à partir des données de l'EPF.

Au cours des deux premières années du PPI 2020-2024, l'établissement a atteint 38 % de l'objectif fixé par son autorité de tutelle, en dépit de la crise sanitaire. Si cette tendance devait se poursuivre, il pourrait contribuer, au terme de son programme d'intervention, à la production d'au moins 4 785 logements soit pratiquement l'objectif fixé par l'État (5 000 logements).

Par ailleurs, si, jusqu'en 2019, l'axe logement représentait environ 30 % du stock foncier total, il a cru de façon significative en 2020 pour atteindre 62 %, soit une production potentielle de 8 479⁵⁵ logements. Toutefois, fin 2021, le stock foncier correspondant à la thématique « logement » ne s'élevait plus qu'à 54 %.

CONCLUSION INTERMEDIAIRE

Sur la période 2016 à 2021, l'évolution des dépenses opérationnelles consacrées à la production de logements est globalement satisfaisante en dépit du report de certains travaux d'opérations plus complexes à réaliser que prévu, ainsi que d'une tendance à la baisse du rythme de contractualisation. Elles se sont essentiellement dégradées en 2019 compte tenu d'une baisse d'activité due, en partie, à la fin du PPI 2015-2019 et à la préparation du nouveau programme 2020-2024.

Concernant la production de logements, l'intervention de l'établissement n'a permis d'atteindre qu'un peu moins de la moitié de l'objectif fixé par l'État (8 500 logements) pour la période 2015 à 2019, en dépit d'aides financières conséquentes. Cependant, sa participation au financement de l'offre de logements sociaux est substantielle.

Pour la période 2020 à 2024, l'EPF devrait, sous réserve de confirmation de la tendance actuelle, atteindre son objectif de production de logements (5 000), et ce en dépit de la crise sanitaire.

⁵⁵ Opérations inscrites sur les thématiques habitat, centralités et renouvellement urbain.

3 DEUX EXEMPLES D'OPÉRATIONS EN VUE DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

L'établissement est intervenu pour la production de logements, notamment sociaux, en renouvellement urbain, en allouant ses moyens notamment :

- au sein des quartiers anciens dégradés et paupérisés, notamment ceux visés par la politique de la ville, en requalifiant l'habitat obsolète et insalubre, en dédensifiant et en résorbant la vacance dans le but d'améliorer le cadre de vie des habitants et de produire une offre de logements diversifiée et accessible aux familles modestes ;
- au sein des marchés tendus, en mobilisant dans des délais courts les fonciers, permettant notamment la production d'une offre de logements sociaux dans le but de développer la mixité sociale ;
- au sein des marchés détendus, en créant dans le temps les conditions d'une meilleure notoriété pour les opérateurs.

Les deux opérations présentées ci-après, illustrent les modalités d'intervention de l'EPF de Hauts-de-France et ses dispositifs d'accompagnement financier.

3.1 L'îlot Badin Sarrazins à Valenciennes : un exemple d'opération de renouvellement urbain

L'EPF, un acteur facilitateur du renouvellement urbain

L'intervention de l'EPF en faveur du renouvellement urbain est déterminante pour débloquer la mise en œuvre de projets urbains complexes, coûteux, ou bien encore situés dans des quartiers anciens dégradés dont la concrétisation s'inscrit dans la durée.

Par son action, il répond aux objectifs de plusieurs politiques publiques, dont la production de logements, la résorption de l'habitat indigne, la lutte contre l'étalement urbain et la redynamisation des centralités.

Située dans le centre-ville valenciennois, cette opération de renouvellement urbain prend place dans un quartier d'habitat ancien dégradé, qui regroupe l'impasse Badin et l'impasse Sarrazins, sur lesquelles est implanté un ensemble immobilier, composé d'une courée et d'une batterie de garages.

L'îlot⁵⁶ Badin-Sarrazins, implanté en cœur urbain, comporte la plupart des bâtiments classés ou inscrits des monuments historiques de la ville. Il fait partie des sites bénéficiaires du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD), au titre duquel la communauté d'agglomération de Valenciennes Métropole a signé, en 2012, une convention multisite avec l'État, les communes concernées, la région, les bailleurs et la Caisse des dépôts et consignations. L'emprise foncière⁵⁷, objet du projet, est constituée de copropriétés et de biens en mitoyenneté édifiés le long des voies, sur 1 598 m². Elle comporte des contraintes archéologiques et architecturales fortes.

⁵⁶ Un îlot urbain est un ensemble de parcelles, bâties ou non, constituant une unité élémentaire de l'espace urbain, séparée des autres par des rues.

⁵⁷ 1 469 m² d'emprise EPF et 129 m² pour celle appartenant à la collectivité.

L'EPF, la commune de Valenciennes et la communauté d'agglomération, qui assurent le portage du projet au titre du PNRQAD, ont signé une convention opérationnelle en septembre 2010. L'intervention de l'établissement vise à désenclaver l'îlot en y remembrant le foncier en vue d'y construire une vingtaine de logements.

Ainsi, il s'engage à acquérir les immeubles nécessaires à l'opération et à assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux de démolition. Sa participation sur les études et travaux est fixée, au minimum, à 40 %, et pourra atteindre 80 % si le projet répond à des critères cumulatifs⁵⁸ fixés dans le PPI 2007-2014. Pour sa part, la collectivité s'engage à acheter les biens acquis par l'EPF en octobre 2015 à la valeur estimée par la direction de l'immobilier de l'État. Si le projet a bien pour objectif la construction de logements, un allègement de prix pourra, en outre, être consenti par l'établissement. La convention prévoit une durée de portage de cinq ans, qui peut être prolongée de deux ans par avenant.

Si deux avenants ont été signés en 2012 et 2014, la convention opérationnelle a été renouvelée en octobre 2015, pour une durée de cinq ans. Le projet, objet de la convention, prévoit la démolition de logements vacants ou vétustes, de hangars et de garages, ainsi que la construction d'une quinzaine de logements neufs (accession, locatifs sociaux à destination des seniors) contre une vingtaine prévue dans la convention initiale. Cette opération bénéficie, désormais, des dispositifs d'accompagnement financier prévus par le PPI 2015-2019, avec la prise en charge complète des travaux de déconstruction et de traitement des sources de pollution par l'EPF et le financement de la moitié de ceux de finalisation (études techniques préalables et maîtrise d'œuvre comprises). La communauté d'agglomération devient le co-contractant qui s'engage à acheter les biens acquis par l'établissement, en lieu et place de la commune.

Un premier avenant du 6 décembre 2020 a prolongé la durée de portage de 18 mois, soit jusqu'au 5 avril 2022, afin de permettre la finalisation des travaux de démolition et procéder à la cession. Si le prix de revient s'élève à 2 276 446,62 €, les travaux sont entièrement pris en charge par l'établissement (589 000 €) et une décote foncière de 63 % (1 069 972,51 €) est appliquée sur les frais d'acquisition et de gestion du site. Ainsi, le prix de cession cible est établi à 450 000 €, conformément à l'analyse dite du « compte à rebours »⁵⁹ de l'expert foncier.

Un second avenant, en cours de signature, prolongerait à nouveau la convention jusqu'au 5 février 2023, compte tenu du retard pris dans la réalisation des travaux du fait de procédures contentieuses en cours. Si le prix de revient est moindre (2 142 659 €) en raison de la baisse du coût des travaux (409 000 €), le prix de cession cible a été maintenu à 0,45 M€ avec une décote foncière s'élevant désormais à 1 283 659 €, soit 74 % des frais d'acquisitions et de gestion.

⁵⁸ Critères de bonification cumulables : 10 % supplémentaires si le potentiel financier de la commune est inférieur à la moyenne régionale, 20 % lorsque le projet a pour objectif principal la construction de logements avec au moins 25 % de logements locatifs sociaux ou très sociaux et une densité minimale de construction, 10 % lorsque le projet d'aménagement répond à une démarche HQE.

⁵⁹ À partir d'un prix de vente d'une opération projetée sur un terrain, elle vise à reconstituer les différents coûts grevant l'opération (coût de construction, frais financiers, honoraires, marge) pour parvenir par déduction à la valeur du terrain ou de l'immeuble en question. Cette méthode est couramment utilisée pour estimer la valeur marchande de terrains à bâtir en milieu urbanisé (source : article de l'expert foncier de l'établissement dans la revue trimestrielle LexisNexis du 1^{er} trimestre 2015).

La cession de l'ensemble du foncier acquis au titre de l'opération devait intervenir avec la communauté d'agglomération de Valenciennes Métropole, le 31 mai 2022, avec différé de transfert de propriété et de jouissance, dans l'attente de la fin des travaux de démolition prévue fin juin 2022.

En conclusion, si les acquisitions ont coûté à l'établissement 847 € le m², le prix de cession, fixé par avenant à 450 000 €, ne représente que 306 €/m². Le calcul de ce montant tient compte d'une marge de 10 %⁶⁰ déterminée par le promoteur et retenue dans le cadre de l'expertise foncière. Selon cette dernière, l'aide financière prise en charge par l'EPF sur ce projet correspond à 79 % du prix de revient et à 66 % des dépenses prévisionnelles de l'opération à la charge du promoteur.

3.2 Le site SASA à Saint-Python : un exemple de reconversion de friche industrielle

En l'espèce, il s'agit de la reconversion d'un site industriel, anciennement occupé par l'entreprise SASA⁶¹ spécialisée dans la fabrication de silicones alimentaires, situé en zone humide, au bord de la Selle, et à proximité immédiate de la commune de Saint-Python (arrondissement de Cambrai).

En février 2014, ladite commune a signé une convention opérationnelle avec l'EPF, chargé de l'acquisition et de la démolition de l'ancien site industriel SASA. Toutefois, le projet d'aménagement, qui prévoit la construction de 17 logements individuels locatifs neufs et la réhabilitation de 5 logements locatifs sociaux, n'est pas définitivement arrêté à la signature de la convention. Celui-ci devra être achevé dans un délai de deux ans, soit au plus tard en février 2016. De ce fait, aucun bilan financier prévisionnel n'est annexé à ladite convention. La durée de portage foncier est fixée à cinq ans et la cession est programmée au plus tard en février 2019.

La participation financière de l'EPF est fixée, au minimum, à 40 % du coût HT des études et des travaux. Il peut consentir, en outre, un allègement du prix de cession dans la limite du prix d'équilibre du foncier arrêté par l'opérateur.

Par la suite, la commune a défini son projet et en a concédé la réalisation à la société d'aménagement Nord Sem en juin 2016. Le traité de concession, qui lie la collectivité de Saint-Python, concédante, à l'aménageur Nord Sem en tant que concessionnaire, précise, en son article 2, que ce dernier s'engage à acquérir la propriété des biens immobiliers et mobiliers, compris dans le périmètre d'intervention de l'EPF. La convention opérationnelle signée en 2014 entre la commune et l'établissement est annexée au traité de concession.

⁶⁰ La marge s'élève à 340 119 € soit 10 % de 3 401 190 € qui correspond au prix de vente prévisionnel global du programme immobilier par le promoteur. Dans l'une de ses publications, l'expert foncier de l'EPF considère que « *le ratio de marge se situe généralement entre 7 et 10 %* ».

⁶¹ Fondée en 1978, la société d'application des silicones alimentaires, connue sous l'acronyme Sasa, est une entreprise spécialisée dans la fabrication d'équipements destinés à la boulangerie-pâtisserie artisanale, industrielle et aux grandes surfaces.

Un premier avenant à cette convention a été signé en novembre 2016, afin d'appliquer les nouvelles modalités d'intervention du PPI 2015-2019. Les travaux (études techniques préalables et maîtrise d'œuvre) sont financés intégralement par l'établissement et ceux de finalisation sont pris en charge au minimum pour moitié, tout comme les travaux éventuels de renaturation. La commune peut, en outre, bénéficier d'une minoration du prix de cession, si l'opération est éligible à l'un des dispositifs d'aide prévus au PPI 2015-2019. L'avenant ajoute l'obligation, pour la collectivité, d'associer l'établissement à l'élaboration du projet et lui transmettre les informations relatives à sa mise en œuvre (modifications apportées, calendrier, etc.) jusqu'à la réalisation finale.

Un deuxième avenant, signé en février 2019, a prolongé la durée du portage foncier d'un an. Par la suite, le portage a de nouveau été prolongé d'une année supplémentaire par avenant n° 3 le 15 avril 2020, avec une date de cession du site remis en l'état au plus tard le 7 février 2021.

Les acquisitions réalisées par l'EPF en 2014 et 2016 représentent une superficie totale de 12 344 m² pour un montant global de 701 206 € HT, soit un coût d'acquisition de 57 € HT/m². L'établissement a assuré la maîtrise d'ouvrage des travaux de désamiantage, démolition et terrassement sur les parcelles⁶² acquises, qui ont été exécutés sur un semestre et se sont terminés en janvier 2020. Les travaux ont été soumis à plusieurs contraintes, telles que des ouvrages situés à proximité d'un cours d'eau et la présence d'un puits et d'une station de traitement d'eau à conserver, ainsi que d'autres bâtiments.

Le prix de revient de l'opération s'élève à 1,5 M€, dont 701 206 € HT d'acquisitions et 595 205 € de travaux. Concernant la fixation du prix de cession, l'EPF a appliqué une disposition particulière du PPI 2015-2019 relative aux opérations concédées selon laquelle *« la mise en œuvre du dispositif dans le cadre d'opérations concédées peut être examinée sous réserve que l'EPF soit désigné dans le traité de concession comme étant l'opérateur foncier et au vu de la programmation inscrite dans ce traité et du cahier des charges de cession. La cession se fait au profit de l'aménageur, à la valeur estimée par France Domaine si aucun projet immobilier ni bilan promoteur ne sont transmis. »*.

Le prix de cession a été déterminé en fonction du prix d'équilibre de l'opération d'aménagement, en tenant compte du bilan financier prévisionnel⁶³ établi par l'aménageur en 2016. La cession des biens à Nord Sem a donc été actée le 28 septembre 2021 au prix d'équilibre de 468 000 € HT⁶⁴, déterminé à partir d'un bilan prévisionnel établi cinq ans auparavant. Compte tenu de l'ancienneté de ce document, l'établissement aurait été en droit d'exiger un « bilan aménageur » prévisionnel actualisé pour déterminer son prix de cession.

⁶² Les biens acquis se composent d'un local transformateur, de deux habitations y compris les garages, d'un immeuble à usage de bureau, d'un ensemble de bâtiments industriels et leurs annexes, d'un ensemble de voiries, parkings, réseaux et puisards.

⁶³ On parle de "bilan aménageur" lorsqu'il s'agit de l'aménagement d'un ensemble foncier dont les différentes composantes seront ensuite revendues soit à des utilisateurs qui construiront pour eux-mêmes, soit à des promoteurs qui effectueront une construction destinée à être cédée à autrui.

⁶⁴ Le montant d'acquisitions de 468 000 € permet d'équilibrer les recettes et dépenses prévisionnelles de l'opération réalisée par l'aménageur.

Le prix de cession correspond à 32 % du prix de revient supporté par l'EPF, soit un prix de cession au m² de 38 € HT, nettement inférieur au prix d'acquisition des biens par l'EPF (57 € HT/m²). En tenant compte également de la prise en charge complète des travaux de remise en état du site par l'EPF, l'aménageur a donc bénéficié de conditions de reprise très favorables.

En conclusion, la reconquête des friches constitue un enjeu majeur d'aménagement durable des territoires pour répondre aux objectifs croisés de maîtrise de l'étalement urbain, de revitalisation urbaine et, par conséquent, de limitation de la consommation des espaces naturels, en lien avec l'objectif national de « zéro artificialisation nette ». Pour ces opérations, un soutien des acteurs publics est donc indispensable afin de mobiliser le foncier déjà urbanisé pour l'aménagement. Ainsi, les dispositifs d'accompagnement financier (prise en charge des travaux et minorations foncières) de l'EPF de Hauts-de-France permettent d'engager le recyclage de friches en vue de la construction de logements, notamment en secteur détendu, compte tenu des contraintes en termes de travaux de déconstruction et de traitement des sources de pollution.

Concernant toutefois les opérations en cours dont le prix de cession a été déterminé en fonction du prix d'équilibre de l'opération d'aménagement, la chambre recommande à l'établissement de prévoir la possibilité d'une révision du prix de cession en fonction de l'actualisation du bilan financier prévisionnel de l'opération.

Recommandation unique : prévoir la possibilité d'une révision du prix de cession en fonction de l'actualisation du bilan financier prévisionnel de l'opération d'aménagement.

CONCLUSION INTERMEDIAIRE

Les deux exemples décrits ci-dessus illustrent le rôle déterminant de l'EPF en tant qu'acteur du recyclage de sites industriels ou en matière de renouvellement urbain. La reconquête des friches urbaines et industrielles constitue un enjeu majeur d'aménagement durable des territoires pour répondre aux objectifs croisés de maîtrise de l'étalement urbain, de revitalisation urbaine et, par conséquent, de limitation de la consommation des espaces naturels. Pour ces opérations, un soutien public s'avère indispensable, notamment pour mobiliser le foncier déjà urbanisé pour l'aménagement.

Ainsi, l'EPF participe au respect des objectifs des politiques nationales, tels que la production de logements abordables et la « zéro artificialisation nette ». Son intervention est soumise à de nombreuses contraintes en termes de travaux de déconstruction et de traitement des sources de pollution, qui nécessitent un effort financier conséquent. Toutefois, ce coût n'est pas répercuté sur l'acheteur final, compte tenu des dispositifs d'accompagnement financier très favorables de l'établissement.

Il lui est donc recommandé de prévoir la possibilité d'une révision du prix de cession en fonction de l'actualisation du coût de l'opération d'aménagement.

ANNEXES

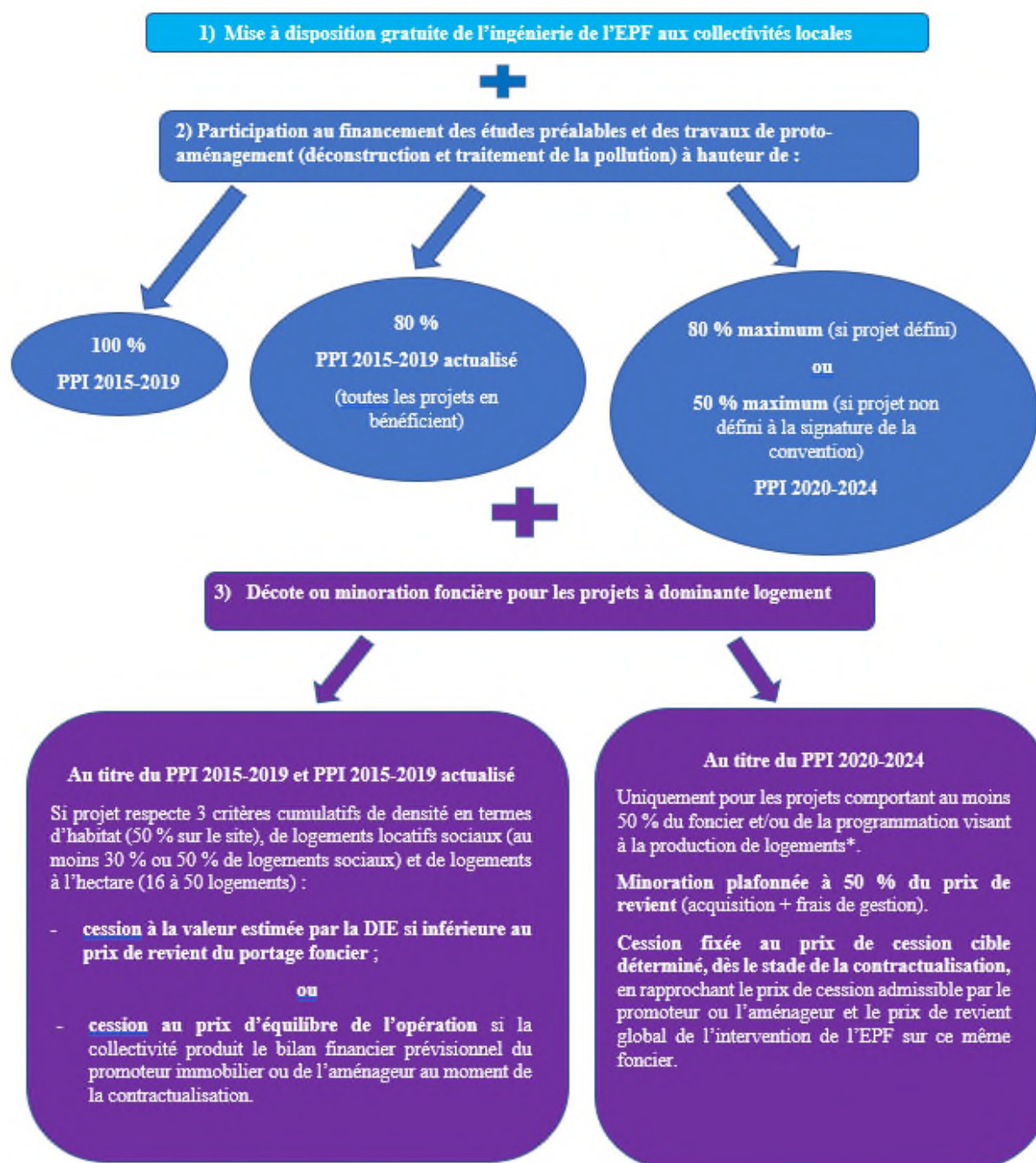
Annexe n° 1. Évolution des dépenses axées « logements » entre 2016 et 2021	28
Annexe n° 2. Dispositifs d'aides financières sur le recyclage de friches en vue de la construction de logements	29
Annexe n° 3. Liste des projets contractualisables au titre de l'API « Vive les friches »	30
Annexe n° 4. Liste des projets en vue de la construction de logements lauréats du dispositif « Fonds friches » et sur lesquels l'EPF intervient	31
Annexe n° 5. Taux de réalisation des dépenses opérationnelles axées « logements »	32

Annexe n° 1. Évolution des dépenses axées « logements » entre 2016 et 2021

<i>(en €)</i>	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Revitaliser les centralités (axe 1)					8 391 227	10 643 760
Répondre aux besoins de logement (axe 2)					32 082 298	26 592 079
Foncier de l'habitat et du logement social (axe 1)	24 118 586	27 756 999	33 270 482	24 314 708		
Fonds pour la constitution du gisement de renouvellement urbain	12 740 234	10 011 793	5 844 522	11 429 339		
TOTAL	36 858 820	37 768 792	39 115 004	35 744 047	40 473 525	37 235 839
Dépenses opérationnelles totales	106 305 859	77 647 794	76 054 630	68 763 226	61 038 570	98 374 957
Dépenses axées "logements" / dépenses opérationnelles totales (en %)	34,7%	48,6%	51,4%	52,0%	66,3%	37,9%

Source : chambre régionale des comptes, à partir des comptes financiers de l'EPF.

Annexe n° 2. Dispositifs d'aides financières sur le recyclage de friches en vue de la construction de logements



* Sont éligibles au dispositif de décote supplémentaire les projets de production de logements : opérations immobilières ou opérations mixtes avec une composante logement et répondant à un enjeu de centralité]

Source : chambre régionale des comptes, à partir des données de l'EPF.

**Annexe n° 3. Liste des projets contractualisables
au titre de l'API « Vive les friches »**

N° DOSSIER	EPCI	COMMUNE	RUE	BIEN	SURFACE (m²)
2020-30	Communauté d'agglomération Maubeuge Val de Sambre	Feignies	Rue Désiré Copin	Site industriel	16 711
2020-31	Communauté d'agglomération Maubeuge Val de Sambre	Marpent	Rue Pasteur et de l'Eglise	Habitation	921
2020-03	Communauté de communes Campagnes de l'Artois	Berneville	Rue d'Arras	Habitation	5 500
2020-29	Communauté de communes Cœur d'Ostrevent	Fenain	Rue Jean Jaurès	Equipements	5 349
2020-66	Communauté de communes Cœur d'Ostrevent	Wandignies	Rue Faïencerie	Non identifiable	14 000
2020-67	Communauté de communes de Cambrai	Aubenchaul au Bac	Route Nationale	Commerce	2 556
2020-69	Communauté de communes de Cambrai	Cambrai	non communiqué par le candidat	Site industriel	62 699
2020-79	Communauté de communes du Pays Solesmois	Saulzoir	Rue Jean-Jacques Rousseau	Site industriel	21 180
2020-79	Communauté de communes du Pays Solesmois	Saulzoir	Rue Jules Ferry	Site industriel	16 788
2020-32	Communauté de communes Pévèle Carembault	Orchies	Rue Jules Roch	Habitation	1 909
2020-33	Communauté de communes Pévèle Carembault	Orchies	Rue Pasteur	Habitation	74 847
2020-05	Communauté urbaine d'Arras	Hénin-sur-Cojeul	Rue de Boiry	Corps de ferme	4 520

Source : chambre régionale des comptes, à partir des données de l'EPF.

Annexe n° 4. Liste des projets en vue de la construction de logements lauréats du dispositif « Fonds friches » et sur lesquels l'EPF intervient

Premier appel à projets :

Commune	Site	Porteur AAP	Nature projet	Nombre logements	Dont LLS	Surface logements	Dont LLS	Surface site
Annezin	Saint-Venant	Flandre Opale Habitat	Habitat	30	30	2 645	2 645	3 800
Anor	Verrerie blanche	Promocil	Habitat	17	17	1 227	1 227	41 880
Arleux	Immeubles centre bourg	Commune d'Arleux	Mixte	3	3	200	200	1 012
Boulogne sur Mer	Quartier Félix Adam	Habitat du Littoral	Habitat	44	44	2 837	2 837	15 985
Calais	Friche des Quatre Coins	Commune de Calais	Habitat	61	38	5 435	2 790	22 932
Dunkerque	Ilôt CCI	S3D	Mixte	276	82	18 675	5 600	25 383
Dunkerque	Friche Caloin	Flandre Opale Habitat	Habitat	60	60	nc	nc	-
Marolles	Friche Rottier	L'Avesnoise	Habitat	10	10	813	813	1 532
Maubeuge	La Clouterie	Commune de Maubeuge	Habitat	78	54	6 365	4 850	10 322
Quiévrechain	Ilôt Equipart	NordSem	Mixte	75	45	4 974	2 721	14 000
Roubaix	Blanchemaille	MEL	Activités	-	-	-	-	16 233
Saint-Martin-Boulogne	36, Rue Maquetra	Flandre Opale Habitat	Habitat	53	53	4 138	4 138	4 400
Saint-Omer	Friches Segs et Pelicorne	CA de Saint-Omer	Mixte	20	7	991	671	4 095
Tourcoing	Desurmout	Vilogia	Habitat	300	120	18 500	7 640	26 386
Tourcoing	18-20-22 rue de Lille	SPLA	Mixte	8	-	520	-	353
Valenciennes	Badin Sarazin	CA Valenciennes Métropole	Habitat	21	21	1 318	1 318	1 956
Wattrelos	La Lainière	SEM Ville Renouvelée	Mixte	384	80	29 203	5 988	330 000

Source : EPF

Second appel à projets :

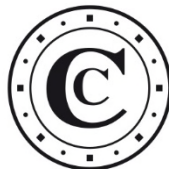
Commune	Site	Porteur AAP	Nature projet	Nombre logements	Dont LLS	Surface logements	Dont LLS	Surface site
Boulogne-sur-Mer	Friche pôle gare (phase 1)	SEM URBAVILEO	Mixte	nc	nc	nc	nc	13 771
Caudry	Ancien Leclerc et usine de retordage	SAEM NORDSEM	Mixte	141	126	9 400	8 570	33 000
Douai	Bellain Madeleine	Ville de Douai	Mixte	135	20	10 000	1 315	6 000
Douvrin	Ex site AFM	SIZIAF	Activités	-	-	-	-	240 000
Fourmies	Zac quartier des verreries	SAEM NORDSEM	Mixte	351	279	20 000	17 000	150 000
Hesdin	Friche Ryssen Sud	CC des 7 Vallées	Mixte	nc	nc	nc	nc	14 500
Lille	PMRQAD	MEL	Habitat	2	-	186	-	214
Lumbres	Ancienne friche Leclerc	Pas-de-Calais habitat	Habitat	nc	nc	nc	nc	8 000
Maubeuge	Îlot provençal	Créer Promotion	Mixte	24	-	1 800	-	1 000
Roubaix	PMRQAD	SPLA	Habitat	7	7	540	540	517
Tourcoing	Quadrilatère des Piscines	Ville Renouvelée	Mixte	150	50	17 777	3 266	15 000

Source : chambre régionale des comptes, à partir des données de l'EPF.

**Annexe n° 5. Taux de réalisation des dépenses opérationnelles axées
« logements »**

(en €)	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Total
Dépenses prévues	28 446 311	27 597 772	32 933 647	41 319 817	37 127 347	33 068 761	200 493 655
Dépenses exécutées	24 118 586	27 756 999	33 270 482	24 314 708	32 082 298	26 592 079	168 135 152
Taux de réalisation (en %)	84,8 %	100,6 %	101,0%	58,8%	86,4%	80,4%	83,9%

Source : chambre régionale des comptes, à partir des comptes financiers de l'EPF (comptabilité budgétaire).



RAPPORT D'OBSERVATIONS DÉFINITIVES SANS RÉPONSE

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE HAUTS-DE-FRANCE

*Tome 1 – Enquête régionale sur la réhabilitation des
friches en vue de la construction de logements*

(Département du Nord)

Exercices 2016 et suivants

Article L. 243-5 du code des juridictions financières :

« Les destinataires du rapport d'observations disposent d'un délai d'un mois pour adresser au greffe de la chambre régionale des comptes une réponse écrite. Dès lors qu'elles ont été adressées dans le délai précité, ces réponses sont jointes au rapport. **Elles engagent la seule responsabilité de leurs auteurs** ».



Les publications de la chambre régionale des comptes
Hauts-de-France
sont disponibles sur le site :
www.ccomptes.fr/fr/crc-hauts-de-france

Chambre régionale des comptes Hauts-de-France
14 rue du Marché au Filé - 62012 Arras cedex

Adresse mél : hautsdefrance@ccomptes.fr