



LANCEMENT DU CYCLE 2020

**Comment limiter l'artificialisation des sols,
en soutenant les besoins de développement
français sur l'ensemble de son maillage territorial ?**

Vendredi 25 septembre 2020

Soutenu par



Table 2 - Retours d'expériences opérationnels en matière de limitation de l'artificialisation des sols, en territoires détendus.

Animatrice : Sandra Marsaud, députée de Charente

Avec les témoignages de :

- **Bernard Baudoux, maire d'Aulnoye Aymeries ;**
- **Vincent Bougamont ou Lucie Charron, la Fabrique des Quartiers ;**
- **Patricia Dubois, responsable stratégie et partenariats, EPF Nord Pas-de-Calais.**

RNA

Réseau national des aménageurs

Comment limiter l'artificialisation des sols, en soutenant les besoins de développement français sur l'ensemble de son maillage territorial

Table ronde 2

Retours d'expérience opérationnels en matière de limitation de l'artificialisation des sols en territoires détendus

25 septembre 2020

Patricia DUBOIS,
Responsable du service
stratégie et partenariats



L'EPF en quelques chiffres

30 ans

82 collaborateurs

450 opérations actives

2000 biens = 440 M€ de stocks

Âge moyen du stock = **5 ans**, durée moyenne de portage = 7 ans

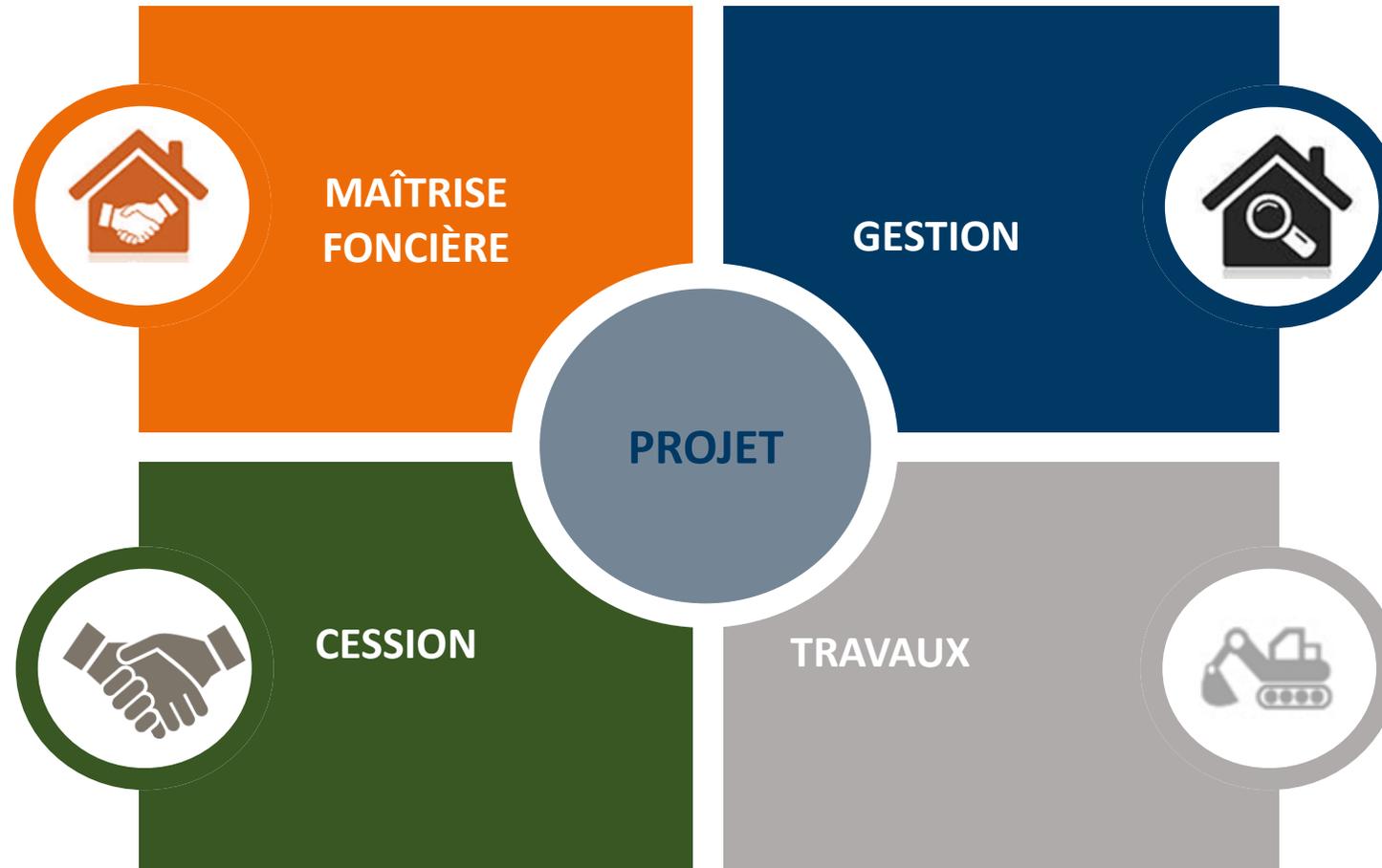
1^{er} acheteur du Nord – Pas de Calais

24 M€ de dépenses de travaux /an

90% des marchés attribués à des PME (87% sont des entreprises régionales)

1000 logements /an (**40 000 €** d'aides allouées / logement social)

Un partenaire pour faciliter la réalisation des projets des collectivités

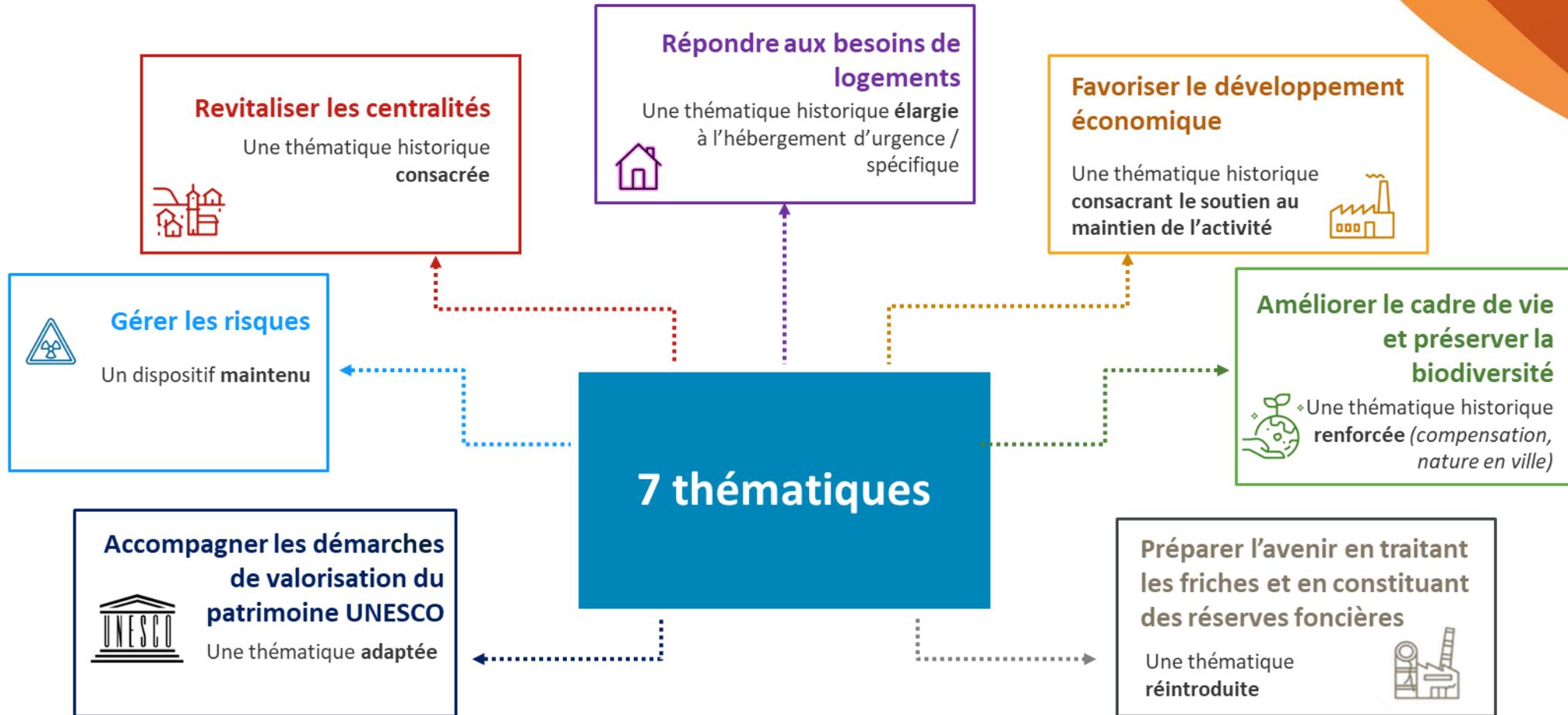


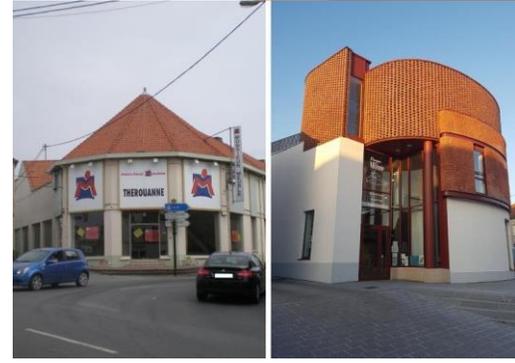
Les objectifs du PPI 2020/2024

- Accompagner les mutations territoriales
- Accompagner et accélérer la **relance de l'économie**
- Accélérer la transition écologique et anticiper les conséquences du « **zéro artificialisation nette** »
- Renforcer la **cohésion territoriale**



L'EPF : un partenaire au service du projet du territoire



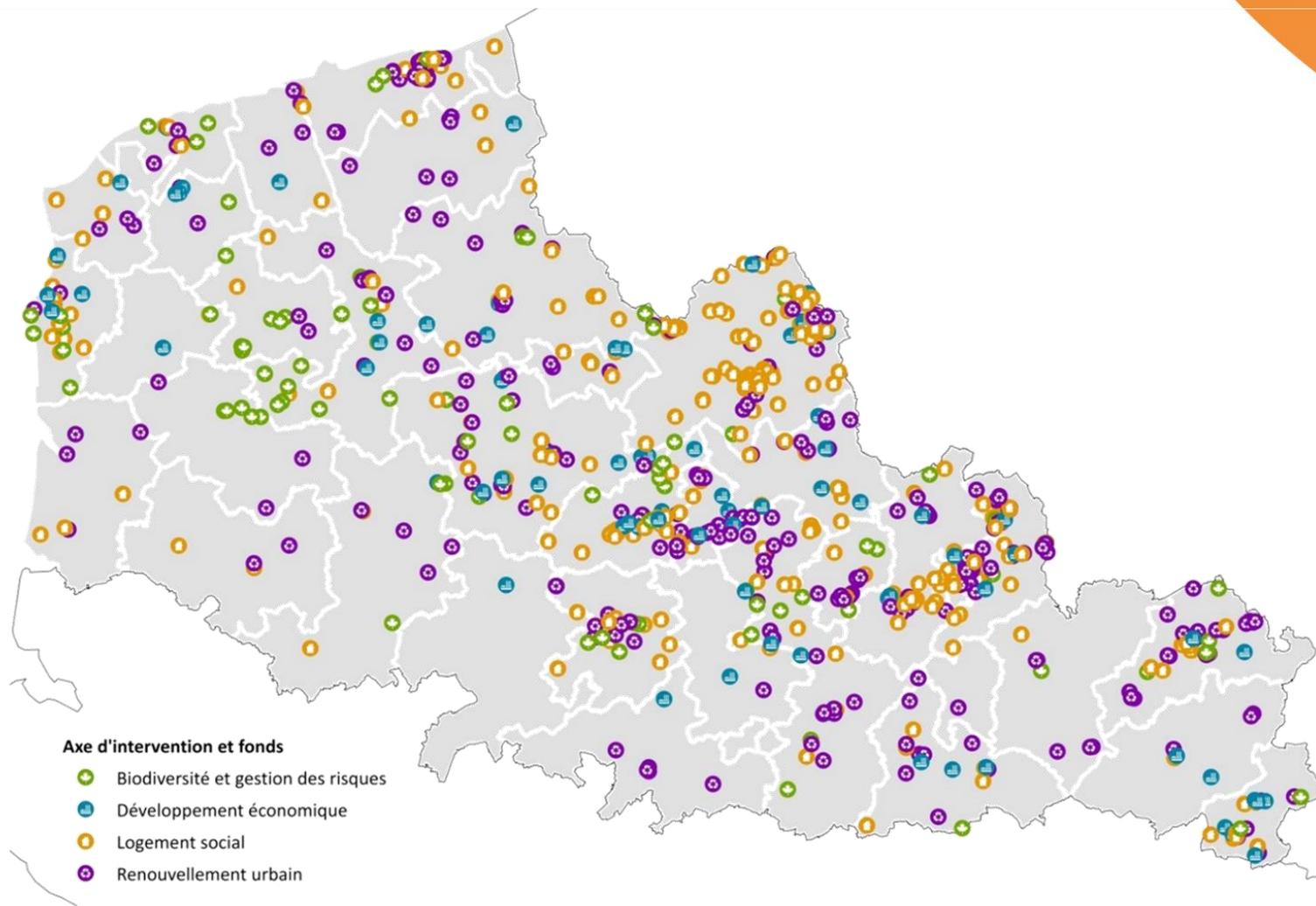


Une participation au financement du recyclage foncier

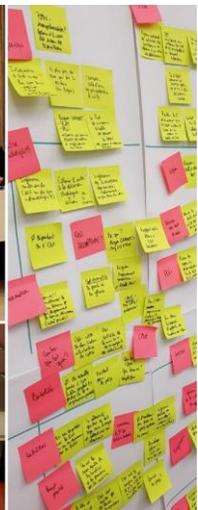
- Ingénierie **gratuite**
- Aide au **financement des études**
 - Études de gisement : 50%
 - Etudes de faisabilité : 80%
- Aide au **financement des travaux**
 - Etudes préalables et maîtrise d'œuvre : 80 % si projet, 50 % en l'absence de projet
 - Travaux : 80% si projet, 50% en l'absence de projet
- Mécanisme de **décote foncière**
 - Opérations de redynamisation de centralités avec composante logement
 - Opérations de nature en ville



Une intervention sur l'ensemble du territoire



Un établissement qui expérimente et qui innove



Un accompagnement sur-mesure

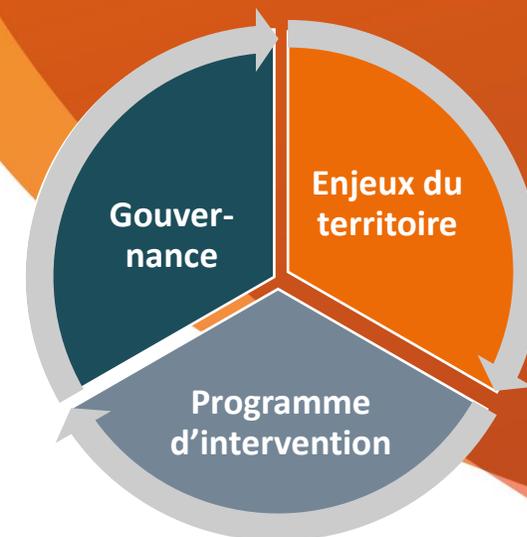
- **Un volet territorial pour tenir compte de la diversité des territoires**

- une feuille de route partagée avec les EPCI
- adaptée à chaque territoire, à ses enjeux, sa temporalité
- un mode d'animation et de gouvernance agile
- un calibrage financier

- **Le projet au coeur de l'intervention**

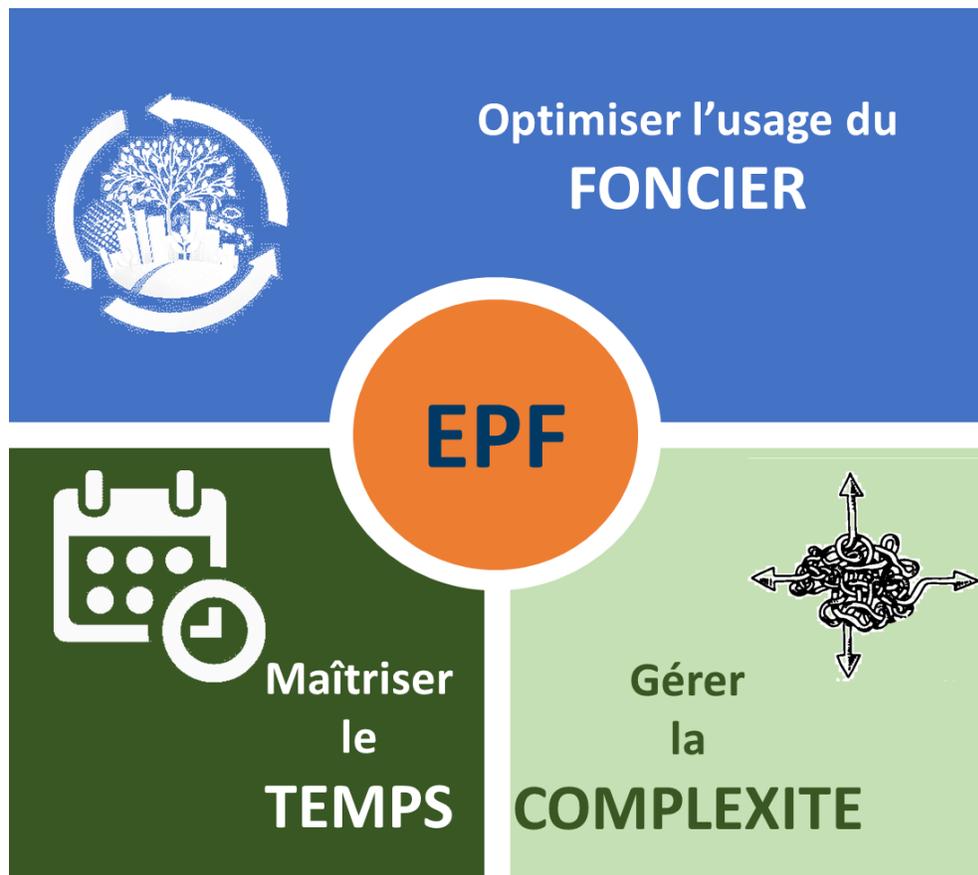
Adaptation en fonction du projet

- des durées de contractualisation
- des modalités de gestion, usages transitoires
- de la nature des travaux réalisés
- de l'accompagnement financier

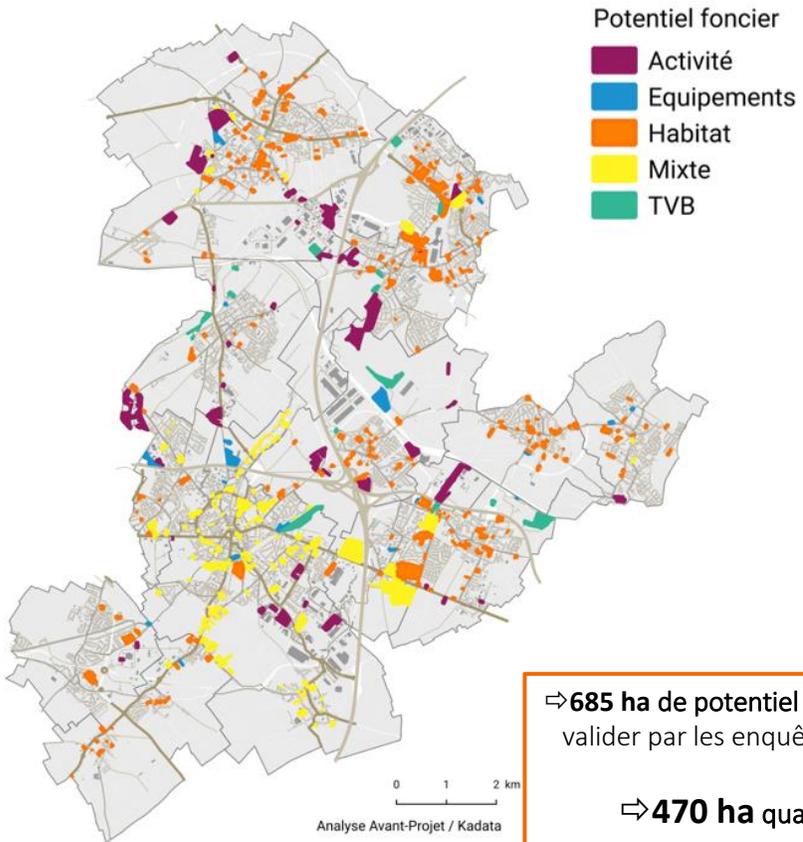


Traduit dans les **conventions opérationnelles**

L'EPF en synthèse



Identification du gisement foncier sur le territoire d'Hénin-Carvin (2018-2019)



⇒ **685 ha** de potentiel foncier **théorique** à valider par les enquêtes de terrain

⇒ **470 ha** qualifiés et hiérarchisés

Chaque potentiel foncier a fait l'objet d'une fiche descriptive et une monographie par commune a été réalisée. Les données sont intégrées au SIG de la collectivité.

AGRI EPF
Référentiel Foncier
Date de modification de la fiche : 02/10/2019
Site priorisé : non

Site n° 2010 Adresse : 49 rue Arthur Lamendin, Évin-Malmaison
Évin-Malmaison

Grande parcelle avec bâtiment d'activité sur rue semblant inoccupé. Le site pourrait être associé au fond de parcelle situé entre ce site et le site1651

Surface totale :	2641 m ²	Programmation
Zonage PLU :	UCpb 1000	
Prescriptions au PLU :		
Avancement :		GISEMENT
Vocation du projet :		HABITAT
Echéance :		Inconnue
Niveau d'intérêt :		Faible
Densité préconisée au SCOT :		
Secteur Nord		20 à 25 logements/ha
Logements :		0
dont LLS :		0
Surface Activité programmée :		0 m ²

Nombre de parcelles : 2
Nombre de propriétaires : 1
Copropriété : non
Indivision : non

CAHC : non disponible
Commune : 0 m²
EPF : non disponible
Prop. Public Autre : 0 m²
Non Maîtrisé : 2641 m²
Surface Totale Cadastree : 2641 m²

Contexte
Contraintes :
Retrait Gonflement des Argiles : Faible
Périmètre PIG Metalurop : 1000 mg de Pb ou 20 mg kg-1 de Cd (Zone 1)
Autres zonages :
Transports :
Gares : Ostricourt (1122 m)
Equipements :
Equipement Sportif (134 m)

Démarche menée en partenariat avec la CA d'Hénin-Carvin, sous maîtrise d'ouvrage de l'EPF
Coût de **45 275 €** financé à 100% par l'EPF

Un premier AMI « Vive les friches »



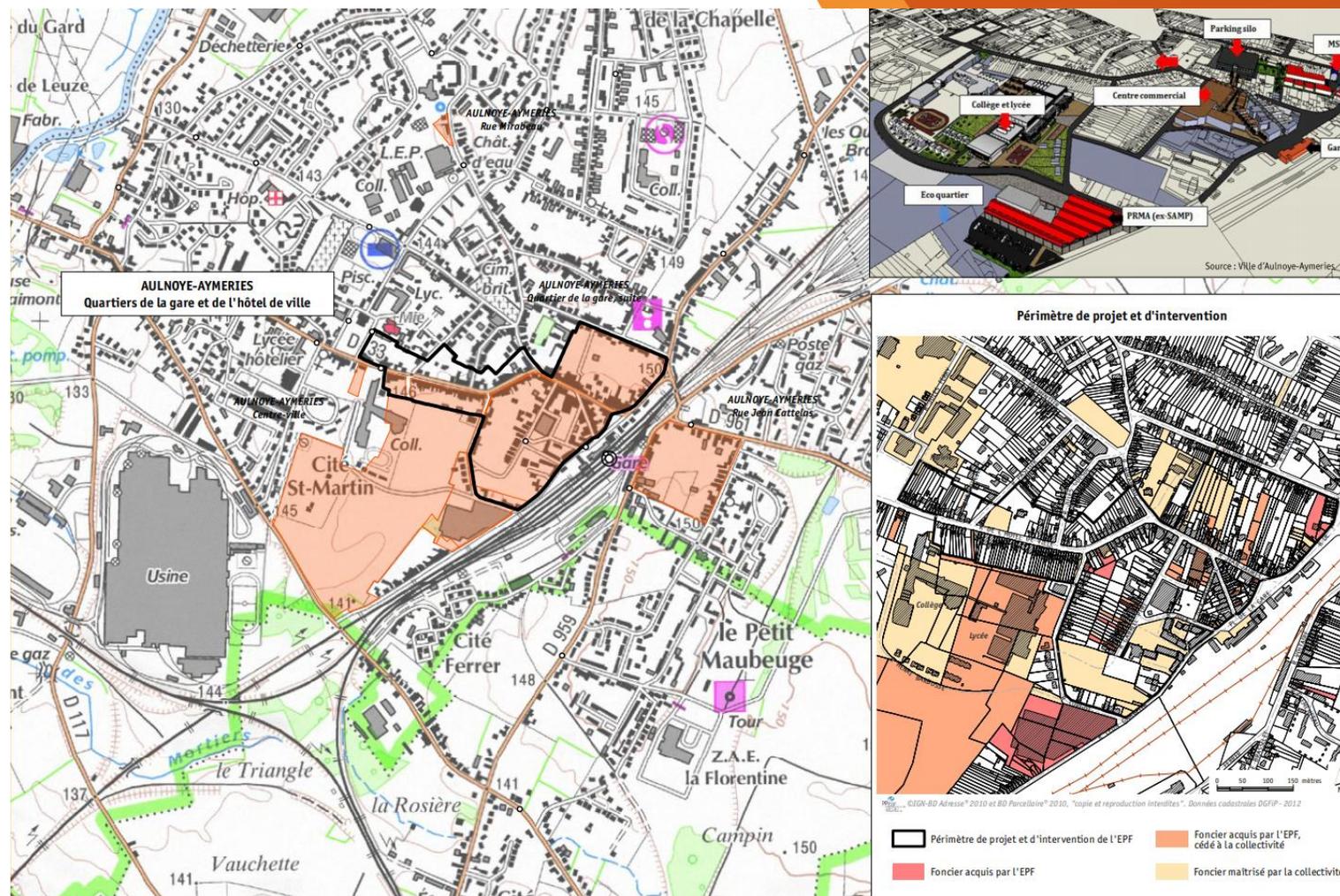
- 152 candidatures
- 136 hectares identifiés
- Une nature de friches très variée
- Une difficulté pour les collectivités à définir des projets et à prioriser à l'échelle intercommunale
- 36 sites sans projet

Une contribution aux outils Cartofriches et UrbanVitaliz

A screenshot of the Cartofriches web application interface. The top navigation bar includes the logos for the République Française, Cerema, and the Hauts-de-France region. The main content area is divided into a left sidebar with navigation options like 'Cartofriches', 'Observatoires locaux', and 'A propos'. The central panel features a search bar for addresses and a 'Filtres' section with various criteria such as 'Une friche dans la zone', 'Ancien propriétaire', 'Propriétaire actuel', 'Activité', 'Milieu d'implantation', 'Surface mini', 'Surface maxi', and 'Seulement les sites qualifiés'. The right panel displays a satellite map of an industrial area near Dunkirk, with a blue pin marking a specific site. The map includes zoom controls and a legend for 'Friche industrielle qualifiée' and 'Friche issue d'un observatoire local'.

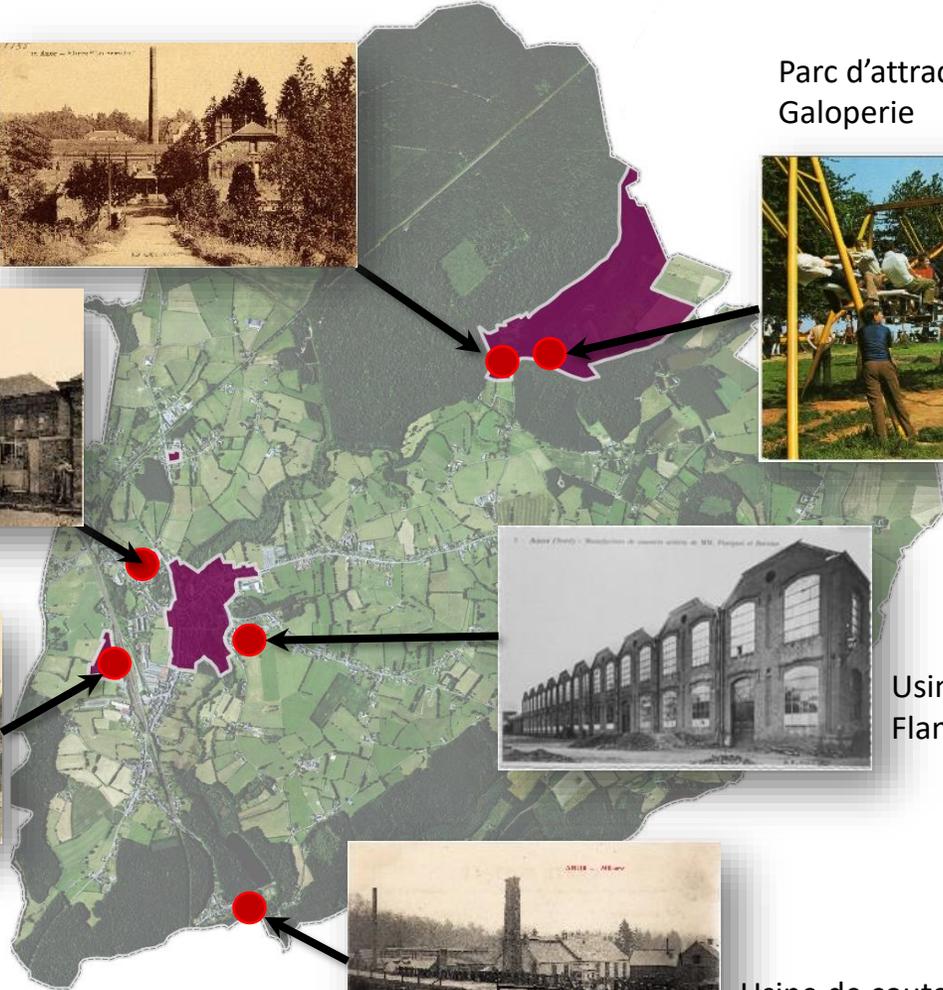
Aulnoye-Aymeries

- Une intervention historique sur les friches industrielles
- Premières conventions d'intervention foncière dès 1998
20 hectares recyclés
Coût du foncier : 3,6 M€
- A ce jour, plus de 30 biens en portefeuille (2,8 M€ d'acquisition, 250 K€ de frais gestion) au titre des 3 conventions encore actives



Anor

Des activités florissantes aux XIXe et Xxe siècle : le textile, le fer et le verre



Usine textile de la Galoperie

Parc d'attraction de la Galoperie

Usine de tissage St, Gordon

Usine de la verrerie blanche

Usine Flament

Usine de coutellerie de Milourd

The image features a central map of the Anor region with several red dots indicating industrial sites. Arrows point from these dots to historical photographs of the respective sites. The sites include a textile factory (Galoperie), a weaving factory (St. Gordon), a white glass factory, a mill (Flament), and a cutlery factory (Milourd). A modern amusement park (Galoperie) is also shown in a separate photograph.



Anor

Un déclin rapide et traumatisant laissant derrière lui des friches...

Usine textile de la Galoperie



Parc d'attraction de la Galoperie



Usine de tissage St, Gordon



Usine Flament



Usine de la verrerie blanche



Usine de coutellerie de Milourd



Anor

... devenues des lieux de nature et de vie

Usine textile de la Galoperie, aujourd'hui foncier disponible



Parc d'attraction de la Galoperie, future réserve naturelle



Usine de tissage St, Gordon, aujourd'hui résidence locative



Usine de la verrerie blanche, futur éco-quartier



Usine Flament, devenue l'espace F. Mitterrand

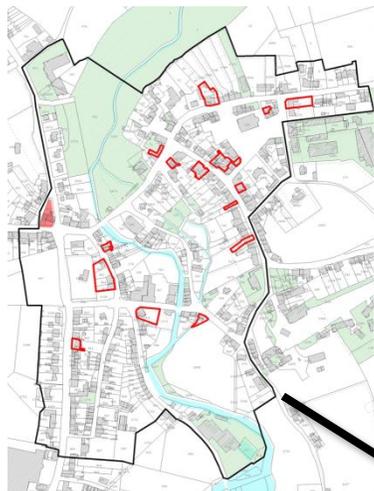


Usine de coutellerie de Milourde, devenue un parc de loisirs

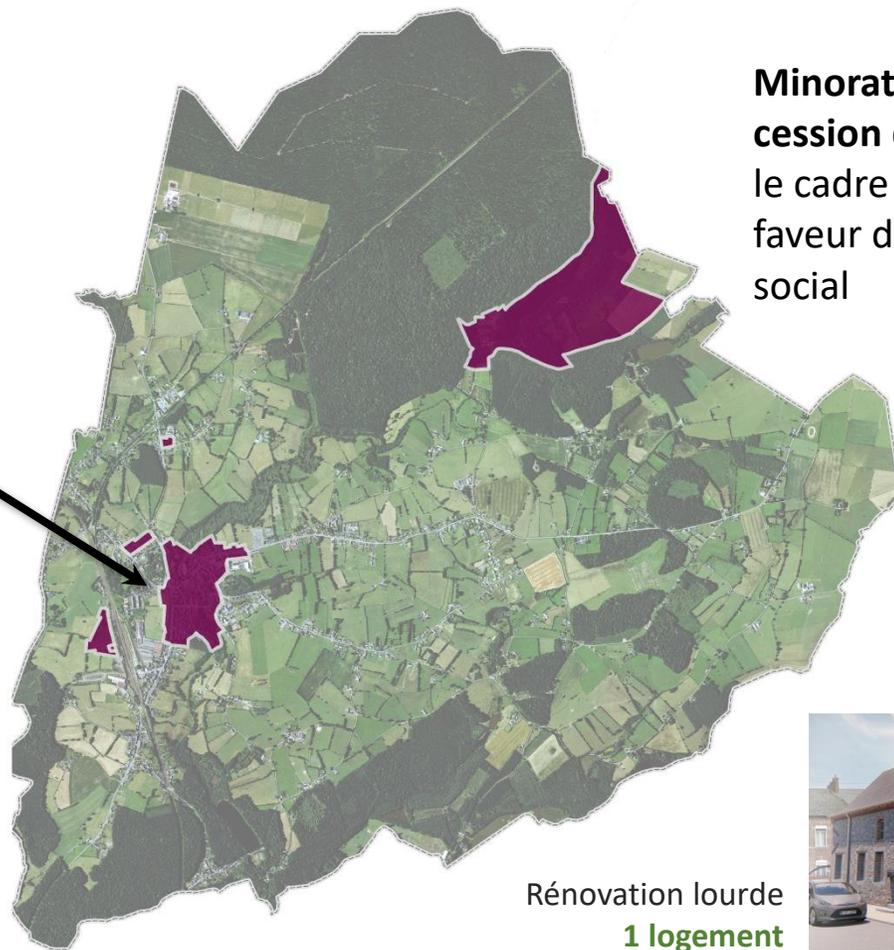


Anor

Des interventions complémentaires de réhabilitation en diffus



Acquisition-amélioration
du 5 et 7 Place du Poilu



**Minoration du prix de
cession du foncier**, dans
le cadre du dispositif en
faveur du logement
social

**35.800 €/prix
d'acquisition
initial**

(cession
EPF/bailleur)

Rénovation lourde
1 logement

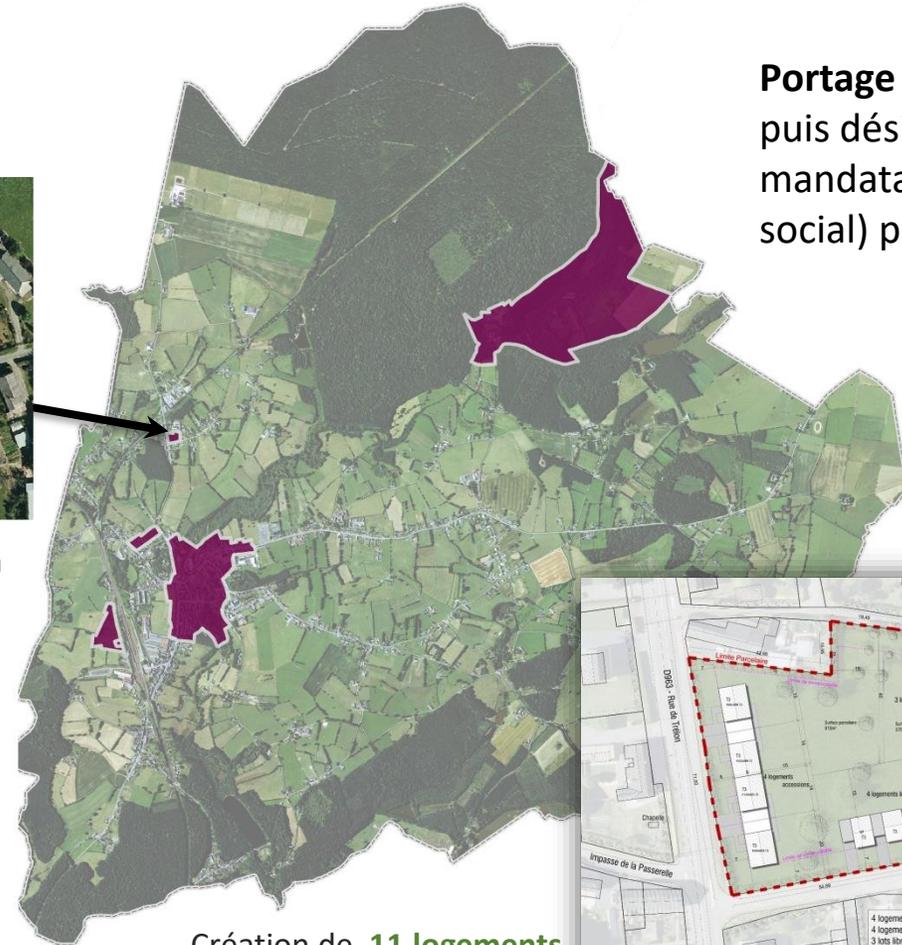


Anor

... et de densification de cœurs d'îlot



Opération de densification
Rue de Trélon



Portage foncier par l'EPF
puis désignation du
mandataire (le bailleur
social) par la commune.

**Aucun frais à
charge de la
commune.**

Création de **11 logements**
(Accession sociale, logements sociaux et lots libres)



Caudry

Ancien supermarché Leclerc



Chiffres clés (M€) :

Acq° (2008) : 2,7
Frais de portage : 0,3
Travaux (2015) : 0,2
Cession (2018) : 1,2
Aide financière EPF : 2



Ancienne retorderie



Diffus en centre-ville



Ancien Bricomarché



Chiffres clés (M€) :

Acq° (2011/13) : 0,73 Frais de portage : 0,3
Travaux (2018) : 3,6 financés à 100% par l'EPF

<http://www.epf-npdc.fr/>

<https://www.linkedin.com/company/epf-nord-pas-de-calais/>





RNA

Réseau National des Aménageurs

« Comment limiter l'artificialisation des sols, en soutenant les besoins de développement français sur l'ensemble de son maillage territorial ? »

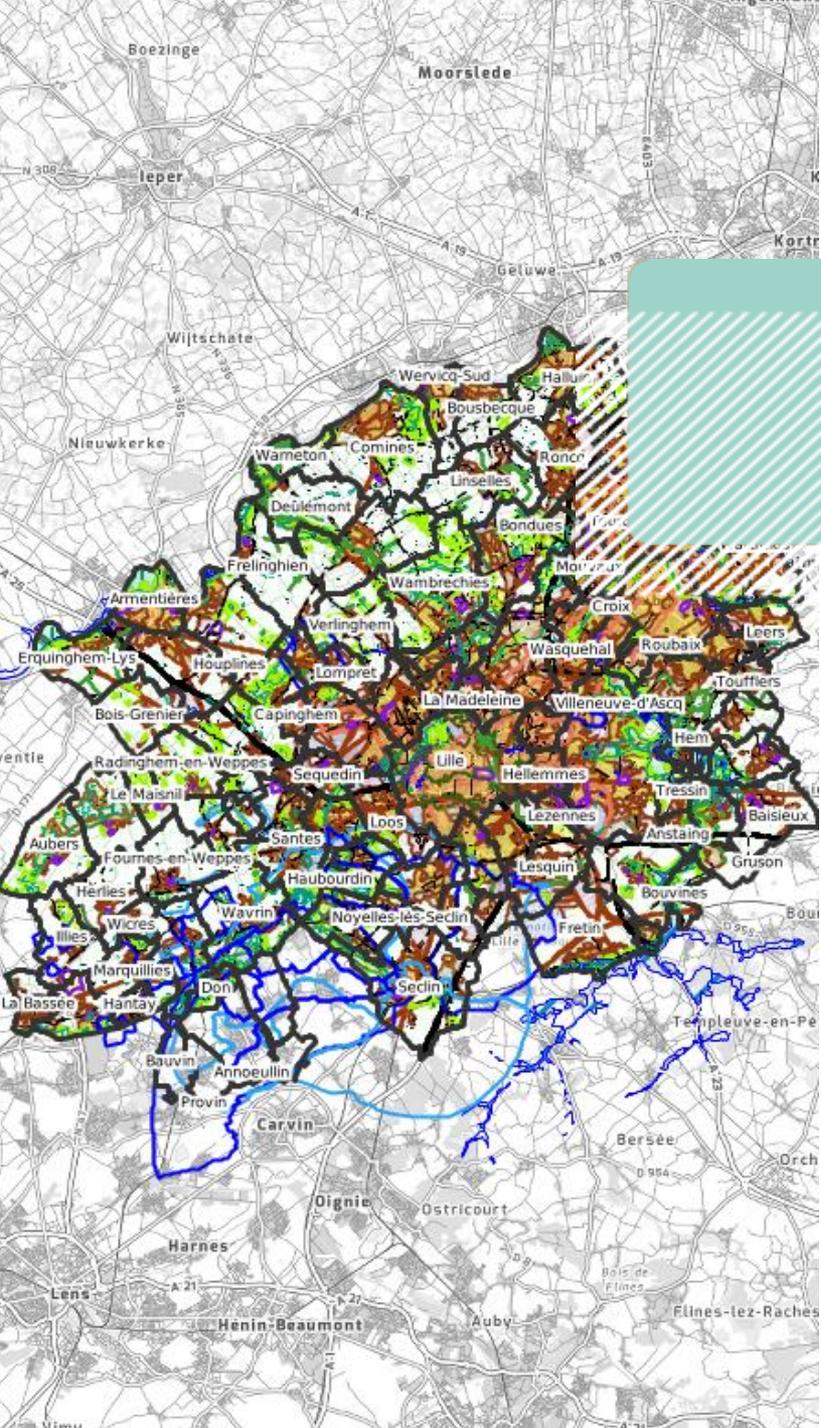
25 septembre 2020

Lucie CHARRON, Responsable de programme - La fabrique des quartiers, Métropole européenne de Lille SPLA



La fabrique
des quartiers

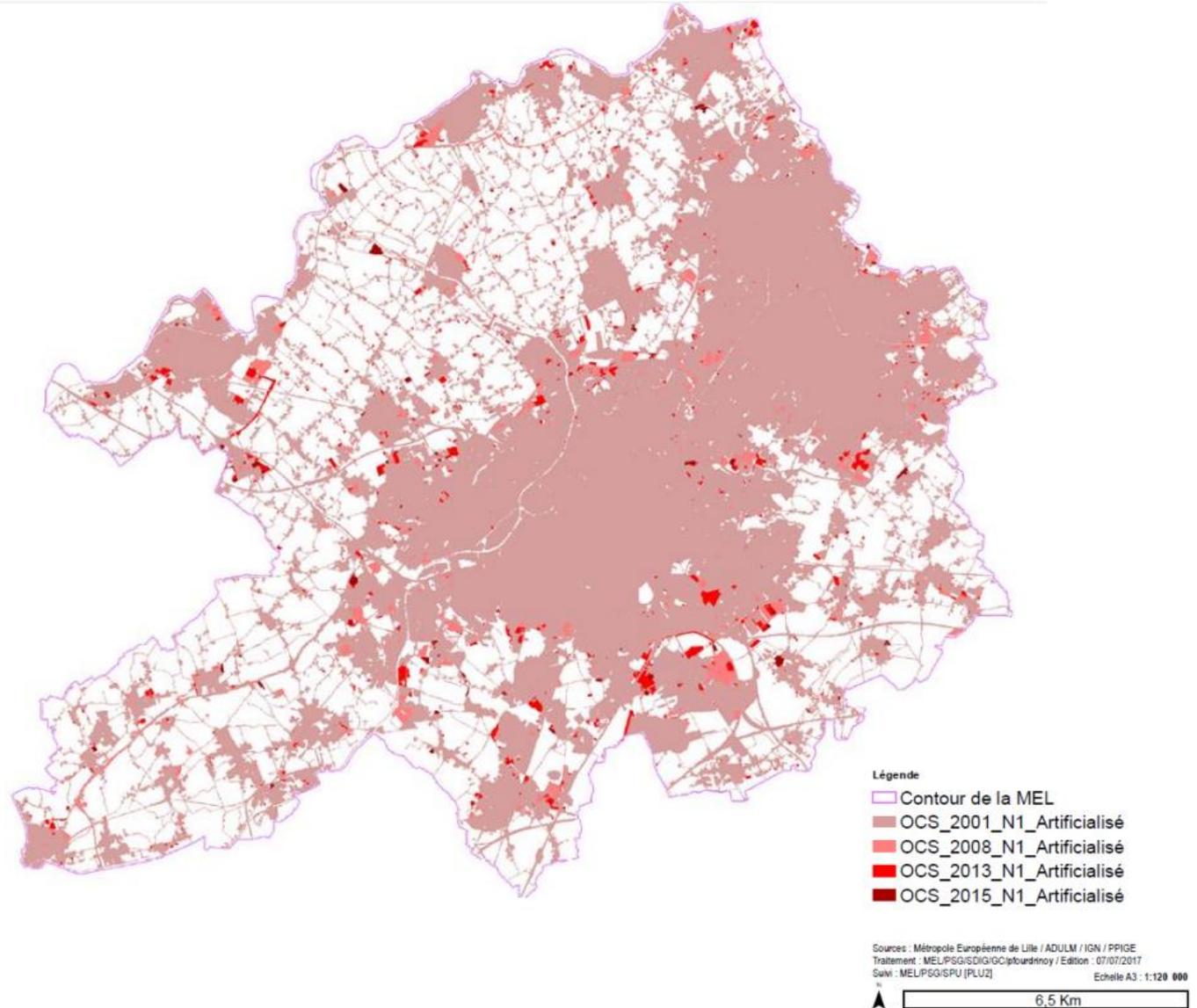
MÉTROPOLÉ EUROPÉENNE DE LILLE - SPLA



Contexte territorial et documents de planification

MEL – Artificialisation des sols

Évolution des espaces artificialisés entre 2001 et 2015





Une agglomération urbaine et rurale



MEL – Articulation SCOT PLU – Trame verte et bleue



Préserver et reconquérir la trame verte et bleue

Plan local d'urbanisme
intercommunal approuvé
au Conseil métropolitain
du 12 décembre 2019

Légende

Protéger et valoriser les espaces support de biodiversité

- Sanctuariser les réservoirs de biodiversité*
- Développer les zones tampons des réservoirs de biodiversité*
- Préserver les espaces naturels relais*

Favoriser la conservation, la restauration et la création des corridors écologiques

- Corridor à préserver
- Corridor à conforter ou développer

Participer au développement de la biodiversité sur l'ensemble du territoire métropolitain

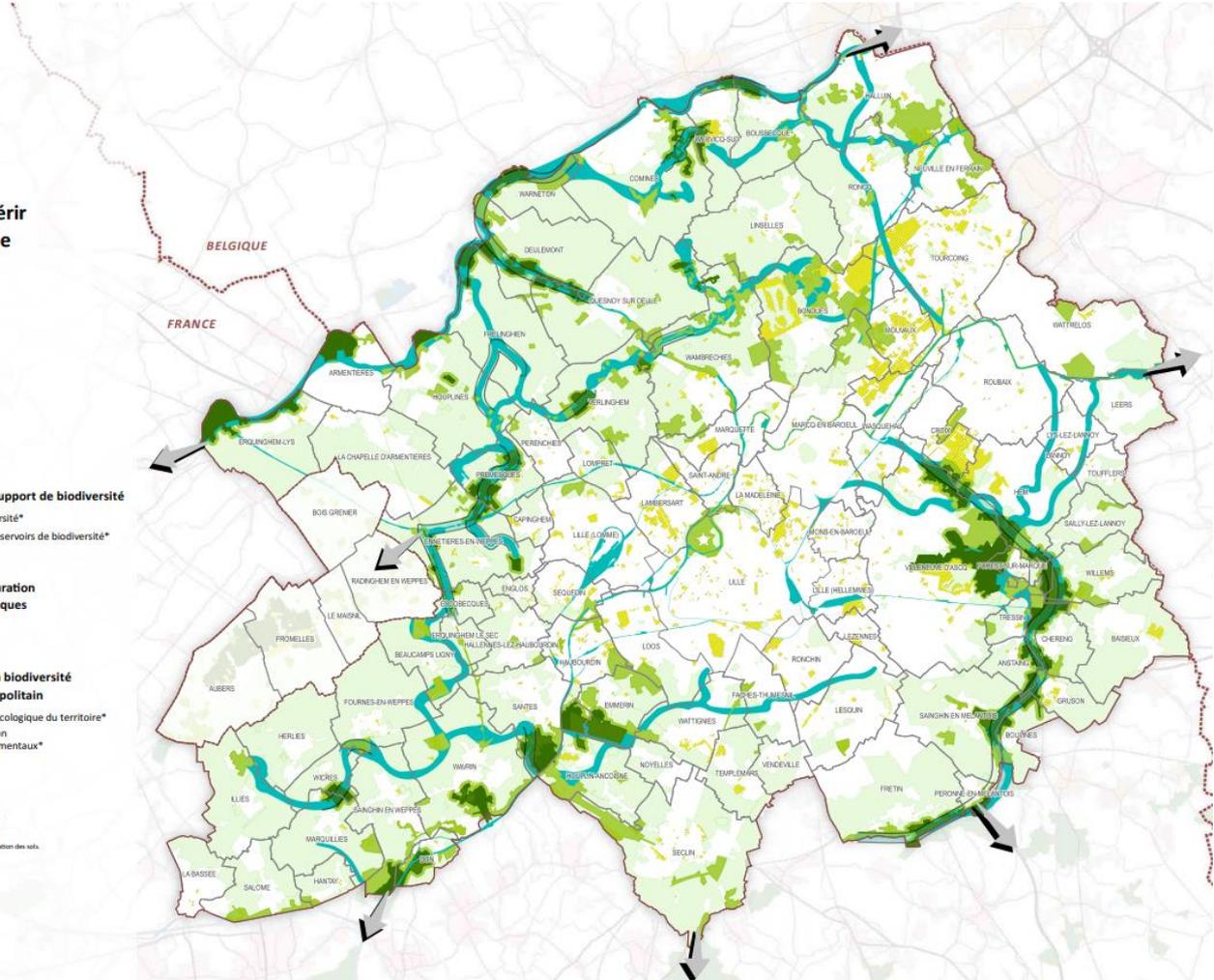
- Zonages favorisant la fonctionnalité écologique du territoire*
- Outils de protection et de préservation
des éléments paysagers et environnementaux*

Continuité de la trame verte et bleue

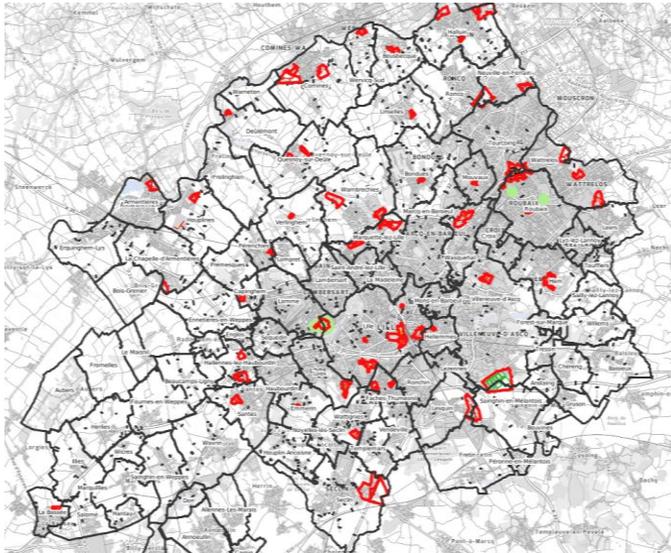
* Éléments réglementaires repris dans la carte générale de Destination des sols.



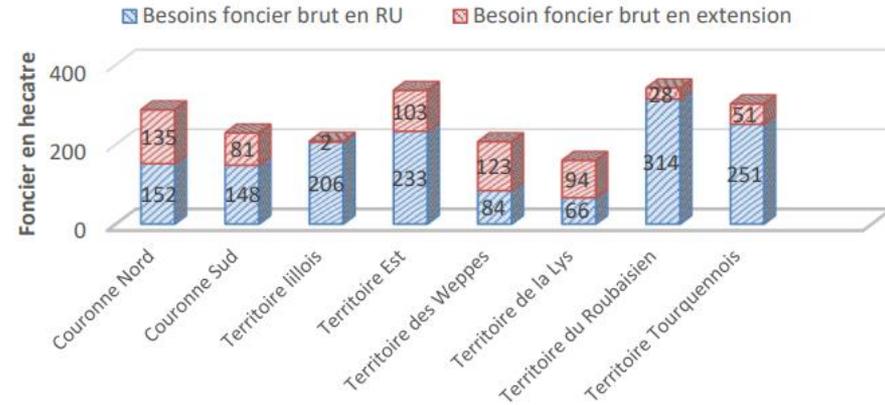
Sources : MEL, Région Haut-de-France - SRCE
Traitement : MEL/PLU/SCOT/SCC-01
Édition : 31/12/2019



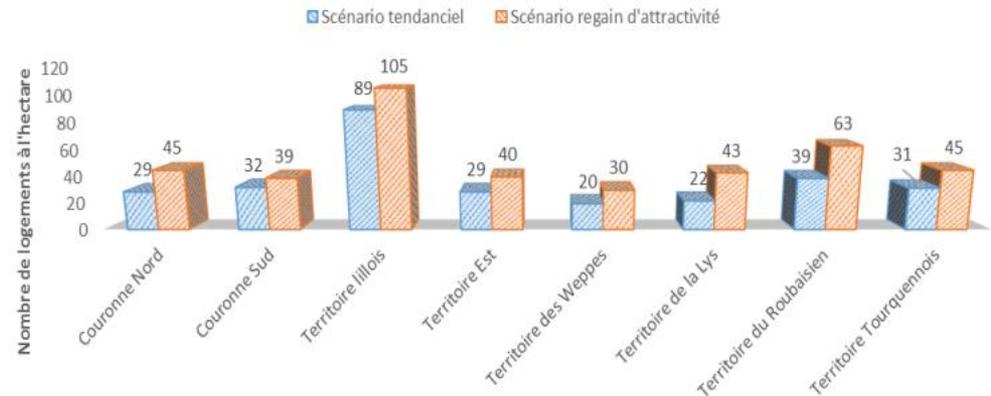
MEL – Articulation SCOT PLU – priorité au renouvellement urbain



Besoin en foncier théorique à vocation mixte dans le scénario "regain d'attractivité"



Densité moyenne de logements à l'hectare pour quantifier les besoins en foncier





Présentation générale de La fabrique des quartiers



L'HABITAT PRIVÉ DE LA MEL C'EST CECI...





C'EST AUSSI CELA...

73% des logements de la métropole appartiennent au parc privé

35% de logements avant 1949

20% des ménages vivent sous le seuil de pauvreté





2010 CRÉATION DE LA FABRIQUE DES QUARTIERS

OBJET « toute opération
d'aménagement au sens de l'article
L.300-1 du Code de l'Urbanisme

.../..

notamment les opérations visant la
requalification et la revitalisation des
quartiers d'habitat ancien dégradé »



VILLE DE
ROUBAIX





La fabrique des quartiers

Un outil métropolitain

+4000

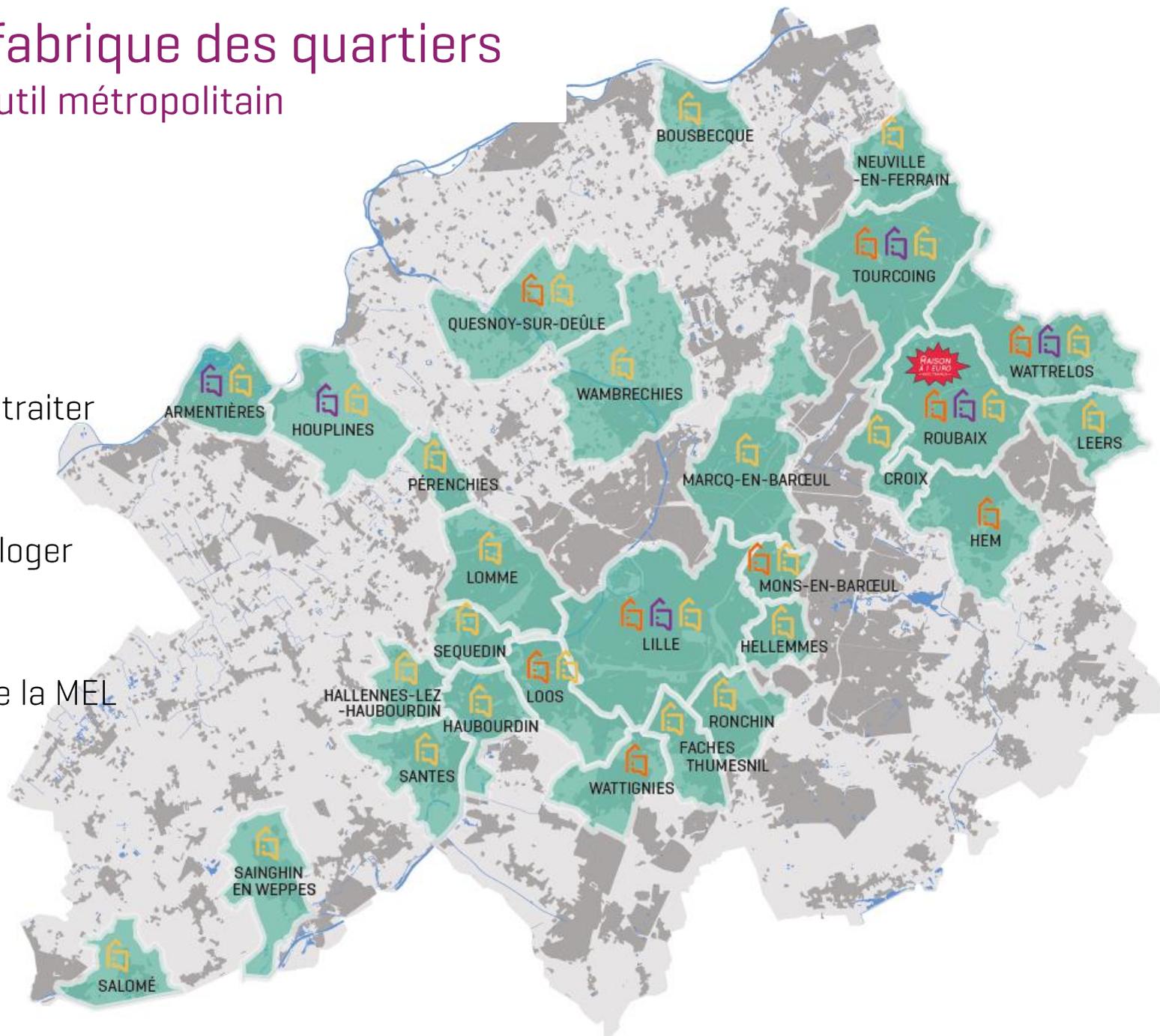
Logements à traiter

+400

Ménages à reloger

28

communes de la MEL





Un outil métropolitain dédié à la requalification et la revitalisation des quartiers d'habitat ancien dégradé

- Lutter contre l'insalubrité
- Lutter contre la vacance
- Recycler l'habitat ancien dégradé
- Renouvellement urbain dans les quartiers d'habitat ancien
- Revitalisation des activités de proximité

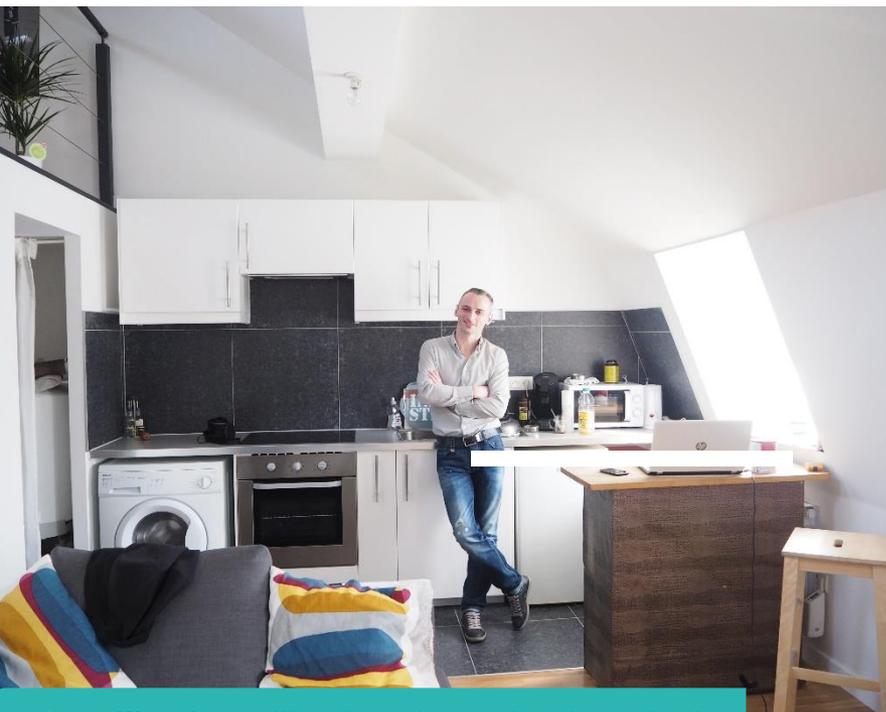




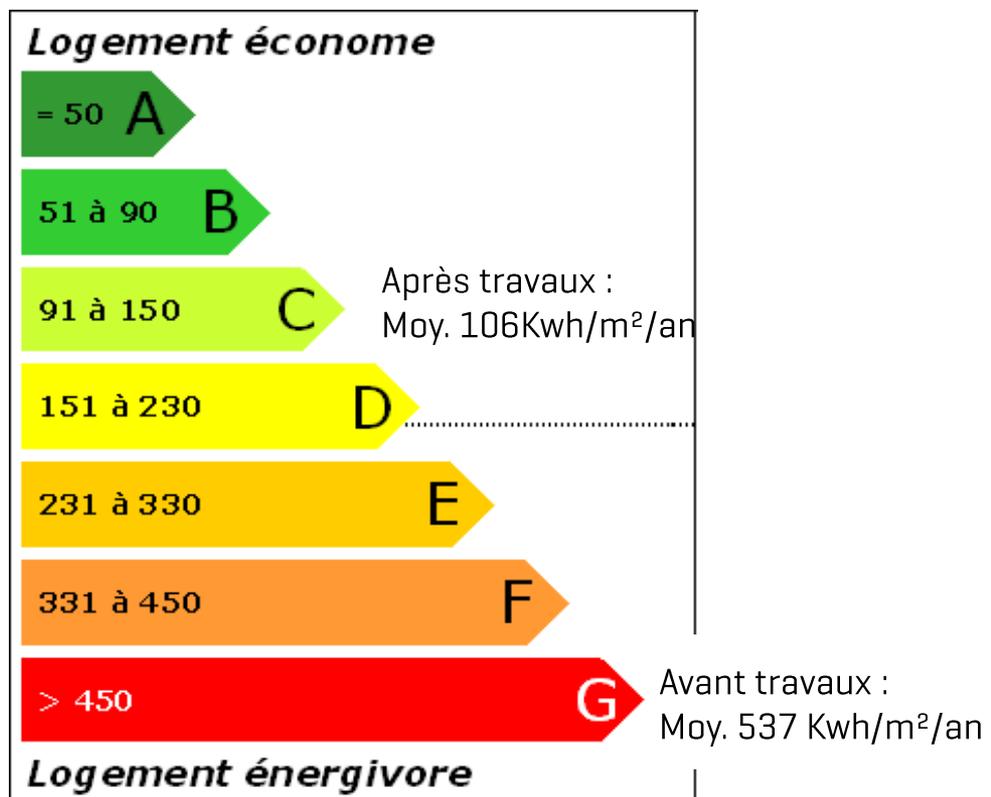
Les constantes dans
nos missions



Produire des logements de qualité, diversifiés et durables



Réhabilitation, Lille Fives [propriétaire privé]



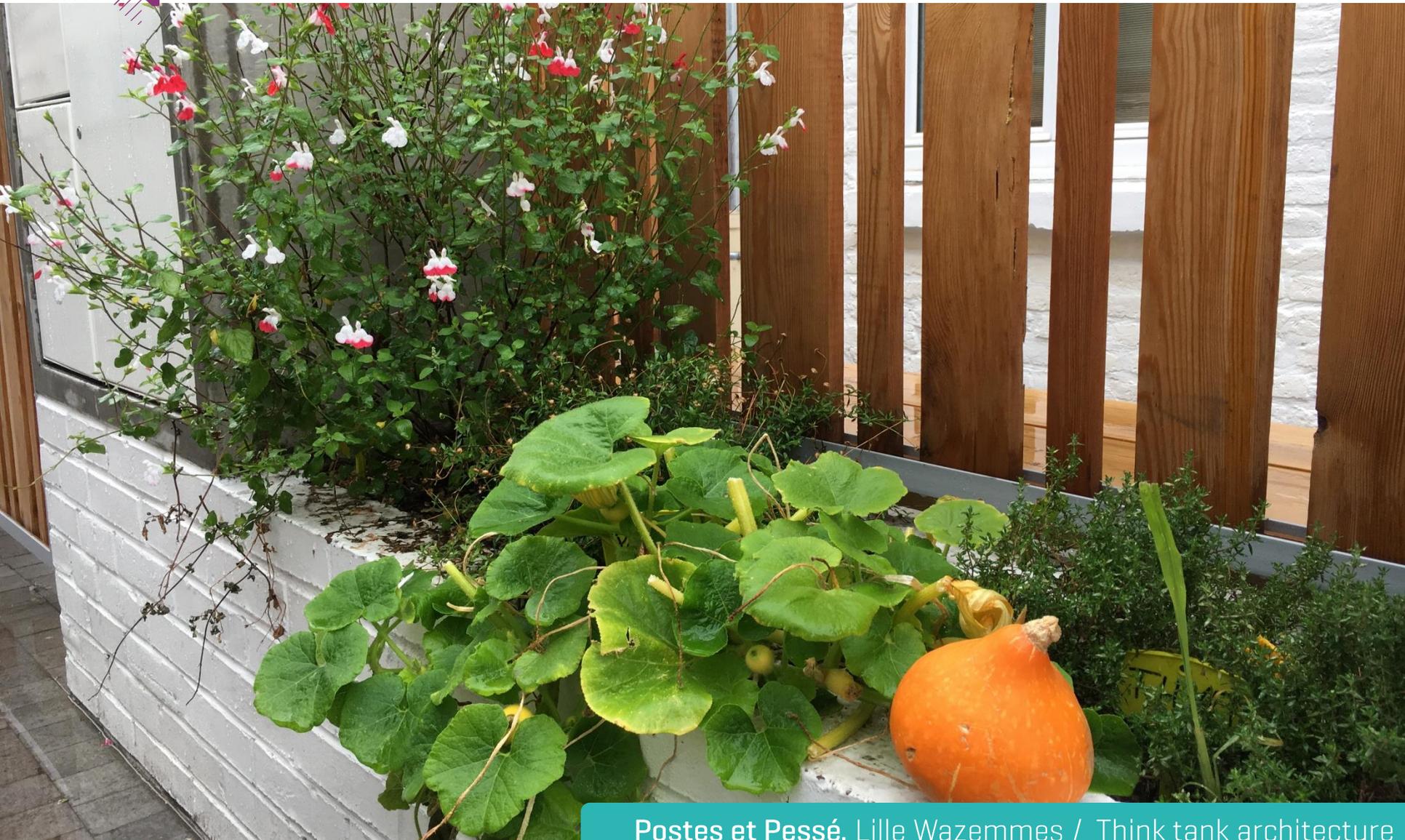


Renouvellement urbain





Trouver une place à toutes les formes du vivant



Un accompagnement individuel des habitants impactés par les projets



« Au bout de 79 ans, quitter son quartier c'est difficile. Aujourd'hui nous sommes heureux, tout s'est très bien passé, tout a été fait correctement » Mme et M. Roman



Coproduire, faire avec et pour les habitants



Grand atelier du Parc, Le Pile Roubaix

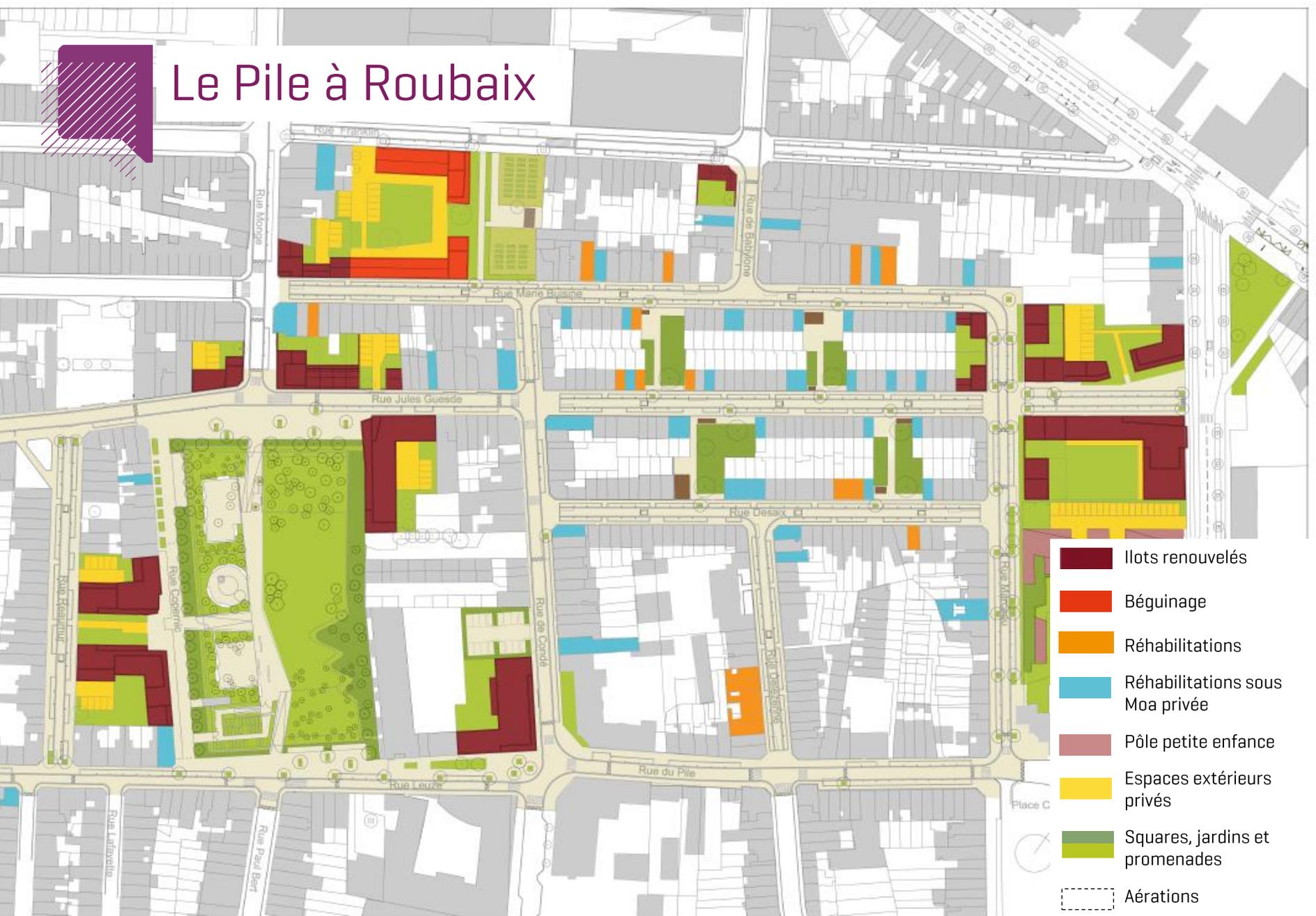
Trouver des lieux de gestion transitoire et tester des usages et des formes de gestion





Exemple du PMRQAD

Le Pile à Roubaix





Les 4 axes du programme



- Désenclaver le site
- Requalifier les espaces publics
- Créer de nouveaux équipements
- Produire une offre de logement renouvelée dans le neufs [94] et dans l'ancien [58]



Un investissement public fort dans des quartiers à redynamiser



Pour faire face à un marché immobilier peu dynamique :

- **VENTE DE MAISON ENTIEREMENT REHABILITEES DE 1 200 à 1 500 € TTC / m²**
... pour un coût de revient moyen de 2300 €/m², avec une participation de l'EPF sur le foncier d'environ 850 €/m² (AS + LLS) assurant le prix d'équilibre
- **LANCEMENT DE RÉHABILITATIONS SOUS MOA SPLA**
En accession sociale sans avoir au préalable le client
- **OBLIGATION POUR LES BAILLEURS SOCIAUX**
de faire acquisition de 5% de la programmation



Un investissement public fort dans des quartiers à redynamiser

Bilan du PMRQAD – tous secteurs confondus :

Concession PMRQAD CONSOLIDE en € HT [Euros constants]	Bilan actualisé au CRAC 2018
DEPENSES	52 735
ETUDES	3 404
ACQUISITION ET FRAIS	11 919
GESTION ET PORTAGE DES BATIMENTS	1 942
TRAVAUX	21 894
FRAIS DIVERS	1 166
REMUNERATION	11 977
TVA PERDUE	-
FRAIS FINANCIERS	433

Concession PMRQAD CONSOLIDE en € HT [Euros constants]	Bilan actualisé au CRAC 2018
RECETTES	52 735
LOYERS ET REMBOURSEMENT LOCATAIRES	335
CESSIONS IMMEUBLES ET DROITS A CONSTRUIRE	16 895
SUBVENTION ET PARTICIPATIONS	35 442
PRODUITS FINANCIERS	63

Soit 67 % de subventions publiques,

Hors part EPF qui abonde le bilan à hauteur de 43 M€ :

- 10 M€ de portage foncier et démolitions
- 33 M€ de minorations foncières (neuf + réhabilitations)



Recycleur de foncier
en Hauts-de-France



Un dispositif expérimental qui permet de diversifier les produits de sortie

MAISONS A 1 EURO AVEC TRAVAUX – LIVRAISONS

Exemple du n°35 rue Saint-Quentin : 1^{ère} livraison en janvier 2020

AVANT / PENDANT / APRES



> Prix de revient moyen de 500 à 1000€ / m², avec la prise en compte des subventions ANAH

→ UNE MAISON DE 100 M² RÉHABILITÉE À NEUF POUR 100.000 €



Coût pour la collectivité amoindri de 750 €/m² environ, foncier compris



Densité en
renouvellement urbain



Recyclage logements vacants : remobiliser les logements existants

Un taux de vacance normal :

- 6,7%
- 40 000 logements vacants

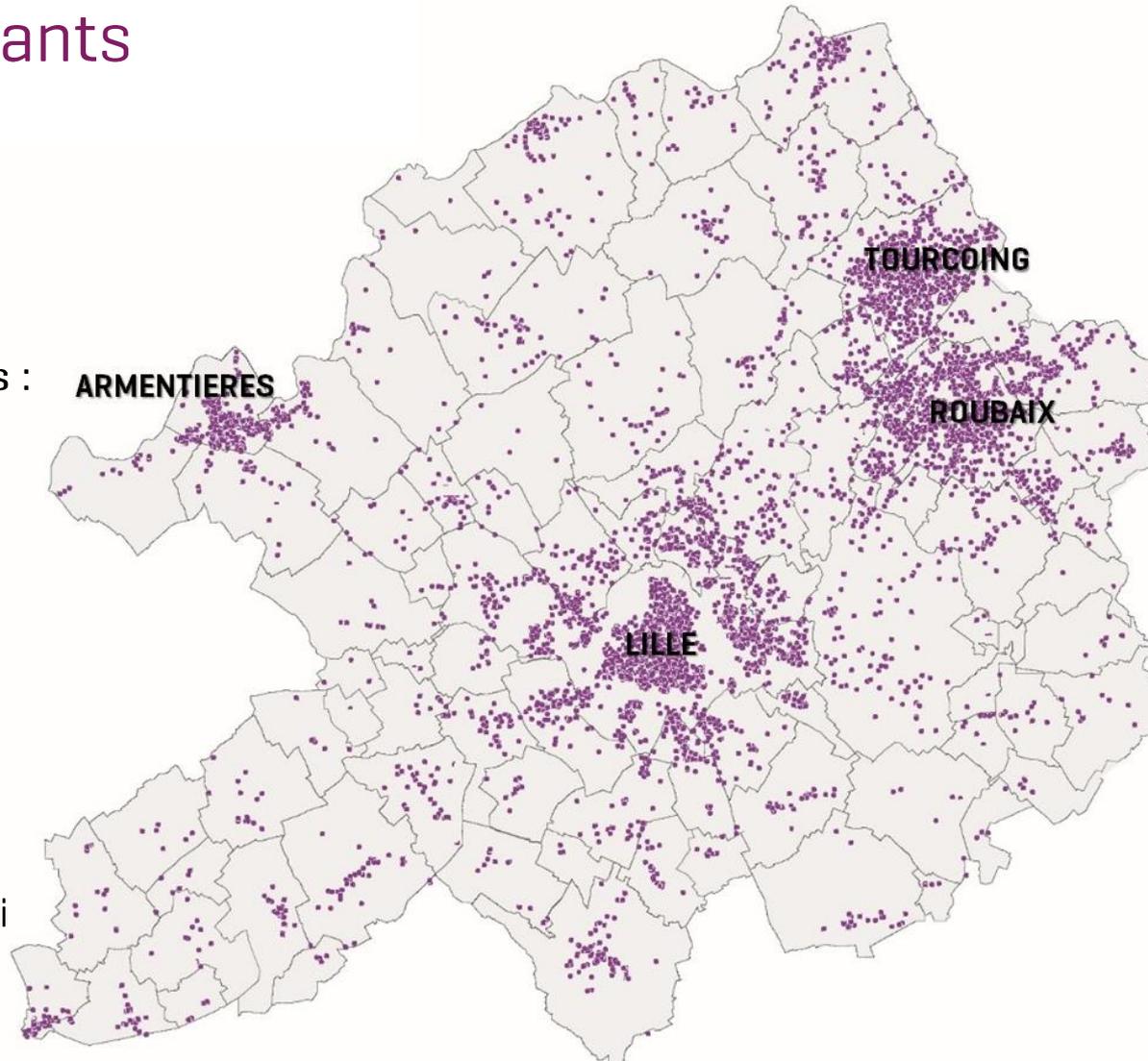
Mais des phénomènes particuliers :

- Concentration géographique
- Habitat individuel
- Patrimoine bâti très ancien

→ Vacance très visible source de dégradation du cadre de vie des rues et des quartiers.

→ Vacance « dure » souvent de longue durée et touchant un bâti ancien et dégradé.

- 9 000 logements vacants présumés en situation de blocage





Cœur d'îlot et logements neufs



RHI : Lutter contre l'insalubrité et dédensifier

Cour Verfaillie



Cour Pollet



Cour Vreck Lenne

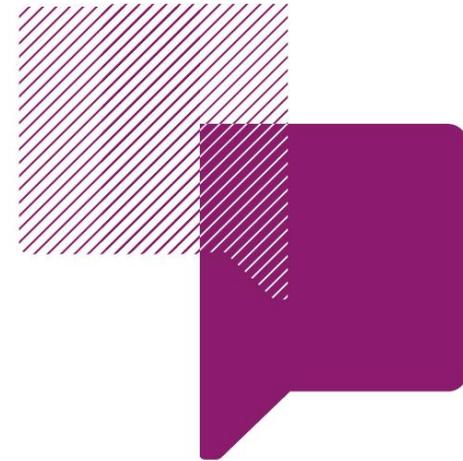




Parc du Pile en renouvellement urbain

Merci

de votre attention



Cité des Postes, Lille Wazemmes

À télécharger sur notre site internet : www.lafabriquedesquartiers.fr

- Rapport d'activité
- Livret Lille Quartiers Anciens
- Guide recyclage des logements vacants et dégradés
- Rapport d'étude recyclage des logements vacants et dégradés