



PRÉFÈTE DU PAS DE CALAIS

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER

Service Environnement et Aménagement Durable
Unité Connaissance, Observation et Économie des Territoires

Arras, le 07/09/2015

PORTER À CONNAISSANCE

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES TROIS PAYS

Foncier

FONCIER PUBLIC

La loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social constitue l'outil législatif de mise en œuvre de l'objectif du gouvernement de construction de 500 000 logements par an dont 150 000 logements sociaux.

L'État, propriétaire, contribue à la production de logements en déclassant et cédant son foncier public (ou celui de ses opérateurs) devenu inutile.

PROGRAMME DE CESSION 2012-2016

Le programme de mobilisation du foncier public pour la période 2012-2016 a été validé par le cabinet du Premier Ministre sur la base de 110 000 logements à mettre en chantier sur du foncier public.

Pour le Pas-de-Calais, ce dispositif concerne 58 fonciers dont 46 demeurent mobilisables aujourd'hui pour un potentiel de plus de 1 000 logements.

La Communauté de Communes des Trois Pays souhaite élargir son périmètre aux communes de ARDRES, AUTINGUES, BALINGHEM, BREMES, LANDRETHUN-LES-ARDRES, LOUCHES, NIELLES-LES-ARDRES, RODELINGHEM.

Il n'y a pas de foncier public mutable identifié sur ces communes dans le cadre de ce programme de mobilisation du foncier public.

À toutes fins utiles, des cartographies recensant les fonciers publics de l'État et de ses établissements publics ainsi que les fonciers présumés des collectivités sur les communes concernées sont jointes en annexe.

L'EPF Nord-Pas-de-Calais, Établissement Public Foncier, est le partenaire des projets fonciers des collectivités territoriales de la région. Opérateur public de l'État, il intervient, tel un recycleur de foncier, en amont des projets d'aménagement des collectivités pour les aider à en maîtriser le foncier. L'EPF n'est ni aménageur, ni promoteur, ni constructeur.

Pour obtenir le concours de l'établissement, la collectivité doit avoir besoin de foncier pour un projet d'aménagement qui entre dans l'un de ses trois axes et deux fonds d'intervention définis dans le [Programme Pluriannuel d'Intervention 2015-2019](#) :

- Axe 1 – Le foncier de l'habitat et du logement social : l'EPF intervient sur le foncier destiné à la production de logements, sociaux ou non, à travers des opérations de renouvellement urbain.
- Axe 2 – Le foncier et l'immobilier industriel et de services, les grands projets régionaux : l'EPF intervient sur le foncier destiné aux activités économiques (industrielles et tertiaires)
- Axe 3 – Le foncier de la biodiversité et des risques : l'EPF intervient au titre de la préservation et de la restauration de la biodiversité, de la constitution des trames vertes et bleues et de la gestion des fonciers à risques.
- Fonds pour la constitution du gisement du renouvellement urbain : l'EPF incite les collectivités à porter des stratégies d'anticipation foncière et d'offre vis-à-vis des opérateurs de l'aménagement.
- Fonds d'intervention exceptionnelle sur l'immobilier d'entreprise : l'EPF répond à des demandes d'intervention pour des entreprises en restructuration.

L'EPF aide la collectivité à formuler sa stratégie foncière et l'accompagne tout au long de son intervention en 6 étapes : contractualisation, négociation et acquisition des biens, gestion des biens acquis, travaux de déconstruction et de traitement des pollutions, cession des biens à la collectivité et suivi évaluation.

L'EPF participe sur ses fonds propres et en fonction du projet de la collectivité au coût des études préalables de 50 à 80%, au coût des travaux de remise en état (100% des travaux de déconstruction et 50 à 80% des travaux de finalisation) et au coût du foncier (cession du foncier au prix de revient ou avec minoration selon le cas).

Avant d'agir sur le territoire communal, l'EPF contractualise systématiquement avec l'intercommunalité à laquelle appartient la commune sollicitant l'aide de l'EPF.

A chaque contractualisation, l'EPF procède à l'identification du gisement du renouvellement urbain à l'échelle de l'EPCI afin d'identifier les fonciers à recycler et/ou à renaturer, de les qualifier et de définir avec la collectivité une stratégie d'intervention foncière au service du projet de territoire.

La communauté de communes des 3 Pays a conventionné avec l'EPF le 8 décembre 2014.

À titre liminaire, il convient de préciser que la connaissance actuelle des friches d'activités sises dans le département du Pas-de-Calais est basée sur de la photointerprétation à partir de la base de données SIGALE qui n'a pas été mise à jour depuis 2009 ainsi que de la base de données des fichiers fonciers de la DGFIP retraités par le Cerema NORD-PICARDIE, datant également de 2009.

La base SIGALE répertorie les anciennes emprises industrielles. La base de données des fichiers fonciers de la DGFIP recense les bâtiments à dominante d'activité moyennement vacants (soit 40 % de vacance minimum) ou fortement vacants (soit 80 % de vacance minimum) depuis plus de 4 ans.

À partir de ces bases, des friches d'activités ont été recensées sur le territoire des communes de ARDRES, AUTINGUES, BREMES, GUINES, HARDINGHEN, LICQUES et LOUCHES. Il s'agit pour la plupart de locaux de petites ou moyennes surfaces n'excédant pas 1000 m².

Les cartographies jointes en annexe recensent les friches bâties et non bâties, vacantes ou partiellement vacantes, présentes sur ce territoire.