



Présentation du bilan d'activité au bureau du CRHH

Lille 5 Octobre 2017

*De nouvelles obligations découlant de la loi **Egalité & Citoyenneté***

L'article L324-2-2 du Code de l'Urbanisme, adopté par la loi Egalité et Citoyenneté, promulguée le 27 janvier 2017, dispose que :

*« **Le bilan annuel** des actions de l'établissement, de ses modalités d'intervention et des moyens mis en œuvre, définis dans le programme pluriannuel d'intervention, **est transmis, chaque année**, avant le 1er juillet, au **Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement** compétent pour la région dans laquelle l'établissement exerce son activité. »*

Etablissement Public Foncier Local...

de quoi s'agit il ?

- Art L.324-1 du Code de l'Urbanisme (modifié par la loi ALUR du 24 mars 2014):

« Les établissements publics fonciers locaux sont créés en considération d'enjeux d'intérêt général en matière d'aménagement et de développement durable (...)

Ils mettent en place des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le **développement durable et la lutte contre l'étalement urbain**. Ces stratégies contribuent à la réalisation de logements, notamment de logements sociaux, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat (...)

Dans le cadre de leurs compétences, **ils peuvent contribuer au développement des activités économiques**, à la politique de protection contre les risques technologiques et naturels ainsi que, à titre subsidiaire, à la préservation des espaces naturels et agricoles (...)

Les établissements publics fonciers sont des établissements publics locaux à caractère industriel et commercial. **Ils sont compétents pour réaliser, pour leur compte, pour le compte de leurs membres ou de toute personne publique, toute acquisition foncière ou immobilière** en vue de la constitution de réserves foncières en application des articles L. 221-1 et L. 221-2 ou de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 (...)

Ils peuvent exercer, par délégation de leurs titulaires, les droits de préemption et de priorité définis par le présent code dans les cas et conditions qu'il prévoit **et agir par voie d'expropriation.** »

L'EPFLO

Créé en 2007 avec deux priorités ...

1. **Acquérir des réserves foncières** ou immobilières en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement ayant pour **finalité** notamment **la construction de logements sociaux** et de logements en accession sociale.
 2. **Mener des actions en matière de développement économique** contribuant à l'aménagement et au développement durable du territoire.
- L'EPFLO, c'est aussi **un outil d'ingénierie** de proximité, une agence foncière au service de ses adhérents

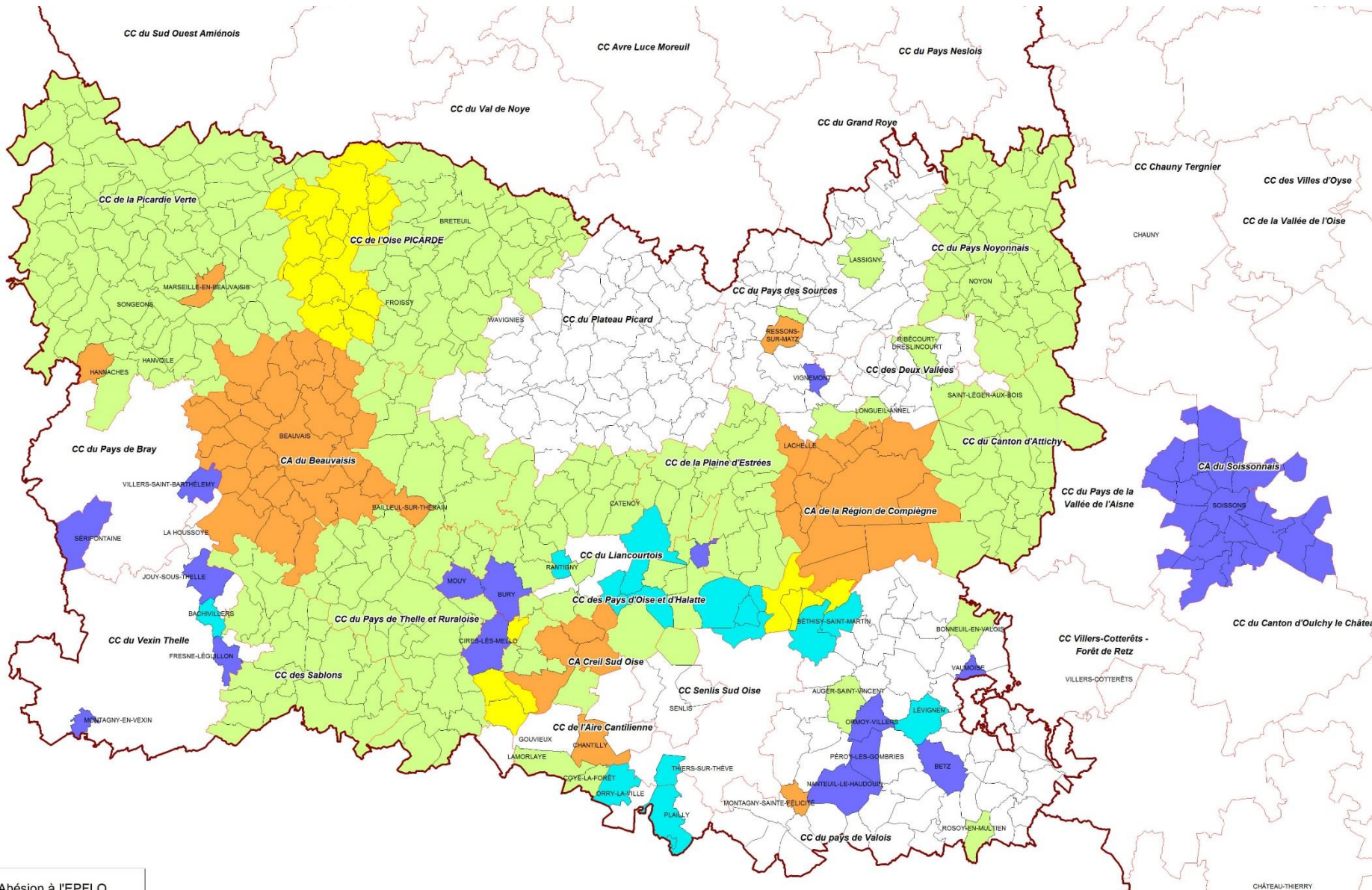
La gouvernance de l'EPFLO...

- *Chaque membre de l'Etablissement est représenté au sein de l'assemblée générale qui élit le conseil d'administration .*
- *Le conseil d'administration règle par ses délibérations les affaires de l'établissement.*
- *Le conseil d'administration est aujourd'hui composé de 30 membres.*

Composition du Conseil d'administration

- 6 membres pour le département de l'Oise
- 6 membres pour la Région Hauts de France
- 12 membres pour les EPCI compétents
 - 8 représentants titulaires et suppléants pour les EPCI dont la population est supérieure ou égale à 50 000 habitants
 - 4 titulaires et suppléants pour les EPCI dont la population est inférieure à 50 000 habitants
- 6 membres pour les communes adhérant à l'EPFLO à titre « isolé » d'un EPCI:
 - 2 titulaires et suppléants représentant le collège des communes de moins de 1 500 habitants
 - 2 titulaires et suppléants représentant le collège des communes de 1 500 à 10 000 habitants
 - 1 membre titulaire et suppléant pour chaque commune de plus de 10 000 habitants

465 communes – 694 368 habitants



Année d'Adhésion à l'EPFLO

- 2007 (membres fondateurs)
- 2008 - 2010
- 2011-2013
- 2014-2016
- 2017

Périmètre de l'EPFLO au 26 juin 2017

Fusion de 6 EPCI au 1^{er} janvier 2017 (loi Notre)

Bureau du CRHH 5.10.2017

Modalités d'intervention de l'EPFLO

Accompagner la mise en œuvre de projets répondant aux objectifs prioritaires de l'établissement ...

- *La vocation de l'EPFLO est d'accompagner les projets des acteurs locaux.*
- *Son intervention est cependant toujours conditionnée à la cohérence de son action avec le projet global développé sur le territoire ... (SCoT, PADD, PLH)*

Toute intervention foncière ou immobilière réalisée sur le territoire constituant l'aire d'intervention de L'Établissement Public Foncier Local nécessite l'accord des communes d'implantation, conformément aux dispositions prévues par l'article L 324-1 du code de l'Urbanisme.

Modalités d'intervention de l'EPFLO

Catégories de portage...

- **Durée de portage**
*La durée de portage est calculée à compter de la date d'acquisition des biens par l'EPFLO.
Elle est en générale de 5 ans (renouvelable), le Conseil d'Administration ayant la faculté de proposer des durées plus longues pour des opérations spécifiques (10 ou 15 ans)*
- **Opérations spécifiques - Bail Emphytéotique ... (Si 70% de PLUS-PLAI)**
En vue de permettre le développement d'une offre locative sociale, le Conseil d'Administration de l'EPFLO a la faculté d'accepter des durée de portage pouvant aller jusqu'à 60 années pour des montages complexes
- **Gestion des immeubles acquis - Principes généraux**
La gestion des immeubles acquis par l'EPFLO, libres ou occupés, pour le compte d'une collectivité ou d'une personne publique, est transférée au bénéficiaire du portage foncier (cf clauses gal de portage des biens)
- **Rétrocession des biens au terme de la durée de portage**
Au terme de la période de portage, les biens acquis sont rétrocédés à la personne publique bénéficiaire.

Le PPI 2014-2018

(Programme Pluriannuel d'Intervention)

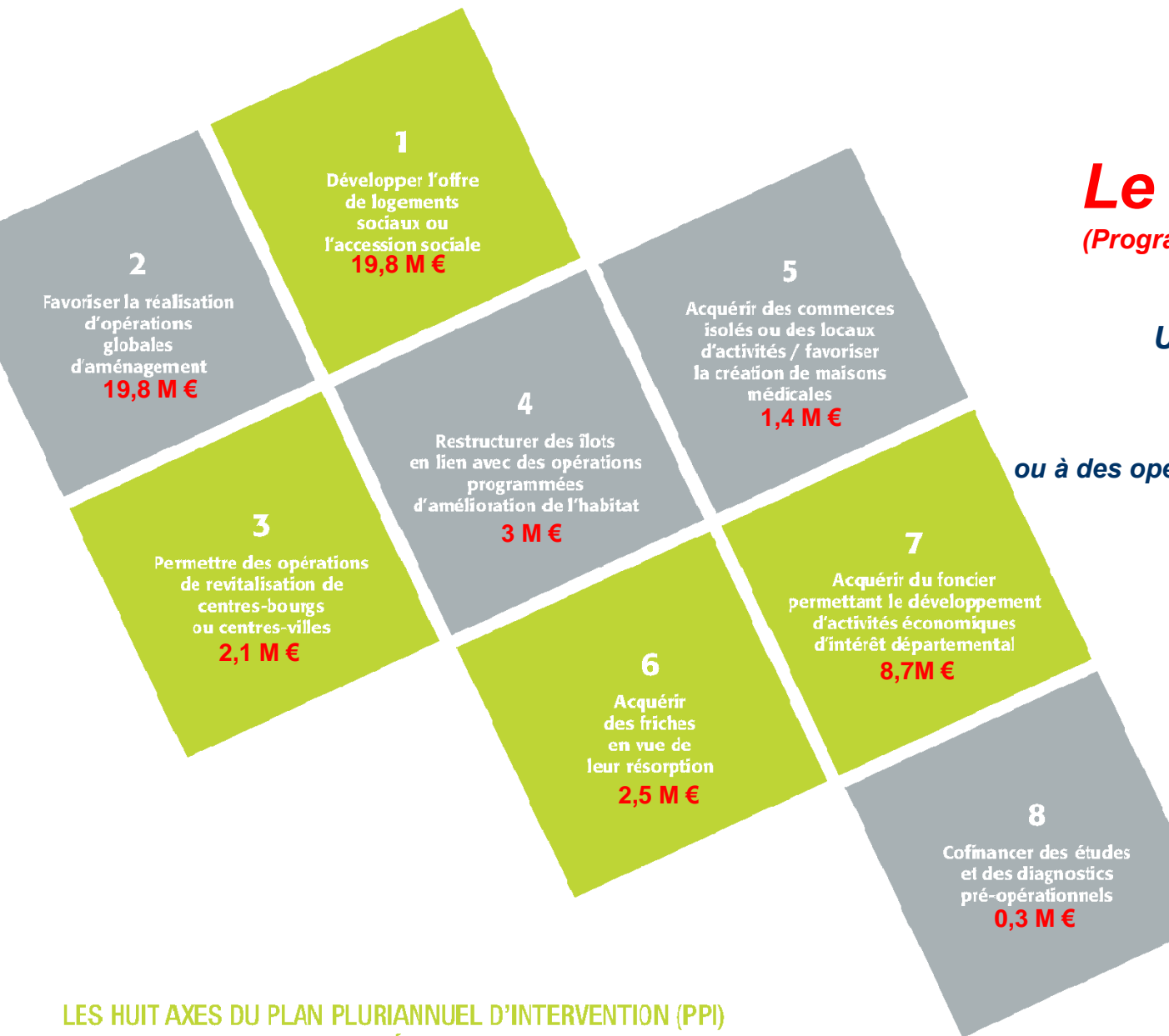
Un volume global de 57,9 M €

**Dont 38 M € consacrés
au logement social
ou à des opérations globales d'aménagement**

**10 M € au titre du
développement économique**

**Engagé à hauteur de 87,5%
au 31/12/2016**

**Portage Foncier
(Acquisitions + Travaux
démolition / dépollution....)
sur la base de destinations
préalablement affirmées**



LES HUIT AXES DU PLAN PLURIANNUEL D'INTERVENTION (PPI)
DE L'EPFLO PERMETTANT LE DÉVELOPPEMENT DE VOS PROJETS

L'activité opérationnelle...

- 180 conventions de portages avec les acteurs publics du territoire
- 4 Programmes d'Action Foncière (PAF) en cours :
 - Agglomération du Beauvaisis : 3,8 M €
 - Agglomération de la Région de Compiègne –Basse Automne: 12,7 M €
 - Agglomération de Creil Sud Oise: 10,2 M €
 - Agglomération du Soissonnais : 3,8 M €

Conditions d'intervention pour le logement ...

- 40% de logement locatifs minimum par opération
(20% au delà de 100 logements)
- Bail emphytéotique (jusqu'à 60 années) si 70% de PLUS-PLAI
(redevance annuelle: 1% du cout brut d'acquisition indexée sur le livret A)
- L'engagement du bénéficiaire du portage à réaliser l'opération envisagée est repris dans les conventions opérationnelles.

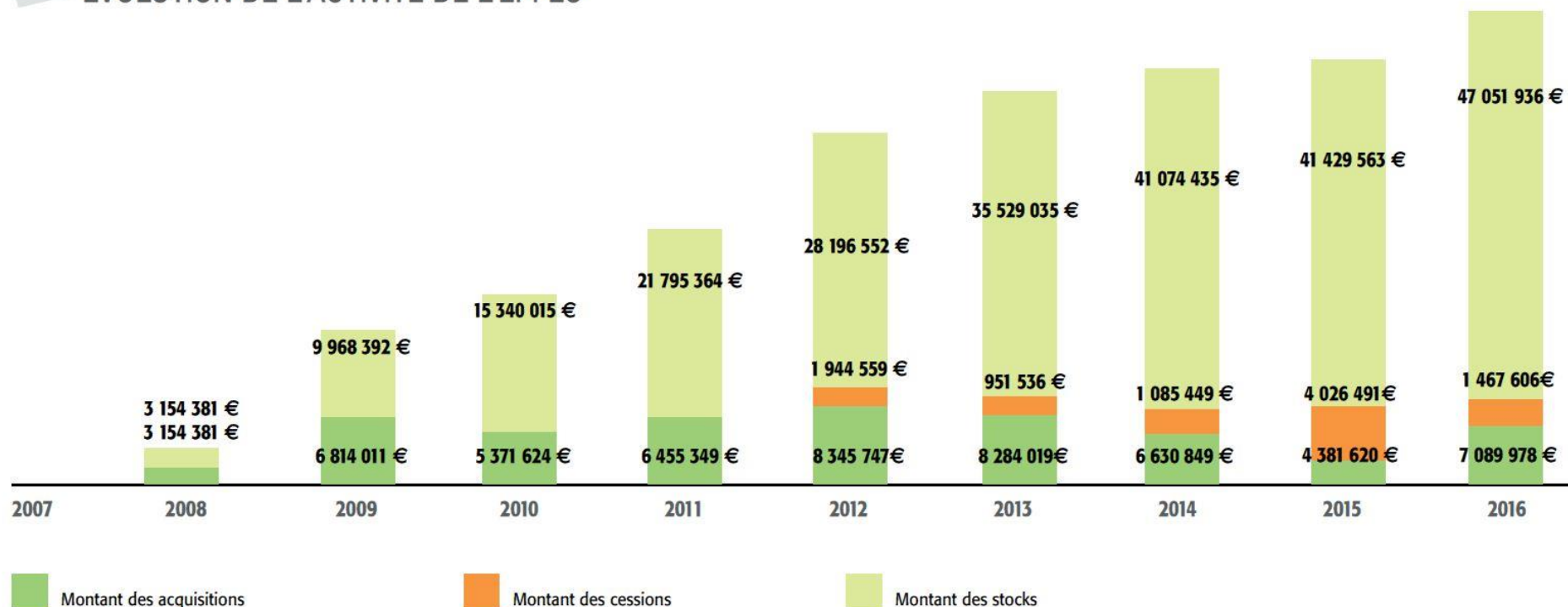
Un stock de 53 410 015 M € au 01.10.2017

Soit 145 ha (une majorité d'opérations en recyclage foncier)

19,2 M € porté dans le cadre de 61 Baux emphytéotiques pour la production de 1370 logements sociaux (construits ou en cours)

Un potentiel de 7000 logements sur les fonciers acquis ou en cours d'acquisition

ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DE L'EPFLO





Carte des opérations au 31 janvier 2016

Légende

EPCI Adhérents

EPCI non adhérents

PAF Programme d'action foncière

AXE 1 Logements

AXE 2 Opérations globales aménagement

AXES 3 et 4 Restructurations urbaines

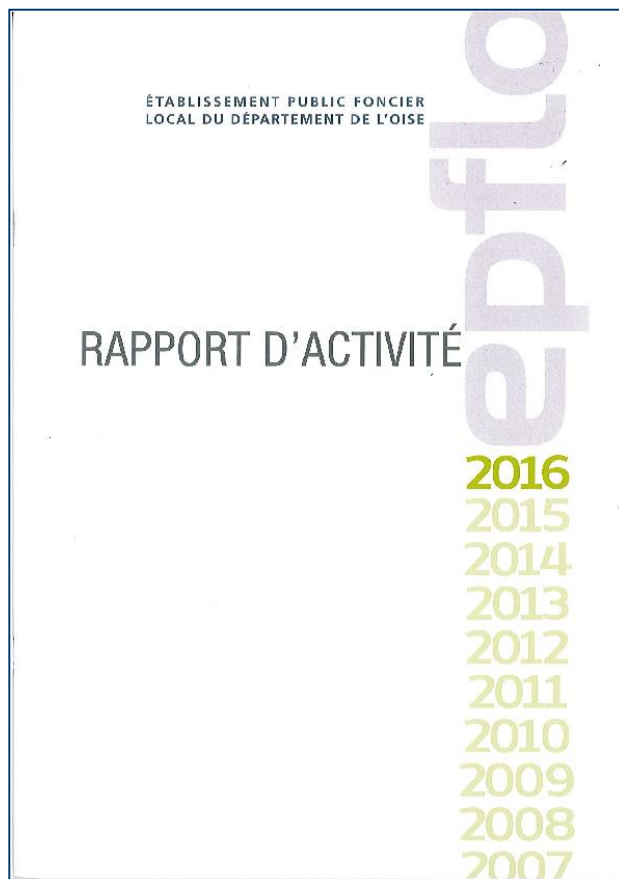
AXE 5 et 7 Action économique et commerces

AXE 6 Reconversions de friches

AXE 8 Études et diagnostics

Les perspectives ...

- Préparation du PPI 2019-2024
- Volets **foncier** des **PLH / PLUI** (démarches de référentiels fonciers à développer et à contractualiser avec les EPCI dans le cadre de PAF)
- **Evaluation** de l'effet levier des **Baux Emphytéotiques** à partir du bilan réel des opérations terminées
- Réflexion sur la mise en place, dans des conditions limitées d'éventuels mécanismes de **minoration foncière**
- Articulation avec les **Foncières et Offices Fonciers Solidaires** (outils propres à faciliter l'accession?)
- Développer les compétences et les partenariats en matière d'**observation** (DVF)
- En application des disposition de la loi ALUR, conventionnement en cours avec la **SAFER** pour la constitution **sur le long terme de réserves foncières** dédiées à l'**économie** (relocalisation de deux exploitations) .
- Réflexions en cours sur les **périmètres pertinents** de l'EPF d'Etat et de l'EPFLO. (Objectif de couvrir à terme la totalité du département de l'Oise et le Sud de l'Aisne fortement soumis au tropisme de l'Île de France)



Contact : Jean-Marc DESCHODT Directeur de l'EPFLO
03 44 10 20 10
jean-marc.deschodt@epflo.fr - www.epflo.fr