

ETABLISSEMENT PUBLIC
FONCIER LOCAL
DES TERRITOIRES
OISE & AISNE

BILAN DE L'ACTIVITÉ DE L'EPFLO ET EXTENSION DU PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

COMITÉ RÉGIONAL DE L'HABITAT
ET DE L'HÉBERGEMENT
10 MARS 2020

epflo

— CODE DE L'URBANISME ARTICLE L.324-2-2

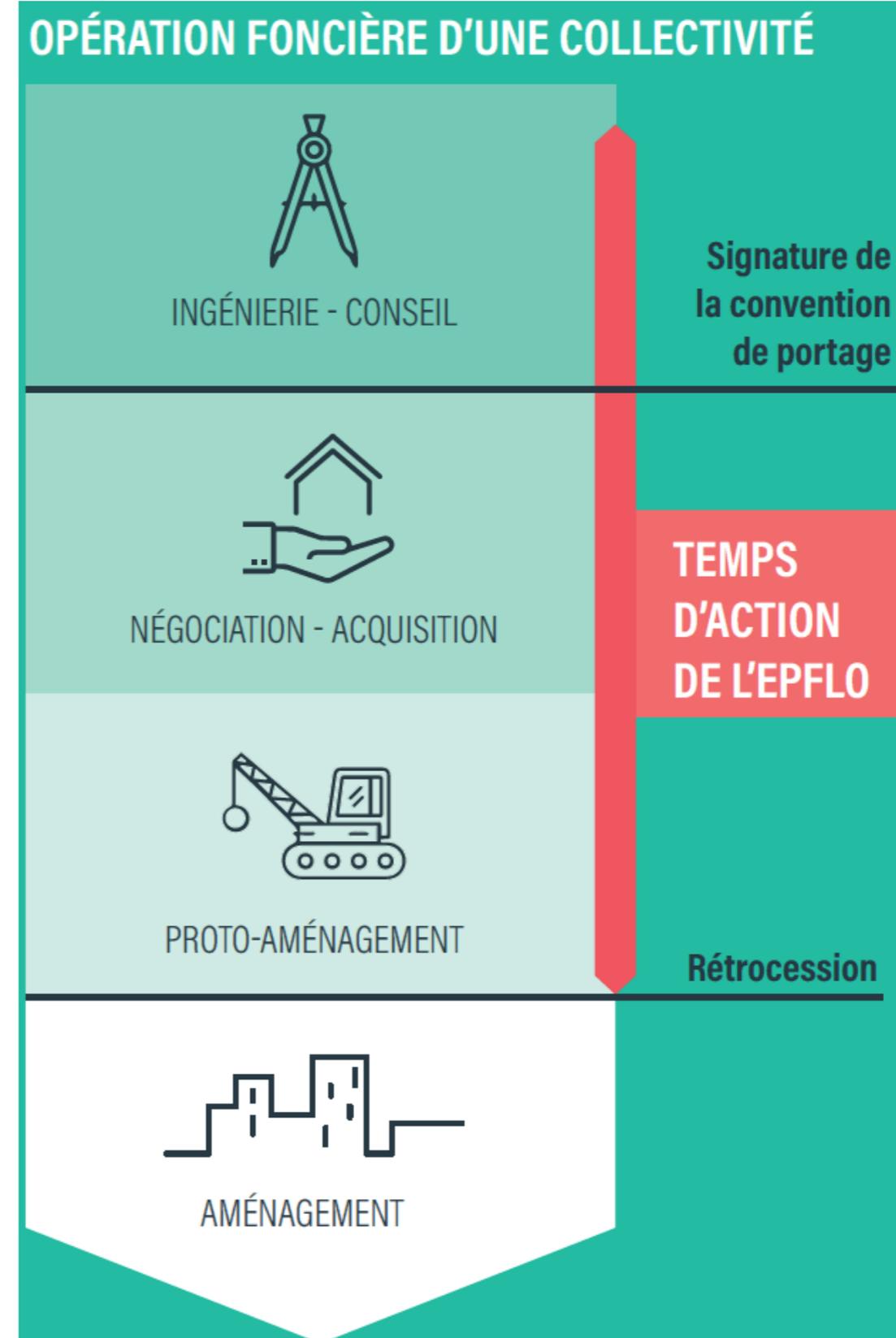
« Le bilan annuel des actions de l'établissement, de ses modalités d'intervention et des moyens mis en œuvre, définis dans le programme pluriannuel d'intervention, est transmis, chaque année, avant le 1er juillet, au comité régional de l'habitat et de l'hébergement compétent pour la région dans laquelle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

Le rapport d'activité de l'EPFLO, dont des extraits sont repris, a été présenté à l'Assemblée Générale de l'Etablissement du 12 février 2020.

PRÉSENTATION DE L'EPFLO

UN PARTENAIRE AU SERVICE DES COLLECTIVITÉS

- Analyse du projet, conseil
 - **Cofinancement d'études préalables** pour un projet de portage foncier : 70% du montant, dans la limite de 70 000 €
- **Négociation – acquisition** : amiable, préemption, procédures expropriation
- Maitrise d'ouvrage de **travaux et études techniques liés à la préparation du site** (proto-aménagement) : dépollution, sécurisation, clôtures, démolition, étude de sols, diagnostics,...



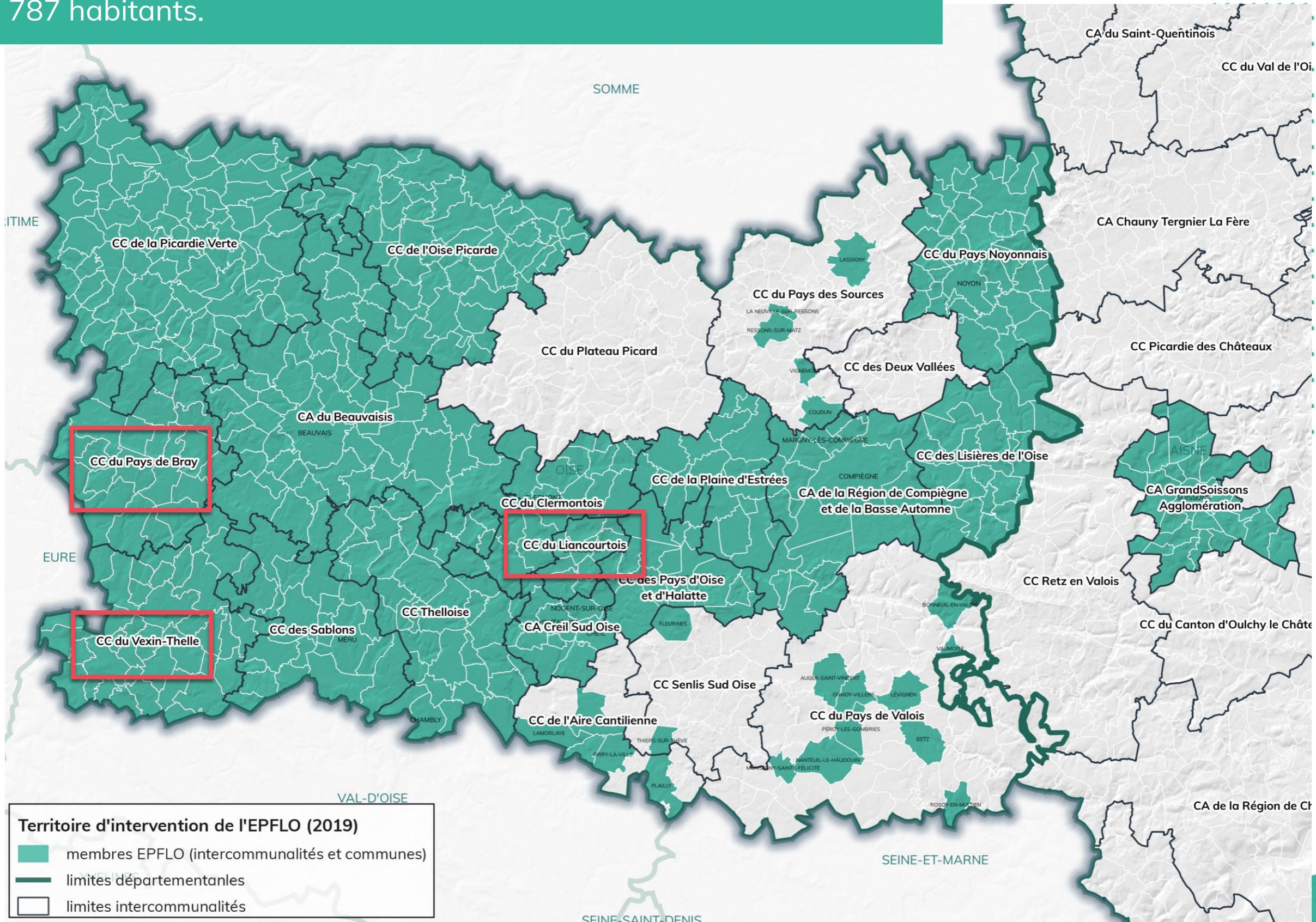


- PÉRIMÈTRE
D'INTERVENTION

LE PERIMETRE D'INTERVENTION ACTUEL

3 NOUVELLES ADHESIONS EN 2019

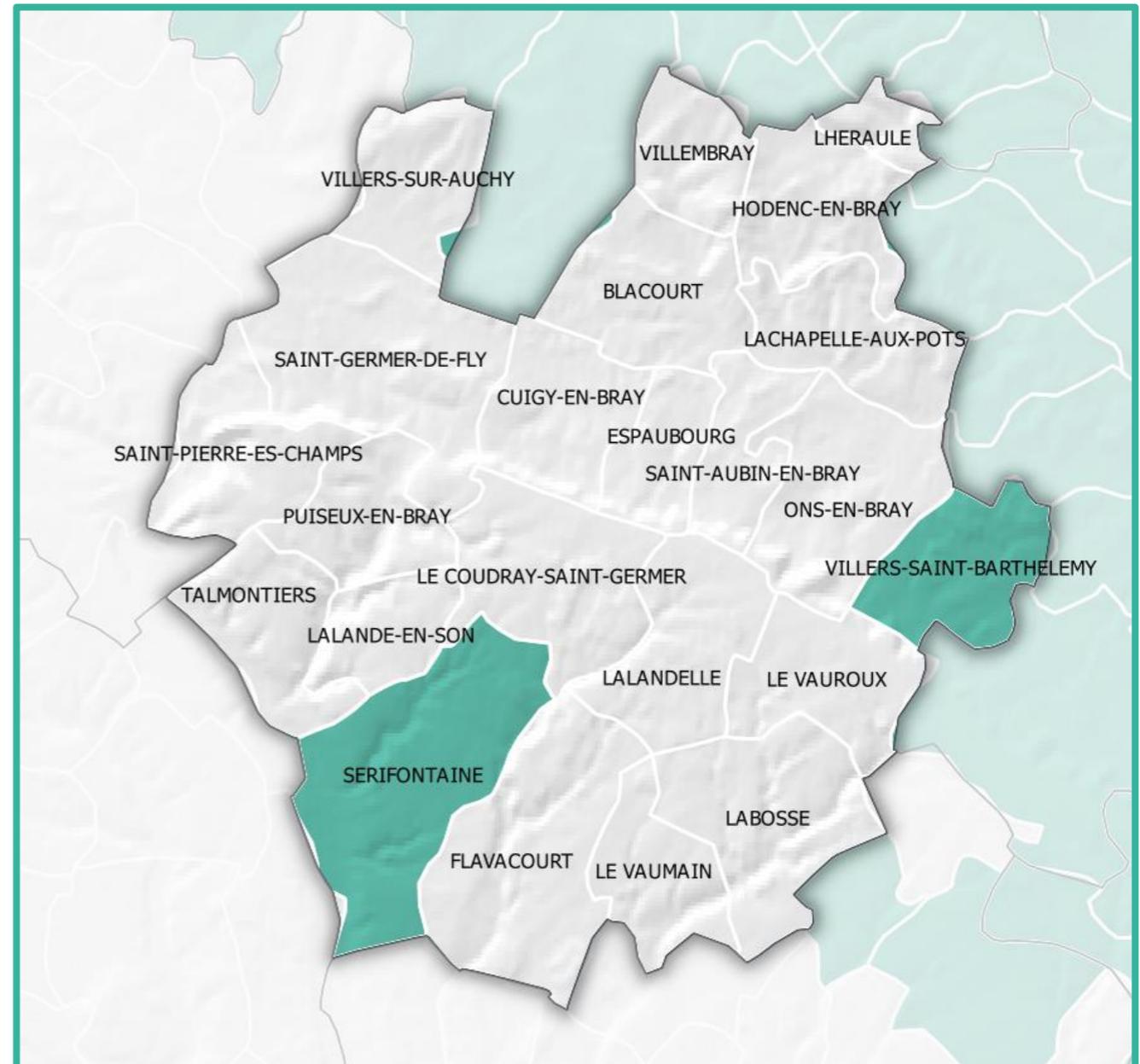
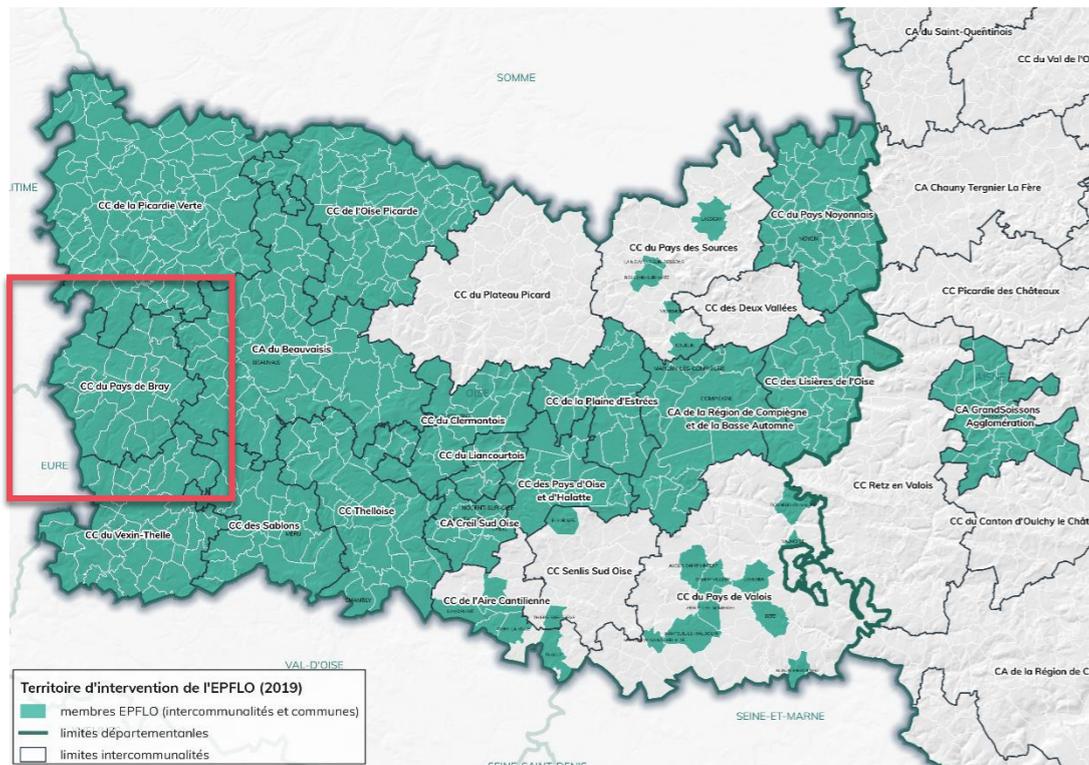
- 523 Communes
- 12 Communautés de Communes et 4 Communautés d'agglomération
- 740 787 habitants.



CC DU PAYS DE BRAY

EPCI : 23 communes, 18 731 habitants

- ✓ Communes déjà adhérentes :
 - 2 communes (Sérifontaine et Villers Saint Barthélemy) représentant 3 304 hab. (18% pop EPCI)
- ✓ Nouvelles communes adhérentes :
 - 21 communes totalisant 15 427 hab.
- ✓ Élaboration d'un PLUi valant PLH

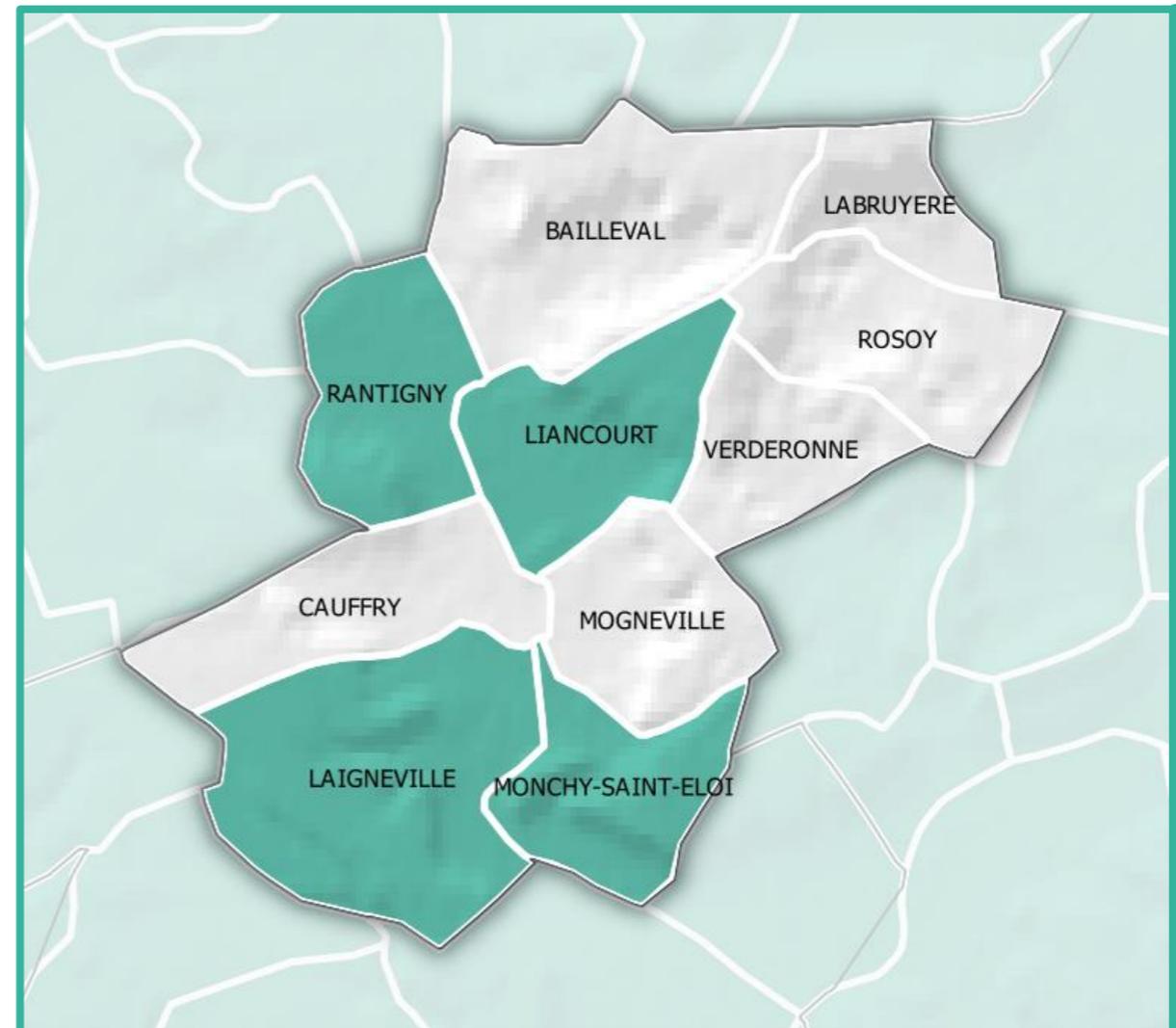
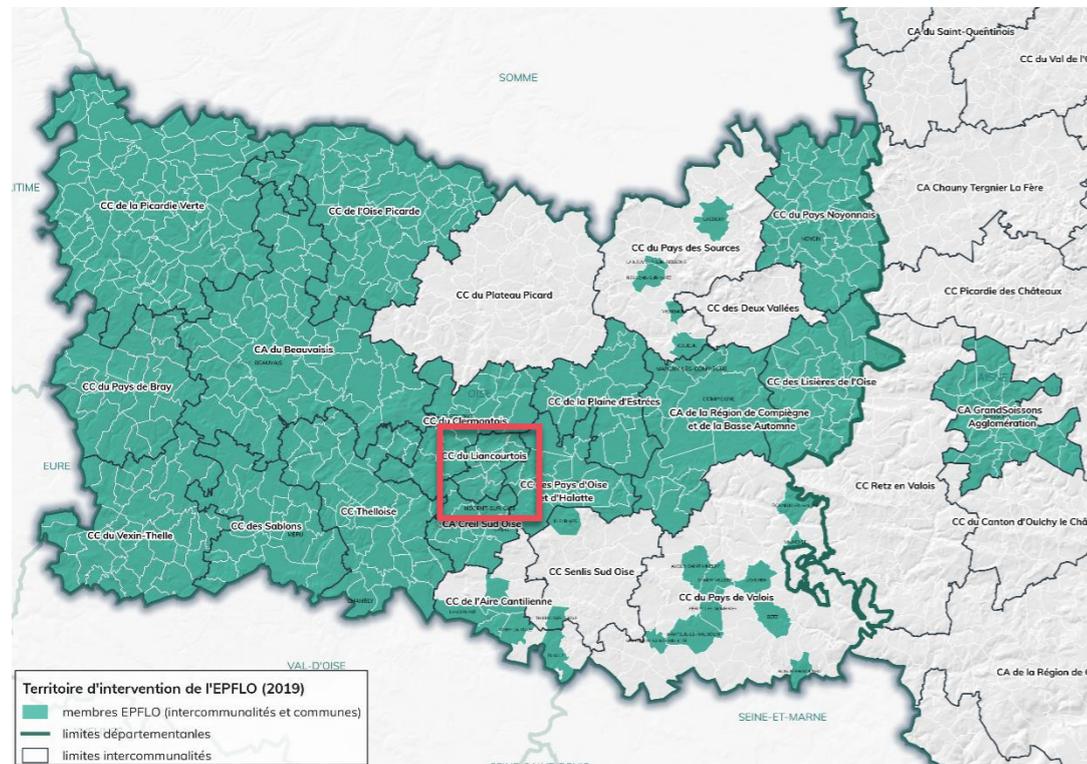


Arrêté préfectoral d'extension en date du
22 juillet 2019

CC DU LIANCOURTOIS – VALLÉE DORÉE

EPCI : 10 communes, 23 934 habitants

- ✓ Communes déjà adhérentes :
 - 4 communes représentant 16 408 hab. (69% pop EPCI)
- ✓ Nouvelles communes adhérentes :
 - 6 communes totalisant 7 526 hab.
- ✓ SCOT du Grand Creillois avec la CA Creil Sud Oise déjà adhérente

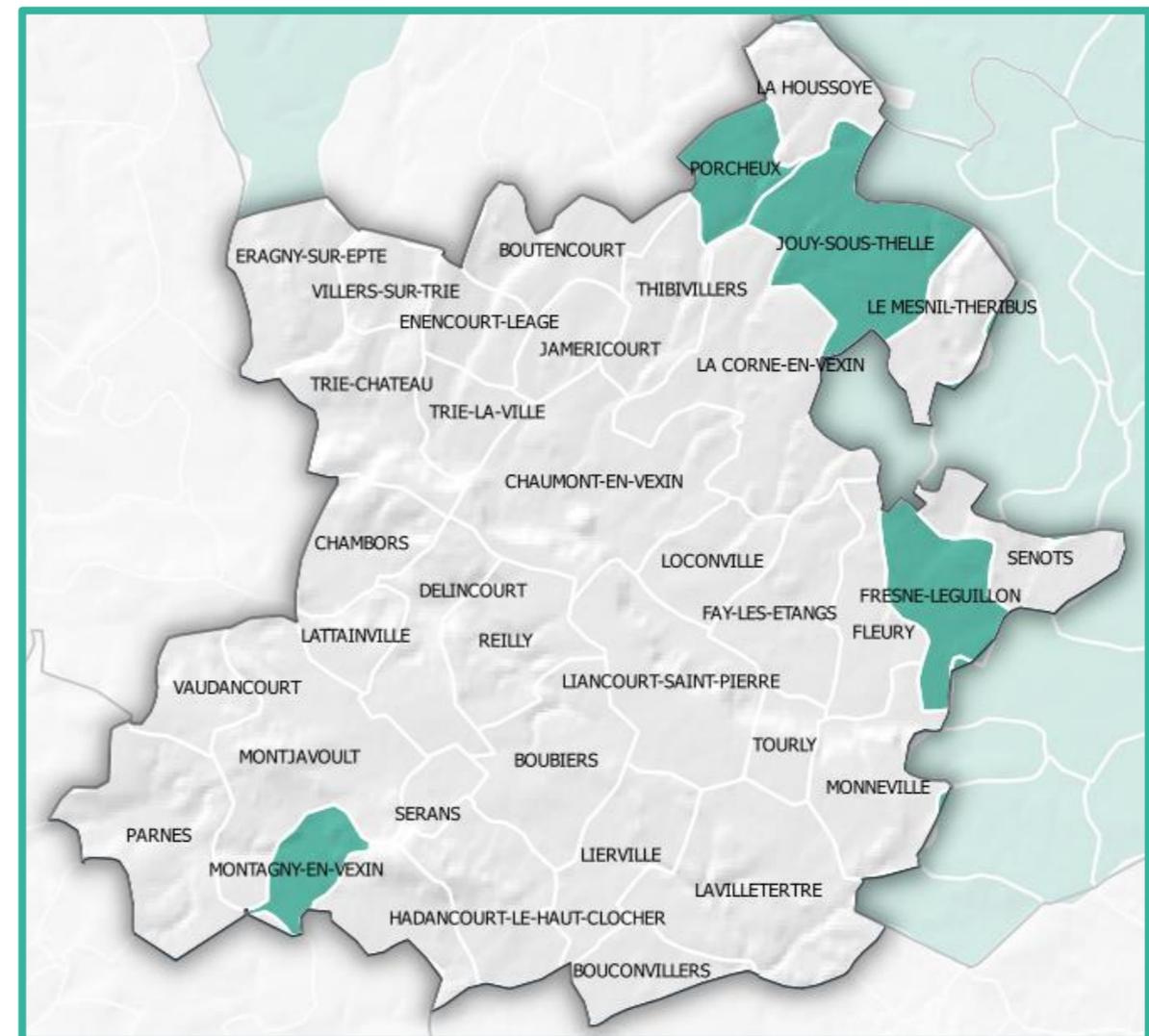
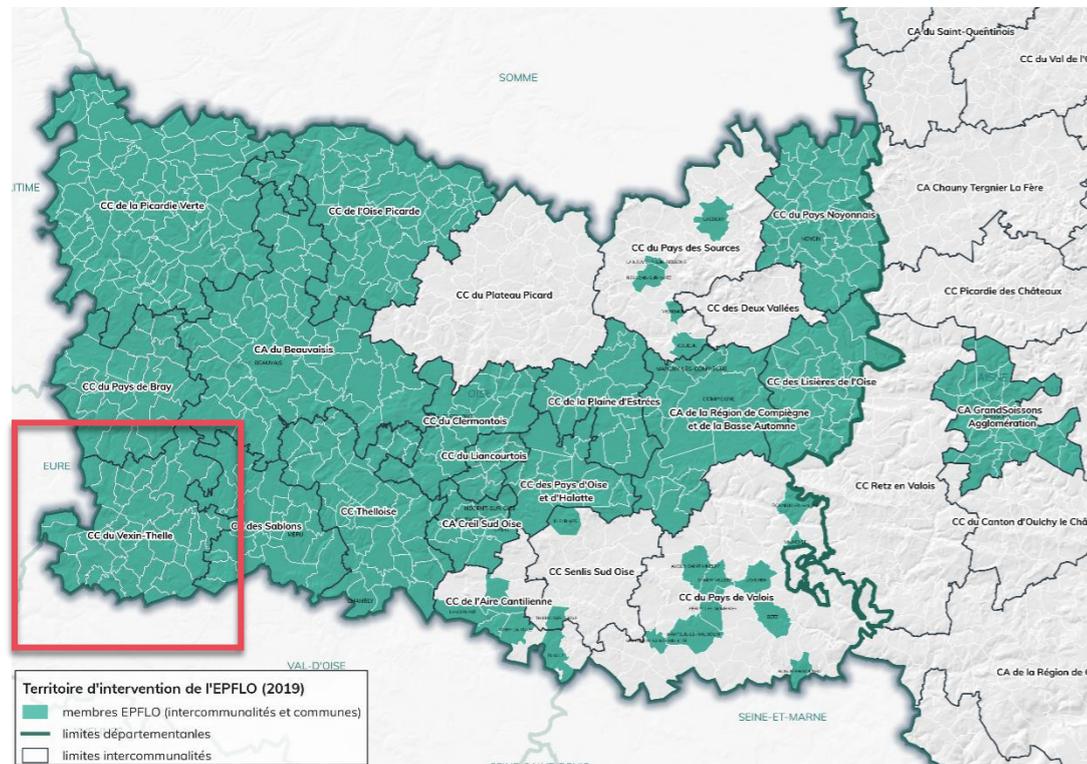


**Arrêté préfectoral d'extension en date du
8 novembre 2019**

CC DU VEXIN THELLE

EPCI : 35 communes, 19 522 habitants

- ✓ Communes déjà adhérentes :
 - 4 communes représentant 2 770 hab. (14% pop EPCI)
- ✓ Nouvelles communes adhérentes :
 - 31 communes totalisant 16 752 hab.
- ✓ Élaboration d'un PLUi valant PLH



Arrêté préfectoral d'extension en date du
8 novembre 2019



—
BILAN DE
L'ACTIVITÉ

BILAN DE L'ACTIVITÉ

UNE ACTIVITÉ EN FORTE PROGRESSION EN 2019

✓ Stock de 75 785 311 €

| Année | Montant des acquisitions | Rotation du Stock | | |
|--------------|--|-----------------------------------|----------------------|---------------------|
| | | Foncier mis en Bail Emphytéotique | Montant des Cessions | Ensemble |
| 2008 | 3 154 381 € | | | |
| 2009 | 6 814 011 € | | | — |
| 2010 | 5 371 624 € | 1 261 710 € | | 1 261 710 € |
| 2011 | 6 455 349 € | 445 331 € | | 445 331 € |
| 2012 | 8 345 747 € | 2 872 335 € | 1 944 559 € | 4 816 895 € |
| 2013 | 8 284 019 € | 2 640 788 € | 951 536 € | 3 592 324 € |
| 2014 | 6 630 849 € | 5 404 507 € | 1 085 449 € | 6 489 956 € |
| 2015 | 4 381 620 € | 2 804 536 € | 4 026 491 € | 6 831 027 € |
| 2016 | 7 089 979 € | 2 454 029 € | 1 467 606 € | 3 921 634 € |
| 2017 | 8 423 047 € | 1 440 222 € | 2 425 940 € | 3 866 162 € |
| 2018 | 13 097 164 € | 2 561 350 € | 3 346 829 € | 5 908 179 € |
| 2019 | 14 216 318 €* <i>(encadré vert)</i> | 779 496 € | 1 230 387 € | 2 009 883 € |
| TOTAL | 92 264 108 € | 22 664 304 € | 16 478 797 € | 39 143 101 € |

Le nombre d'actes progresse de +66% : 50 actes signés en 2018 et 83 en 2019

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2019-2023

100 M€, 25 M€ DIRECTEMENT FLÉCHÉS POUR L'HABITAT

document disponible sur www.epflo.fr



LE PPI 2019-2023

MAINTIEN DU DISPOSITIF BE 60 ANS POUR LE LOGEMENT SOCIAL

MISE EN PLACE D'UN FONDS DE MINORATION FONCIÈRE RÉDUCTION DU PRIX DE CESSIION JUSQU'À 50% DU PRIX DE REVIENT

- ✓ Soutien au **logement aidé** (locatif social / accession aidée)
- ✓ Action sur les **friches et recyclage foncier**
- ✓ Valorisation du **patrimoine bâti**
- ✓ Minoration complémentaire Action Cœur de Ville

Des minorations qui viennent en appui aux interventions des différents axes

L'EPFLO a engagé 9,1 M€ pour des projets situés dans les périmètres Action Cœur de Ville

>> **15 M€ fléchés pour le fonds de minoration foncière**

MINORATION FONCIÈRE

EXEMPLE: OPÉRATION DE 50 LOGEMENTS MIXTE

- 20 logements locatifs sociaux: 6 PLAI, 12 PLUS, 2 PLS ; 10 logements accession aidée; 20 logements libres
 - Coût du terrain EPFLO = 750 000 €
 - Coût des études et travaux : 100 000 €
 - **Prix de revient EPFLO = 850 000 €**
 - 200 m² de bâti préservé : minoration de 60 000 €
- 
- ✓ Montant de minoration « logement aidé » = 153 000 € (calcul fait sur des ratios par m² suivant le type de logement) (sous conditions critère densité minimale)
 - ✓ Montant de minoration « friches / recyclage foncier » = 100 000 € (100% du cout des études et travaux ici éligibles à la minoration)
 - ✓ Montant de minoration « patrimoine » = 60 000 € (ratio 300 €/m² préservé)
 - ✓ **Total minorations = 313 000 €** (37% du prix de revient EPFLO soit < à 50%)
 - ✓ **Prix de cession minoré = 537 000 €**
 - si minoration « Cœur de Ville » (25% prix de revient) on pourrait atteindre 50%

BILAN DE L'ACTIVITÉ

CONTRIBUTION A LA RÉALISATION DE LOGEMENTS

✓ En 2019 :

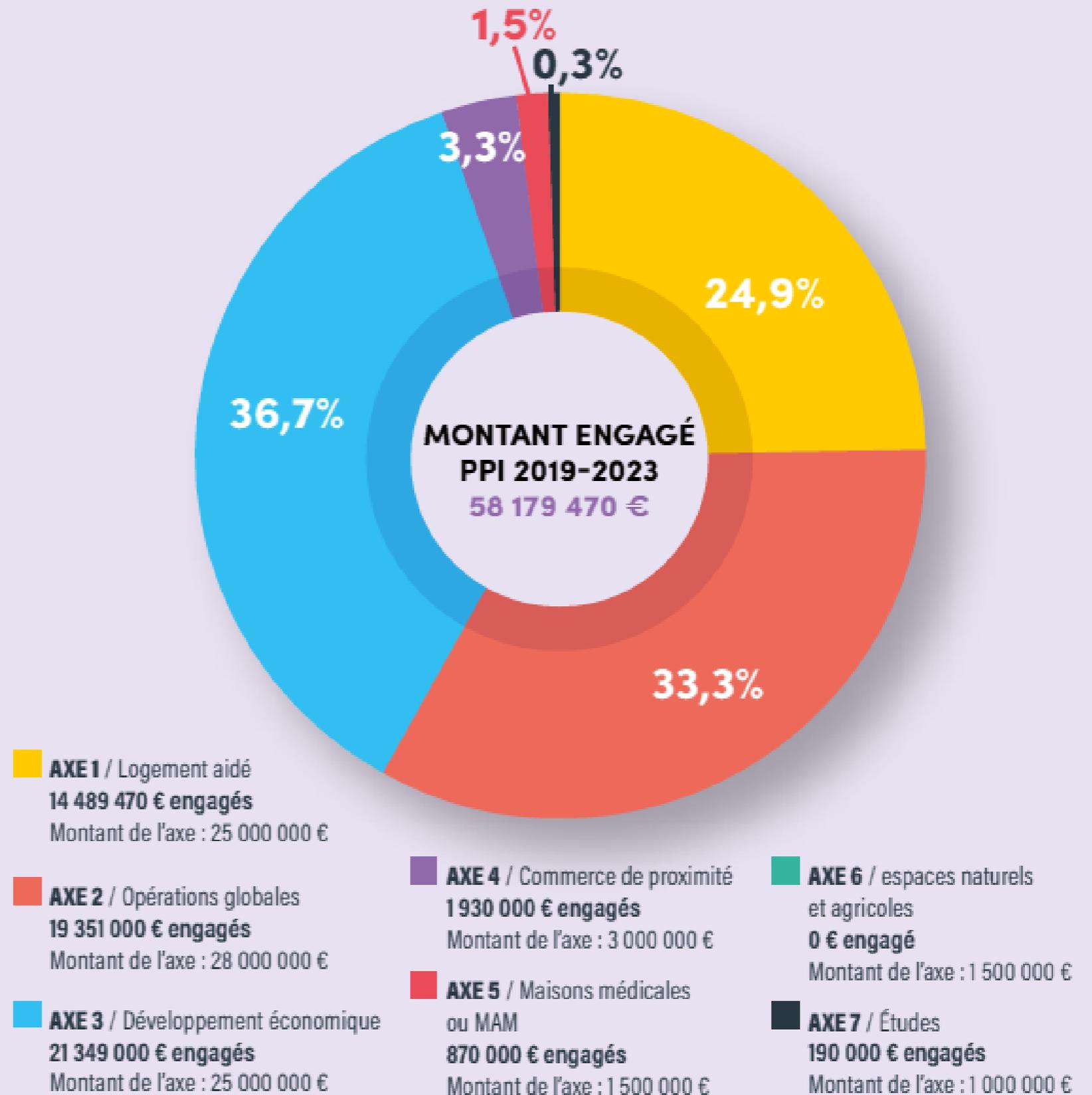
- ❑ 12 063 000 € engagés pour de nouveaux projets de logements et d'opérations d'ensemble avec une dominante logement (58% du total de 20 668 000 €)- (cf page 12 du rapport d'activité 2019)
- ❑ 4 nouveaux BE EPFLO signés pour 56 LLS (dispositif qui a permis de produire 1 600 LLS sur 2010-2019)
 - Baisse de la demande des bailleurs constatée
 - Lancement du dispositif de minoration foncière (première année)
 - 303 000 € votés pour la minoration logement aidé
 - 77 000 € votés pour la minoration recyclage foncier

✓ Total opérations en cours (engagements votés) = équivalent de 5 300 logements

BILAN DE L'ACTIVITÉ

BILAN PPI 2019-2023 (P.13)

- ✓ 58 179 470 € engagés
- 25% concerne directement des opérations des logements
- Mais avec les opérations globales, on atteint 58%



BILAN DE L'ACTIVITÉ

OÙ SE FONT LES LOGEMENTS ?

Analyse consolidée de la période 2014-2018

-> 1600 logements produits dont 1 080 sous forme de bail emphytéotique EPFLO

✓ 1/3 d'opérations en extension urbaine

- 550 logements produits (35%)

✓ 2/3 d'opérations en renouvellement urbain

- 1 050 logements produits (65%)

• Résultats en cours de vérification sur les densités (densités brutes) :

- 16 lgts/ha en extension

- 60 lgts/ha en renouvellement urbain



—
ETUDE ORGANISME
FONCIER SOLIDAIRE

■ 2020 : ETUDE DE PRÉFIGURATION D'UN OFS

Phase 1 (avril - juillet) : Identifier le **marché potentiel du BRS** pour le territoire d'intervention de l'EPFLO, permettant d'apprécier le volume d'activité d'un Organisme Foncier Solidaire et de faire connaître le dispositif. **Dix cas concrets** seront étudiés pour des simulations d'opérations (neuf / réhabilitation, collectif / individuel dense, territoire tendu / détendu, centres-villes Action Cœur de Ville ou espaces plus ruraux).

Phase 2 (juillet-novembre) : **préfigurer l'Organisme Foncier Solidaire** par la présentation de plusieurs scénarios : un avec un OFS interne à l'EPFL, un avec la forme de Groupement d'Intérêt Public et un avec la forme privée de type association/fondation. Les besoins de moyens humains et financiers, les partenariats nécessaires ainsi que les éléments juridiques et fiscaux seront établis.

Phase 3 (tranche conditionnelle, suivant la décision du Conseil d'Administration – décembre 2020 – mai 2021) : **Accompagner le lancement opérationnel de l'OFS** : dossier d'agrément (délais d'instruction de 3 mois), organisation des missions, présentations de l'outil.

MERCI DE VOTRE ATTENTION !

DOCUMENTS JOINTS

- Rapport d'activité 2019
- Programme Pluriannuel d'Intervention 2019-2023