



Les JDD Le Foncier en Picardie



Jeudi 31 mars 2011

EPFLO

BUREAUX :

22, Place de la Préfecture 60 000 Beauvais

SIÈGE : 1 rue Cambry BP 941 60024 Beauvais cedex

Tél. : 03 44 10 71 78 Fax : 03 44 10 71 74

Négocier le projet puis mobiliser le foncier

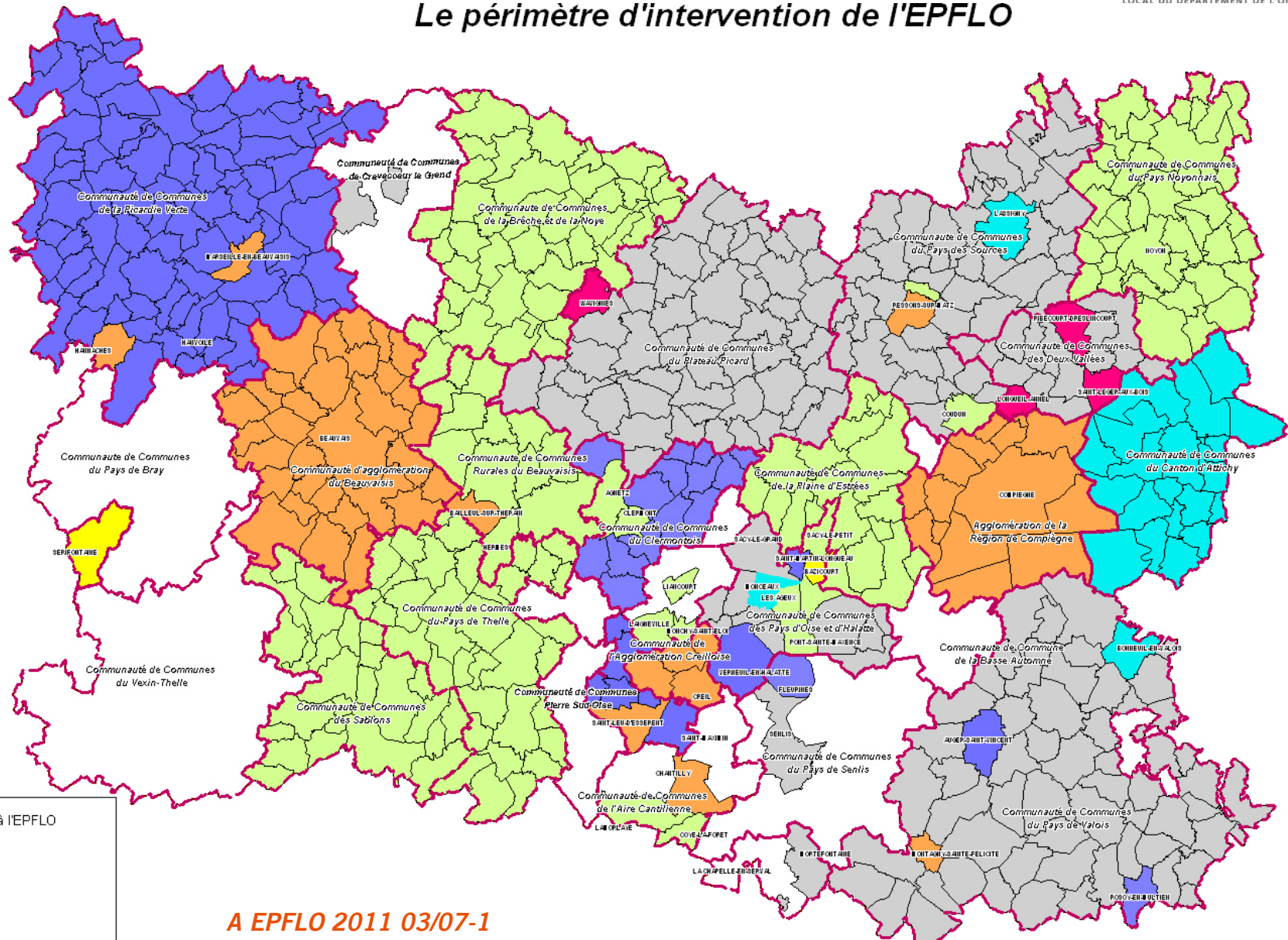
- *L'EPFLO un outil opérationnel dédié*
- *Négocier le Projet*
- *Mobiliser le foncier*
- *Quelques exemples*

Un outil Opérationnel dédié

- *Genèse*
 - *Assemblée générale constitutive : 29 juin 2007*
 - *Membre fondateurs: Département de l'Oise, Région, les trois principales agglomérations rassemblant au total 59 communes*
 - *Aujourd'hui 385 communes pour 557 000 habitants*

385 communes – 556 794 habitants

Le périmètre d'intervention de l'EPFLO



Un outil Opérationnel dédié

- *Objectifs*

- *Compétences Statutaires : Réaliser toute acquisition foncière pour toute personne publique*
- *2 objectifs principaux dans le département de l'Oise :*
 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.*
- *Objectifs déclinés dans le PPI selon huit catégories d'intervention*

Un outil Opérationnel dédié

ACTIONS	2009	2010	2011	2012	2013	TOTAL PPI
ACTION N° 1 développer l'offre de logements sociaux ou en accession sociale	2 268 292 €	2 982 926 €	6 405 782 €	6 250 000 €	5 443 000 €	23 350 000 €
ACTION N° 2 favoriser la réalisation d'opérations globales d'aménagement	883 €	847 500 €	2 405 117 €	1 453 500 €	1 500 000 €	6 207 000 €
ACTION N° 3 permettre des opérations de revitalisation de centres bourgs ou centres villes	557 083 €	540 000 €	451 600 €	863 000 €	50 000 €	2 461 683 €
ACTION N° 4 restructurer des îlots en lien avec les opérations programmées d'amélioration de l'habitat	183 104 €	509 308 €	1 539 988 €	500 000 €	500 000 €	3 232 000 €
ACTION N° 5 acquérir des commerces isolés ou des locaux d'activité		-	250 000 €	100 000 €	100 000 €	450 000 €
ACTION N° 6 acquérir des friches en vue de leur résorption	455 922 €	-	584 578 €	380 500 €	200 000 €	1 621 000 €
ACTION N° 7 acquérir du foncier permettant le développement d'activités économiques d'intérêt départemental	2 918 122 €	496 922 €	3 183 873 €	4 142 000 €	4 117 000 €	14 857 917 €
ACTION N° 8 cofinancer des études et des diagnostics pré opérationnels		3 452 €	236 548 €	90 000 €	90 000 €	420 000 €
TOTAL du P.P.I.	6 383 406 €	5 380 108 €	15 057 486 €	13 779 000 €	12 000 000 €	52 600 000 €

Un outil Opérationnel dédié

- *Moyens d'action*
 - *Budgétaires*
 - *30 millions de dotations initiales*
 - *Le produit de la TSE*
 - *Le produit de la cession des biens acquis*
 - *L'EPFLO peut être délégataire du Droit de Prémption Urbain*
 - *L'EPFLO peut être titulaire d'un arrêté de DUP*
 - *Des durées de portages de 5 à 15 ans*
 - *Possibilités de baux emphytéotiques de 60 années pour le foncier dédié au logement social*

Un outil Opérationnel dédié

- *Quelques chiffres*
 - *35 millions d'euros d'acquisitions engagées*
 - *17 millions d'euros d'actes de vente signés*
 - *Permettant l'édification de plus de 1550 logements*
 - *41 % des interventions (en montant) relèvent du développement économique*
 - *80% des dossiers portent sur le développement du logement social*

Négocier le projet en amont

- *Vérifier la cohérence du projet de la collectivité*
 - *SCOT*
 - *PLH*
 - *PLU*
 - *Aspects urbains et paysagers*
 - *Problématique transports*
- *Dans certains cas, une aide à la décision dans le définition de ce projet*

Négocier le projet en amont

- *Ce projet doit rejoindre les objectifs de l'EPFLO*
 - *Nature (% de logements sociaux)*
 - *Localisation*
 - *Optimisation du foncier (coût, densité...)*
 - *Délais de concrétisation raisonnables , phasage...*

Négocier le projet en amont

- *Inciter à l'élaboration d'une stratégie*
 - *Si possible à l'échelle des EPCI*
 - *Convention ou programme d'action foncière*
 - *Se mettre en capacité de saisir rapidement les opportunités*
 - *Acquisition amiable*
 - *Préemption*
 - *Ne pas négliger la mise en place de dispositifs coercitifs*
 - *Emplacement réservés*
 - *Zonage du PLU (Stationnement....)*
 - *DUP réserve foncière à anticiper*

Mobiliser le foncier... ...le difficile art de la négociation

- *Un bien spécifique*
 - *Valeur affective ou sentimentale (« le lieu d'une vie »)*
 - *Valeur patrimoniale
(acquis par le travail parfois celui de ses ascendants)*
 - *Un bien qu'on voulait transmettre*
 - *Des stratégies et des perspectives de valorisations
(parfois déconnectées de toute réalité objective)*
 - *Comprendre ces logiques est un préalable, le critère de négociation n'étant pas seulement le prix*

Mobiliser le foncier... ...le difficile art de la négociation

- *Un bien unique*
 - *Aucun terrain n'est strictement comparable à un autre*
 - *Nécessité d'avoir une parfaite connaissance du bien*
 - *Zonage PLU*
 - *Nature de l'Occupation*
 - *Servitudes diverses*
 - *Présence de réseaux*
 - *Pollution*
 - *Contraintes géotechniques*
 - *ABF etc...*
- *La négociation est donc d'abord un travail de terrain*

Mobiliser le foncier... ...le difficile art de la négociation

- *Privilégier l'Amiable sans pour autant négliger la coercition...*
 - *Un seul négociateur ... « le mieux à même »*
 - *Des marges volontairement limitées à l'estimation de France Domaines*
 - *Un élément décisifs: la faculté de payer rapidement*
 - *L'EPFL, « un acheteur sécurisant »*
 - *Une négociation amiable mais néanmoins contrainte par la mise en place des dispositifs coercitifs garants du timing de l'opération*

Commune de Sacy le Petit

Rue de l'Eglise

1. Transfert de convention et signature d'un bail emphytéotique avec Oise Habitat
2. Cession d'une partie d'emprise à la commune

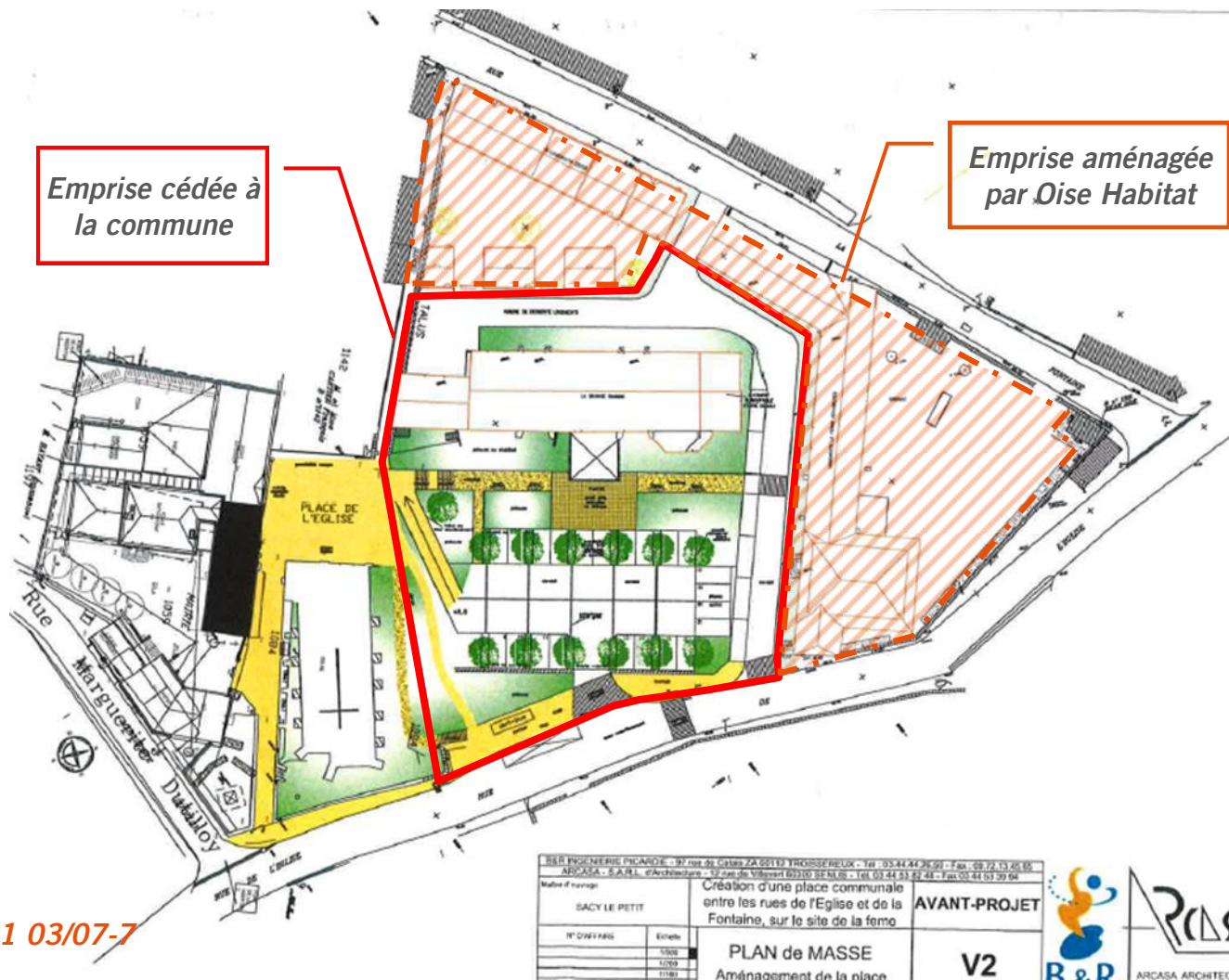


Commune de Sacy le Petit

Rue de l'Eglise

2. Cession à la commune d'une partie d'emprise en vue de l'aménagement d'une place publique (montant des travaux estimé à 628 000 HT)

- **Superficie cédée :**
3379 m²
- **Prix de cession :**
160 000 €
- **Paiement échelonné**
sur 3 ans

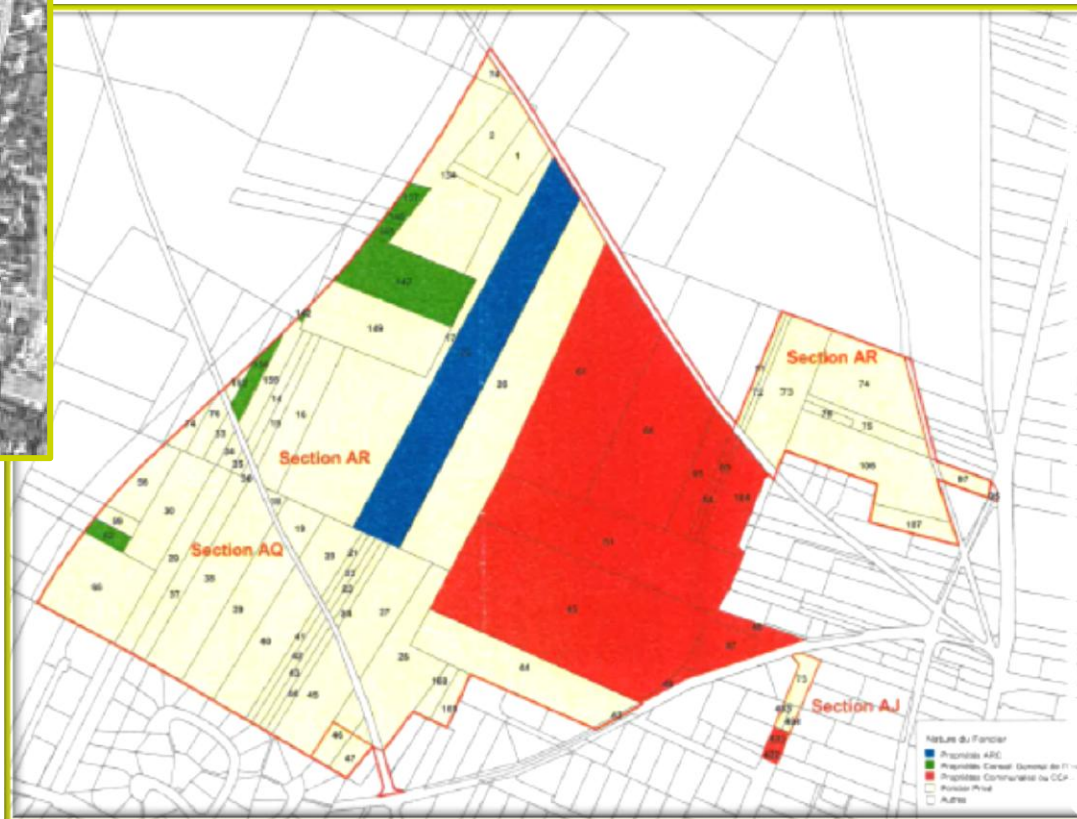


Programme d'Action Foncière de l'ARC Commune de Choisy au Bac *Le Maubon*

Déclaration d'utilité publique & Avenant n°01 au Programme d'Action Foncière



Réalisation d'un éco-quartier d'environ 200 logements sur un emprise de 20 hectares

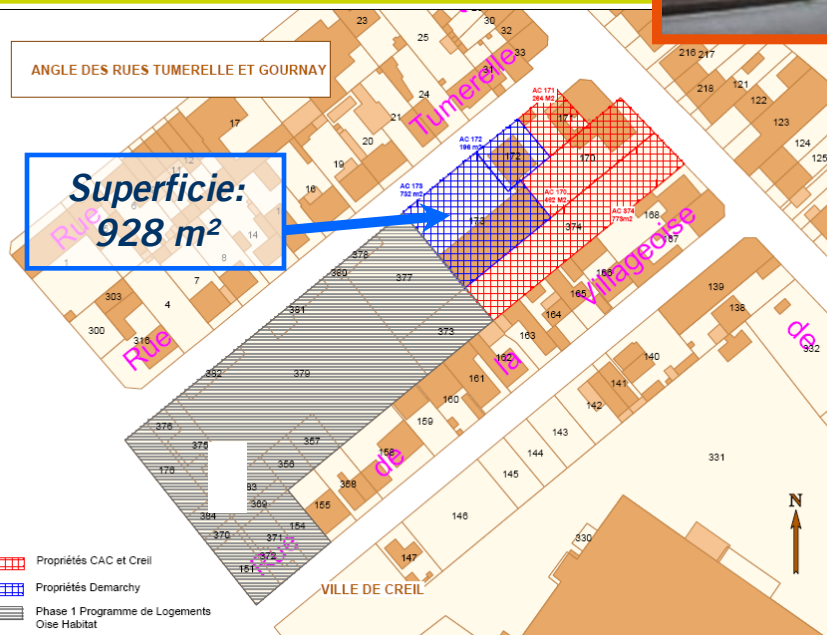


*Le foncier à acquérir est estimé à :
1 455 000€*

*les indemnités d'éviction à :
89 684 €*

Acquisition des immeubles
cadastrés AC 172,173

Estimation :
308 000€

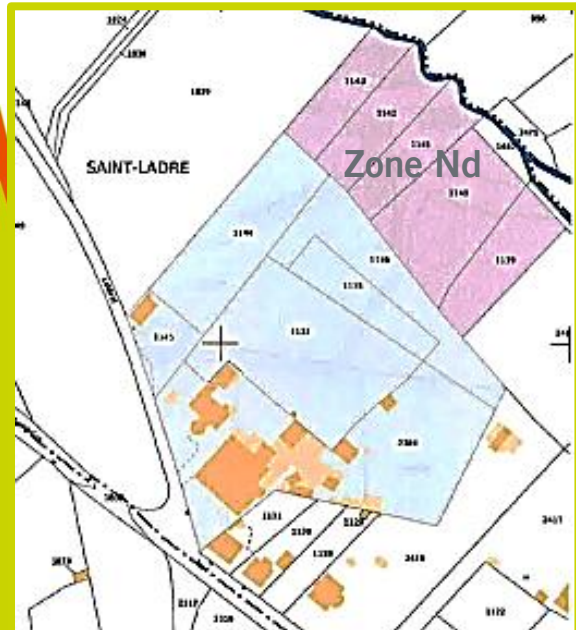


Objectifs de l'action:

- Prolongement du **Projet de Renouvellement Urbain « Gournay – Les Usines »**
- **Remaillage urbain avec la construction d'un parc locatif mixte de qualité (25 logements) et une placette**

Commune de Pierrefonds

Rue de l'Armistice



Programme de 25 logements

- 11 maisons (TIV, TV)
- 9 bédouilles
- 5 lots à bâtir

Superficie :
16922 m²

Charge foncière maximale
pouvant être portée :
600 000€

Commune de Froissy

Rue de Provinlieu



4600 m²

*Lancement d'une procédure de
Déclaration d'Utilité Publique*

Prix d'acquisition estimé :
250 000€

Programme :
*Construction de 30 logements locatifs
et 4 commerces et/ou services
(Poste, Trésor Public...)*

