

---

ETABLISSEMENT PUBLIC  
FONCIER LOCAL  
DES TERRITOIRES  
OISE & AISNE

# PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2019-2023

---

**epflo**  
ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL  
DES TERRITOIRES OISE & AISNE

# SOMMAIRE



## PRÉAMBULE : PRÉSENTATION DE L'EPFLO ET DE SES MISSIONS\_ 4

- 4. Un partenaire foncier local
- 5. Le territoire d'intervention
- 5. Une gouvernance locale
- 6. Le parcours d'un projet
- 6. Le rôle du Programme Pluriannuel d'Intervention

## 7

## LE CONTEXTE DE L'ÉLABORATION DU PPI\_

- 8. Le contexte territorial
- 13. Enjeux du diagnostic territorial pour l'action foncière
- 14. Bilan de l'action foncière et du PPI 2014-2018
- 16. La préparation du PPI 2019-2023
- 16. Bilan de la phase de préparation du PPI



## LE PPI 2019-2023 : UNE ACTION FONCIÈRE LOCALE AMPLIFIÉE\_ 17

## 17

## 18

## LES AXES D'INTERVENTIONS : ACTIONS ET MODALITÉS\_

- 19. 1// Soutenir les politiques locales de l'habitat
- 20. 2// Favoriser la réalisation des projets urbains d'ensemble et la revitalisation des centres
- 20. 3// Accompagner le développement économique
- 21. 4// Soutenir le commerce de proximité
- 21. 5// Accompagner le développement des maisons de santé et des maisons d'assistantes maternelles
- 22. 6// Contribuer à la préservation des espaces naturels et agricoles
- 22. 7// Préparer l'action foncière par le cofinancement d'études





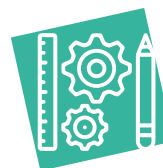
## LE FONDS DE MINORATION FONCIÈRE\_ 23

- 23. Principes du fonds de minoration foncière
- 24. Les axes du fonds de minoration foncière
  - 24. Le soutien au logement aidé (locatif social et accession aidée)
  - 24. L'action sur les friches et le recyclage foncier
  - 25. La valorisation du patrimoine bâti
  - 25. Minoration complémentaire « Action Cœur de Ville »

## 26

### LES MOYENS DU PPI 2019-2023\_

- 27. Une enveloppe globale d'intervention de 100 millions d'euros
- 27. Les Programmes d'Action Foncière et conventions de portage foncier
- 27. Une ingénierie foncière dédiée pour les territoires



## 28

### LES MODALITÉS DE CESSION DU PPI 2019-2023\_

- 28. Durées de portage
- 28. Déroulement d'une cession
- 28. Prix de cession
- 29. Tableau de synthèse
- 29. Exemple de minoration foncière

### ANNEXE - CLAUSES GÉNÉRALES DE PORTAGE\_

## 30

- 31. Article 1 : cadre de l'intervention de l'EPFLO
- 33. Article 2 : acquisitions
- 34. Article 3 : gestion et jouissance des biens acquis par l'EPFLO
- 36. Article 4 : cession des biens
- 39. Article 5 : application des clauses de portage
- 39. Lexique des termes utilisés



# PRÉSENTATION DE L'EPFLO ET DE SES MISSIONS

## UN PARTENAIRE FONCIER LOCAL\_

L'Établissement Public Foncier Local des territoires Oise & Aisne (EPFLO) a été **créé en mai 2007 à l'initiative du Département de l'Oise** avec l'appui de l'ex-Région Picardie.

La mission des établissements publics fonciers locaux, définie par l'article L324-1 du Code de l'Urbanisme, est de mettre 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 en coopération avec la société d'aménagement foncier et d'établissement rural et les autres organismes chargés de la préservation de ces espaces, au travers de conventions. »*

**C'est dans ce contexte que l'EPFLO accompagne ses membres sur toutes les questions relatives au foncier.** Il apporte une ingénierie foncière dédiée et des moyens financiers pour assurer l'acquisition, le portage et la rétrocession de biens pour le compte des collectivités.



**13**  
EPCI membres

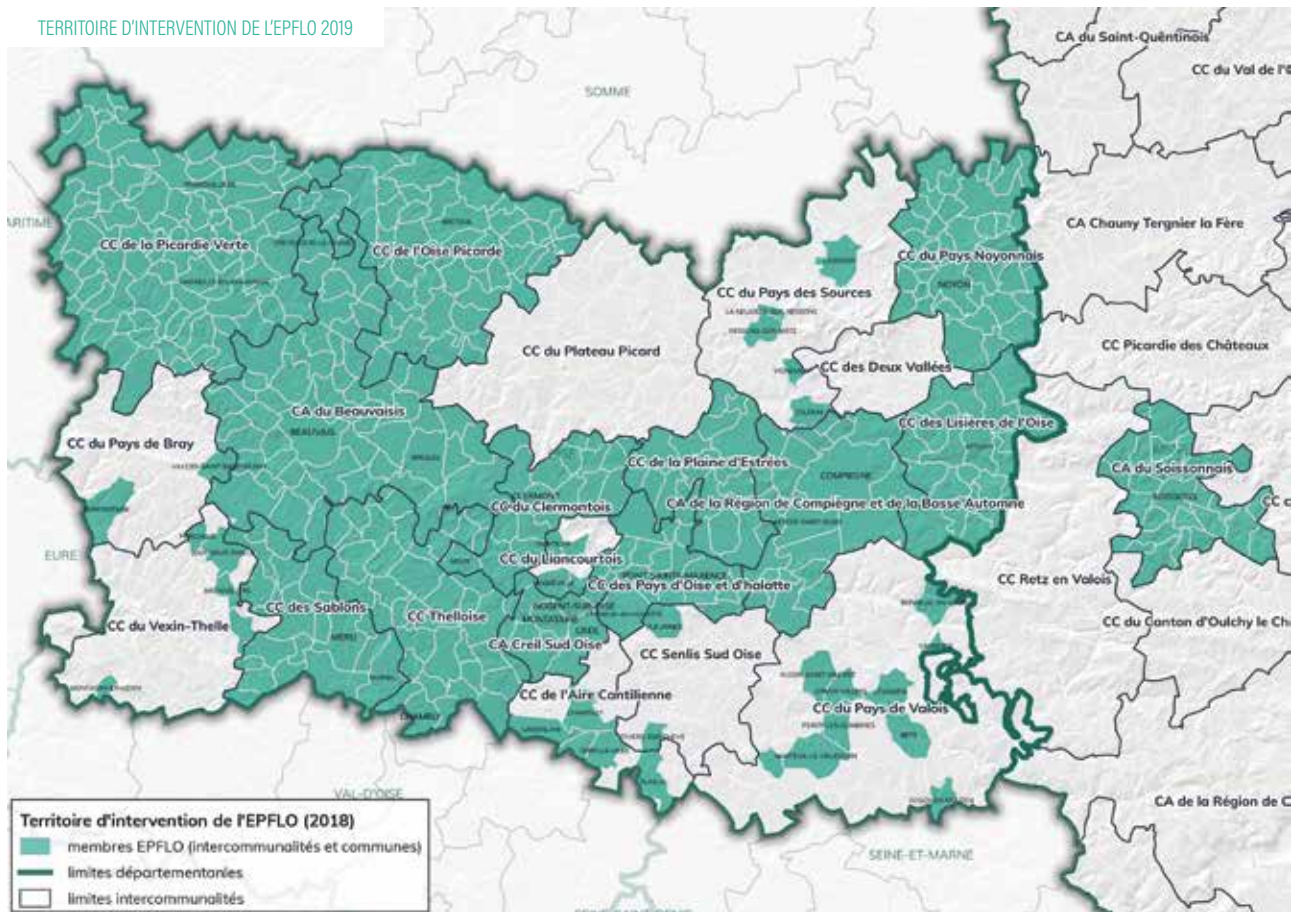
**467**  
communes

**700 000**  
habitants

## LE TERRITOIRE D'INTERVENTION\_

L'Établissement Public Foncier Local des territoires Oise & Aisne Le périmètre de cohérence de l'EPFLO est l'Oise et le Sud de l'Aisne. Cependant, les interventions ne peuvent se faire que si l'intercommunalité ou la commune est adhérente à l'EPFLO. Le périmètre d'intervention de l'EPFLO s'est progressivement étendu et couvre en 2018 **13 EPCI membres**, représentant 434 communes et 33 communes membres dont l'EPCI n'est pas adhérent. Ceci représente **près de 700 000 habitants**.

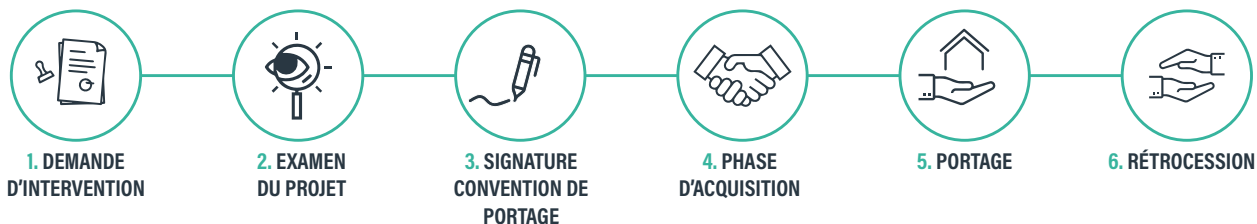
TERRITOIRE D'INTERVENTION DE L'EPFLO 2019



## UNE GOUVERNANCE LOCALE\_

L'EPFLO est géré par un Conseil d'Administration composé intégralement d'élus locaux issus des collectivités membres. Le Conseil d'Administration décide de toutes les orientations, notamment à travers l'adoption du Programme Pluriannuel d'Intervention et la validation des différents projets d'action foncière. Il élit en son sein un Président et nomme le Directeur.

## PARCOURS D'UN PROJET



En premier lieu, l'EPFLO échange avec une commune ou une intercommunalité sur l'**opportunité d'une intervention pour une opération**, dont la destination est définie ou non. L'EPFLO intervient pour des projets qui entrent dans le cadre de son Programme Pluriannuel d'Intervention, et toujours avec l'**accord de la commune** où est réalisé le projet.

Afin d'étudier l'opportunité et les modalités d'un portage foncier, des **études et diagnostics peuvent être financés** par l'EPFLO en tout ou partie, soit dans le cadre de conventions d'études, soit dans le cadre des négociations liées à un projet de portage foncier. Le bénéficiaire du portage étant engagé au rachat, il convient d'assurer la faisabilité du projet en amont.

Si le projet est maintenu et validé par le Conseil d'Administration de l'EPFLO, l'**opération rentre en phase active** et se voit alors rattachée à une convention ou à un Programme d'Action Foncière (éventuellement par le biais d'un avenant). À compter du moment où l'opération est rattachée à une convention ou un Programme d'Action

Foncière actif (signé et non arrivé à échéance), la phase d'acquisition débute.

Ces **acquisitions** sont réalisées à l'**amiable**, par **préemption** ou suite à la mise en œuvre de **procédures coercitives** telles que celles d'**expropriations**.

Une fois des biens acquis dans le périmètre d'une opération, une **phase de portage** s'engage. Durant celle-ci diverses actions sur les biens peuvent avoir lieu : **travaux (démolition, dépollution, sécurisation, ...)**, études complémentaires (diagnostics environnementaux, immobiliers, ...).

Les portages sont conclus en général pour 5 ou 10 ans et peuvent être prolongés par voie d'avenant. Le bail emphytéotique de l'EPFLO est une forme de portage long (20 à 60 ans).

Au terme du portage, la **cession** se fait au bénéfice de la collectivité ou de l'opérateur que cette dernière aura désigné.

## LE RÔLE DU PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION

Le Programme Pluriannuel d'Intervention est le document cadre des interventions de l'EPFLO. Conformément à l'article L.324-2-2 du Code de l'Urbanisme :

- I. L'établissement public foncier élabore un programme pluriannuel d'intervention qui :
  - 1° Définit ses **actions, leurs modalités et les moyens mis en œuvre** ;
  - 2° Précise les conditions de cession du foncier propres à garantir un usage conforme aux missions de l'établissement.
- II. Le programme pluriannuel d'intervention tient compte des priorités énoncées dans les documents d'urbanisme ainsi que des objectifs de réalisation de logements précisés par les programmes locaux de l'habitat.

# LE CONTEXTE DE L'ÉLABORATION DU PPI

Le PPI 2019-2023 marque une orientation de l'EPFLO vers l'**amplification de l'action foncière** pour tous les territoires, urbains comme ruraux.

Cette orientation s'est construite sur la base de l'**expérience de plus de 10 années** d'action foncière locale et par la prise en compte des besoins des territoires. Ils ont été exprimés au travers de débats, réunions, analyses des documents d'urbanisme et Programmes Locaux de l'Habitat ainsi que par l'analyse des dynamiques du territoire.

Cette première partie porte sur le contexte et les enjeux du Programme Pluriannuel d'Intervention 2019-2023 en présentant :

- > le **contexte territorial**,
- > le **bilan** du PPI 2014-2018 et de l'action de l'EPFLO,
- > la **synthèse** de la phase de préparation du PPI 2019-2023.

## LE CONTEXTE TERRITORIAL\_

La présentation du contexte territorial porte sur l'ensemble de l'Oise et le Sud de l'Aisne, qui est le périmètre de cohérence de l'EPFLO. Ce périmètre d'analyse n'est pas limitatif, d'autres collectivités de l'Aisne pouvant choisir d'adhérer à l'EPFLO.

L'analyse porte sur l'occupation des sols, l'armature territoriale, l'emploi, la démographie et l'habitat. Elle est issue d'un travail partenarial avec l'agence d'urbanisme et de développement Oise-les-Vallées.

### \_ UN TERRITOIRE EN MUTATION

L'Oise et le sud de l'Aisne occupent une place particulière dans la région Hauts-de-France, en raison de leur localisation dans l'aire d'influence francilienne. Comme de nombreux territoires du nord de la France, ils ont connu les effets des reconversions industrielles et des évolutions de l'activité agricole, encore à l'œuvre aujourd'hui.

Les impacts de ces mutations sur l'espace ont été amplifiés par le processus de métropolisation exercé par l'Île-de-France dans le sud de l'ex-Picardie, idéalement située pour des fonctions logistiques et offrant des conditions résidentielles avantageuses. La périurbanisation s'y est répandue en plusieurs vagues et à plusieurs échelles.

Désormais, le développement urbain, dans ses multiples fonctions d'habitat, de services, d'économie..., questionne notre rapport à l'espace et aux ressources. Le foncier est justement au cœur de ces préoccupations.

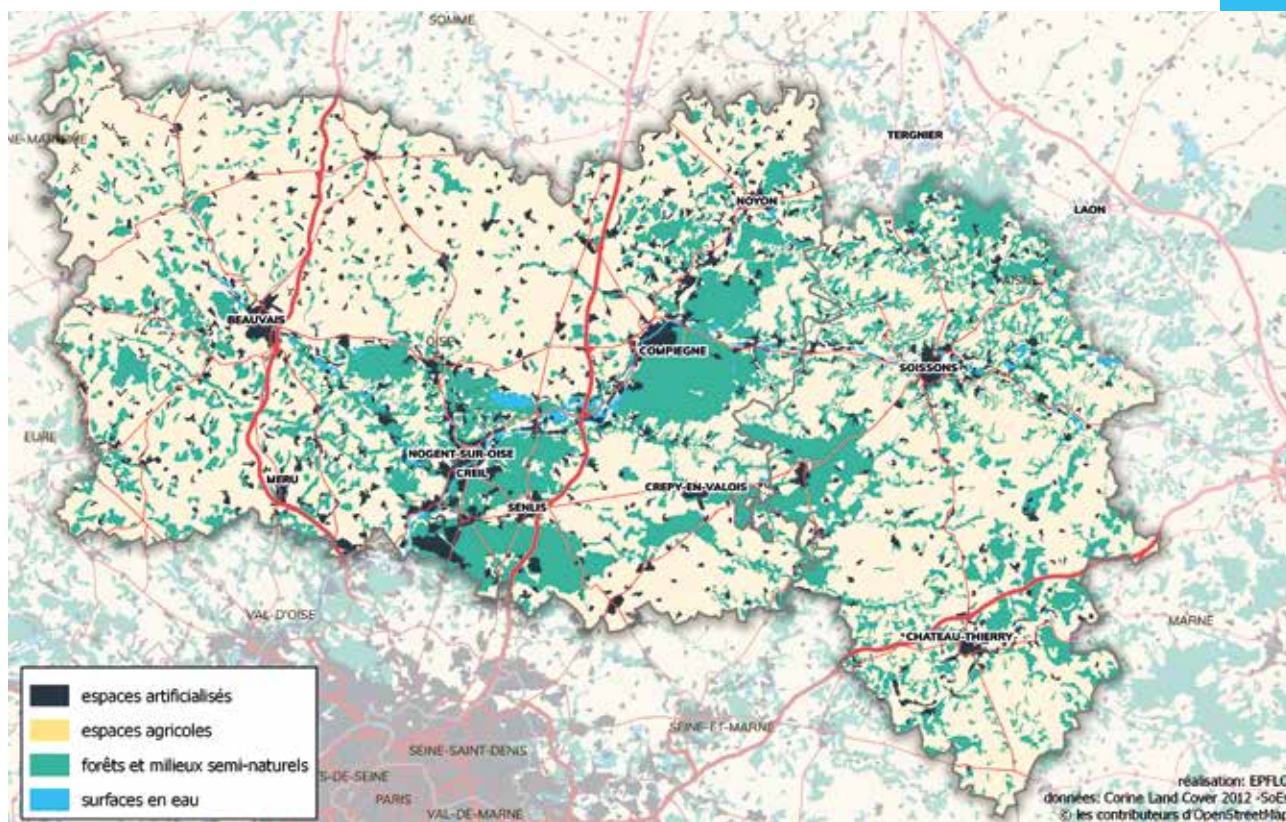
### \_ L'OCCUPATION DES SOLS ET SON ÉVOLUTION

L'occupation dominante de l'Oise et du Sud de l'Aisne se partage entre terres agricoles (environ les deux tiers de la superficie), forêts et milieux semi-naturels (un quart de la superficie totale). L'espace forestier, dont la forêt domaniale de Compiègne, l'une des plus étendue de France, représente un caractère identitaire et un atout du territoire, en termes paysagers, patrimoniaux, économiques.

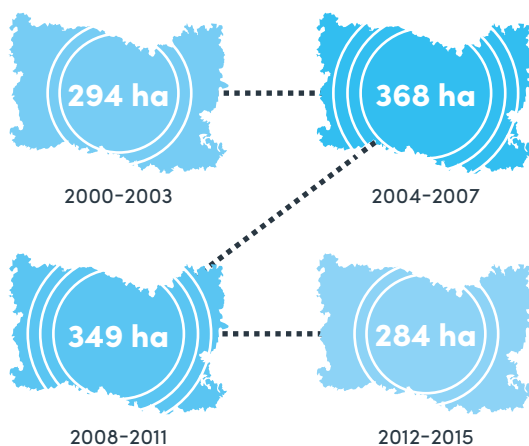
L'artificialisation des sols concerne environ 7% de la superficie, elle est en grande partie concentrée dans les vallées, où les territoires poursuivent leur développement, tout en étant confrontés à la nécessaire mais difficile reconversion des friches urbaines, ainsi qu'à la problématique des inondations, au travers de l'urbanisme résilient. >>



OCCUPATION DU SOL



ESTIMATION DES SURFACES ANNUELLES MOYENNES (EN HA) CONSOMMÉES POUR L'OISE (HORS RÉSEAU ROUTIER) ENTRE 2000 ET 2015



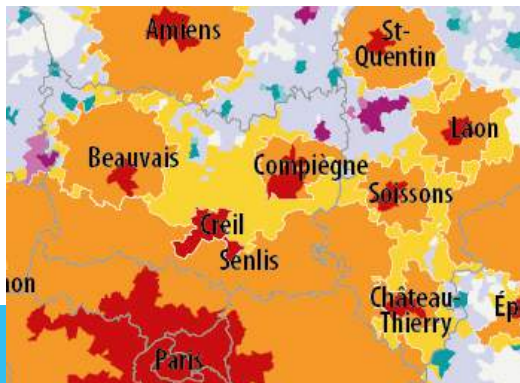
>> D'après l'exploitation des fichiers fonciers, dans l'Oise, près de 2 500 hectares ont été consommés par les constructions apparues entre 2000 et 2016, tous types confondus (logements et activités économiques cumulés), à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et en extension. À cette estimation s'ajoutent les surfaces consommées par le réseau routier. La moyenne annuelle consommée, 324 hectares, représente l'équivalent d'environ 450 terrains de football. Le rythme a ralenti depuis 2008, passant d'une consommation moyenne annuelle de 368 hectares à 284 hectares plus récemment.

Cette tendance s'observe également pour la CA du Soissonnais, où le bilan du SCoT de 2018 fait état d'une consommation de 7,4 hectares par an entre 2009 et 2017 (activités, équipement et habitat) contre 18,5 hectares par an en 2007 et 2008.

## L'ORGANISATION DU TERRITOIRE ET SES POLARITÉS

L'armature urbaine du territoire repose sur un maillage de villes moyennes, au sein d'un ensemble dominant de bourgs et villages. Cette armature s'est très progressivement façonnée, l'histoire agricole jouant un rôle dans la constitution des nombreux bourgs ruraux. De même, la position de « terre de passage » a déterminé le tracé des axes devenus les infrastructures d'aujourd'hui.

Malgré les avantages de ce fonctionnement multipolaire, le développement périurbain contribue à un éloignement entre habitants et services et à une intensification des déplacements. Ainsi, du fait de la diffusion du peuplement, mais aussi de leurs disparités socio-économiques, les territoires connaissent des situations contrastées en termes d'accès aux services, équipements, commerces.



AIRES URBAINES 2010 © Insee - Datar - IGN 2011

### ESPACE DES GRANDES AIRES URBAINES

- Grandes aires urbaines**
  - Grands pôles - 2 257 communes
  - Couronnes des grands pôles - 12 826 communes
  - Communes multipolarisées des grandes aires urbaines - 3 980 communes

### ESPACE DES AUTRES AIRES

- Aires moyennes**
  - Pôles moyens - 447 communes
  - Couronnes des pôles moyens - 813 communes
- Petites aires**
  - Petits pôles - 827 communes
  - Couronnes des petits pôles - 587 communes

### AUTRES COMMUNES MULTIPOLARISÉES

### COMMUNES ISOLÉES, HORS INFLUENCE DES PÔLES

Le rayonnement des pôles économiques de l'Île-de-France (Paris, Cergy, Roissy, Meaux...) est particulièrement prégnant dans les communes du sud de l'Oise et de l'Aisne qui font désormais partie de l'aire urbaine de Paris. Cela signifie que dans ces communes, au moins 40% des actifs travaillent dans les pôles d'emplois franciliens.

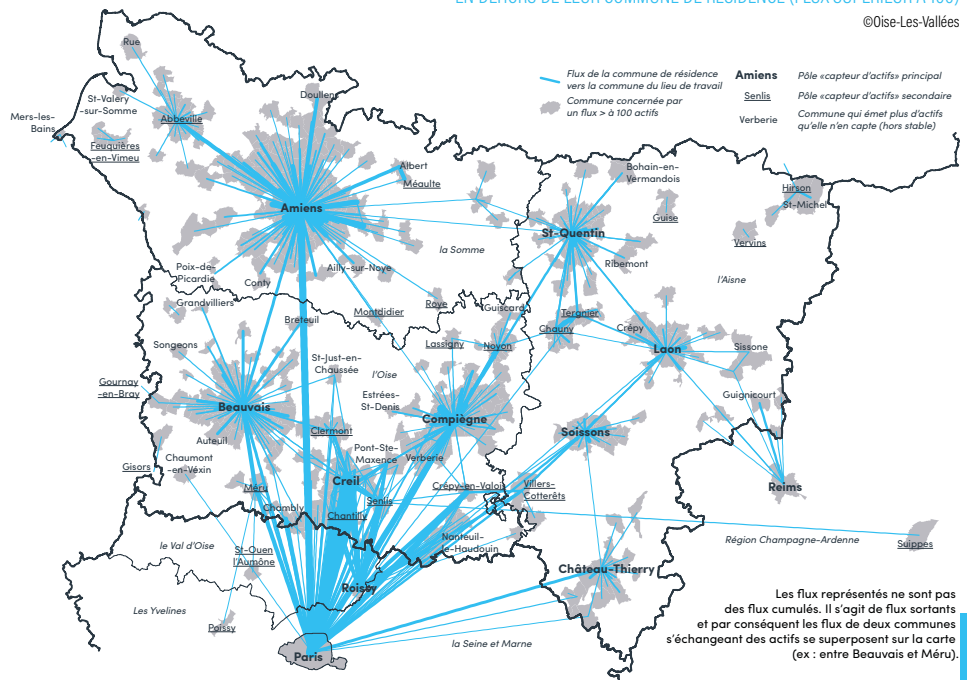
## DES FLUX ENTRE PÔLES ET AVEC L'ÎLE-DE-FRANCE

Facilités par les liaisons ferroviaires, routières et autoroutières, les déplacements domicile-travail depuis l'Oise vers les pôles franciliens concernent près d'1/4 des actifs isariens ayant un emploi.

En parallèle, 3 actifs sur 4 travaillent dans le département, qui se caractérise par une relative diffusion de ses pôles d'emplois, majeurs et secondaires. Le Soissonnais et l'agglomération de Château-Thierry émettent plus d'actifs vers l'Île-de-France que les agglomérations de Laon et Saint-Quentin, en raison de leur plus grande proximité avec la région voisine.

## DESTINATION DES ACTIFS RÉSIDANT EN PICARDIE EN DEHORS DE LEUR COMMUNE DE RÉSIDENCE (FLUX SUPÉRIEUR À 100)

©Oise-Les-Vallees



Les flux représentés ne sont pas des flux cumulés. Il s'agit de flux sortants et par conséquent les flux de deux communes s'échangeant des actifs se superposent sur la carte (ex : entre Beauvais et Méru).

## UNE DYNAMIQUE D'EMPLOI FRAGILE

Les zones d'emploi de l'Oise et du Sud de l'Aisne connaissent un **recul de l'emploi**, à l'instar de la région.

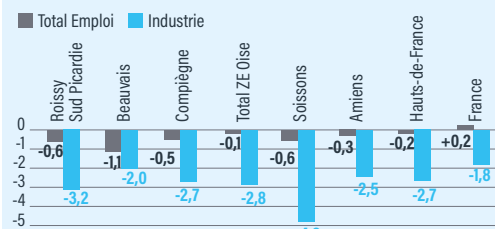
Le **secteur industriel continue à être le plus impacté**, suivi par le BTP; puis, dans une moindre mesure, par la logistique, excepté dans la zone d'emploi de Beauvais.

**L'emploi commercial continue à progresser** (sauf dans la zone d'emploi de Soissons), bien qu'il ne suffise plus aujourd'hui à compenser les pertes industrielles. L'hébergement - restauration est en hausse sensible, de même que la Recherche-développement qui dans l'Oise représente la moitié de l'emploi R&D régional mais ne couvre que des volumes d'emplois réduits (1270 emplois en 2017).

Si la reconversion du territoire s'est en partie traduite par le développement des zones logistiques et commerciales, ce modèle présente des risques, en termes de consommation foncière, de qualité des espaces produits, de création d'emplois, ou encore d'équilibre de l'offre commerciale, car les zones commerciales contribuent aux difficultés de maintien du commerce dans les centres-villes et les centres-bourgs.

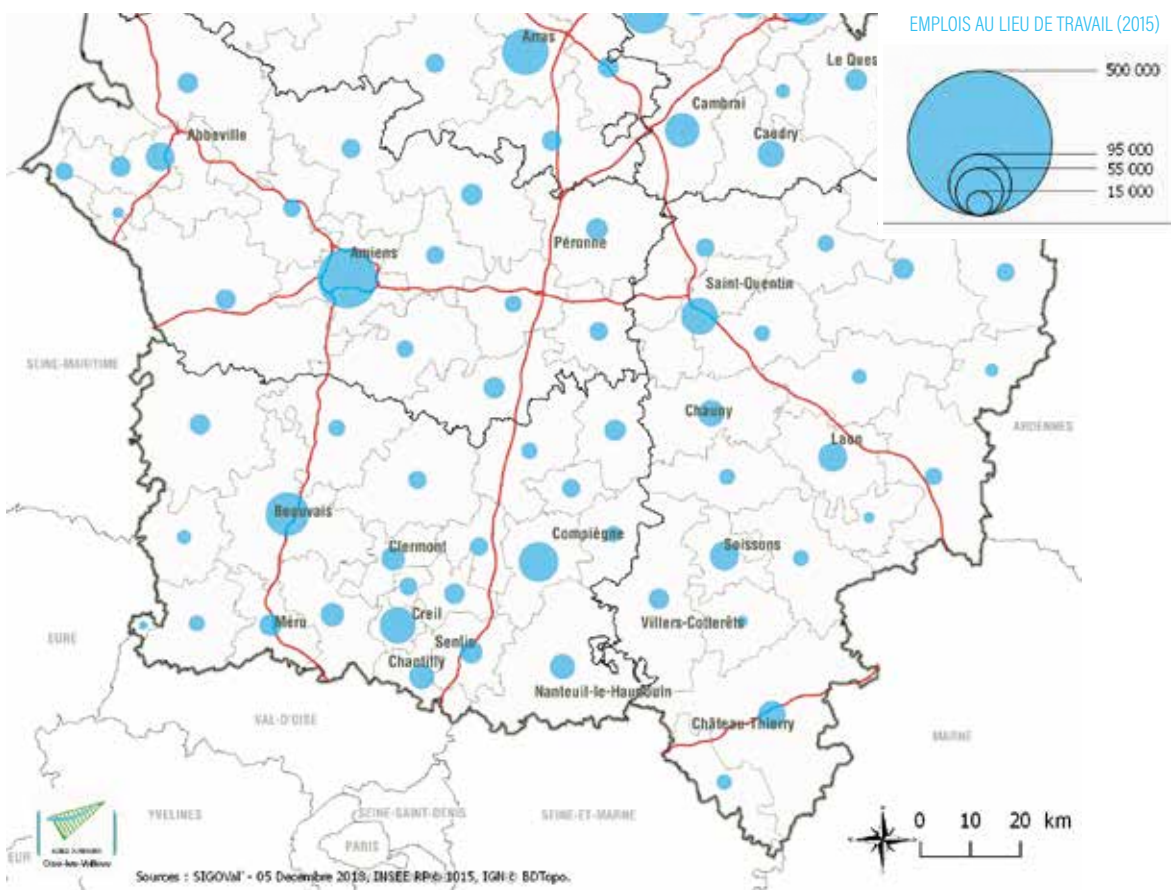
Bien que l'emploi se concentre dans les pôles principaux (Beauvais, Château-Thierry, Compiègne, Creil, Senlis, Soissons), il existe un maillage d'entreprises et d'espaces d'activités sur tout le territoire.

ÉVOLUTION DE L'EMPLOI SALARIÉ PRIVÉ DANS LES ZONES D'EMPLOI ENTRE 2007 ET 2017 (TAUX DE VARIATION ANNUEL MOYEN) Source : Acoiss 2017



ÉVOLUTION DE L'EMPLOI SALARIÉ PRIVÉ PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ ENTRE 2007 ET 2017 (TAUX DE VARIATION ANNUEL MOYEN)

Zone d'emplois (Zonage Insee)	Total	Industrie	Héberg./ Restau.	BTP	Commerce de détail	Transport/ Logistique	R&D
Roissy Sud Picardie	-0,6	-3,2	+0,7	-2,6	-1,1	-1,1	-1,9
Beauvais	-1,1	-2,0	+2,5	-2,1	+1,3	+0,8	+12,4
Compiègne	-0,5	-2,7	+1,3	-1,9	+0,6	-0,1	+6,3
Total ZE Oise	-0,1	-2,8	+1,3	-2,4	+0,7	-0,7	+1,6
Soissons	-0,6	-4,8	+2,1	-3,1	-0,1	-1,9	-
Amiens	-0,3	-2,5	+1,3	-1,4	0,0	-1,0	+2,5
Hauts-de-France	-0,2	-2,7	+1,6	-2,1	-0,1	-0,4	-0,6
France	+0,2	-1,8	+1,6	-1,1	+0,4	-0,1	+0,9



## UNE ÉVOLUTION POSITIVE DE LA POPULATION MAIS UN SOLDE MIGRATOIRE NÉGATIF

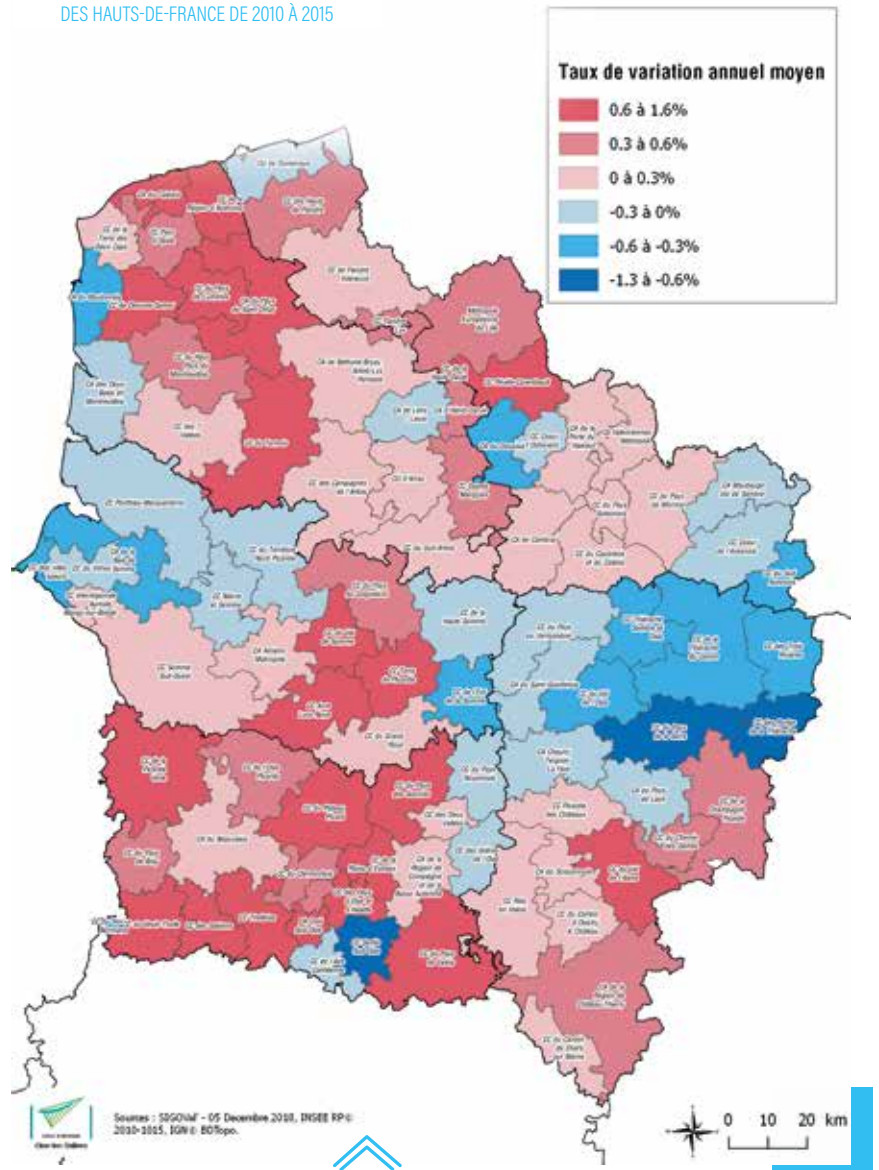
Dans l'Oise et le sud de l'Aisne<sup>1</sup>, la **population augmente modérément**, à un rythme de 3 930 habitants par an équivalent à +0,39% par an, ce qui est proche de la moyenne nationale (+0,48% par an). Cette évolution est due à un **solde naturel élevé** (+0,52% par an) qui compense le **solde migratoire globalement négatif** (-0,13% par an).

Au dernier recensement, l'ensemble « Oise et sud de l'Aisne » totalise 1 015 700 habitants (dont 820 400 pour l'Oise). Le Sud de l'Aisne compte 195 300 habitants (sur les 538 600 habitants du département de l'Aisne, soit plus d'un tiers).

Excepté quelques intercommunalités, toutes gagnent des habitants, notamment dans les bourgs et villages périurbains, en particulier ceux du nord de l'Oise. Fait nouveau par rapport aux années 2000, les communes moyennes à grandes situées dans le sud de l'Oise enregistrent des gains importants de population. Pour beaucoup, ces hausses s'expliquent par le développement récent d'une offre résidentielle.

<sup>1</sup> Le périmètre d'étude « Sud de l'Aisne » intègre tous les EPCI situés au sud de la CC Picardie des Châteaux et de la CC du Val de l'Aisne, ces deux derniers EPCI étant intégrés au périmètre d'étude « Sud de l'Aisne »

## ÉVOLUTION DE LA POPULATION DES EPCI DES HAUTS-DE-FRANCE DE 2010 À 2015



## TOUJOURS PLUS DE MÉNAGES ET DE BESOINS EN LOGEMENTS

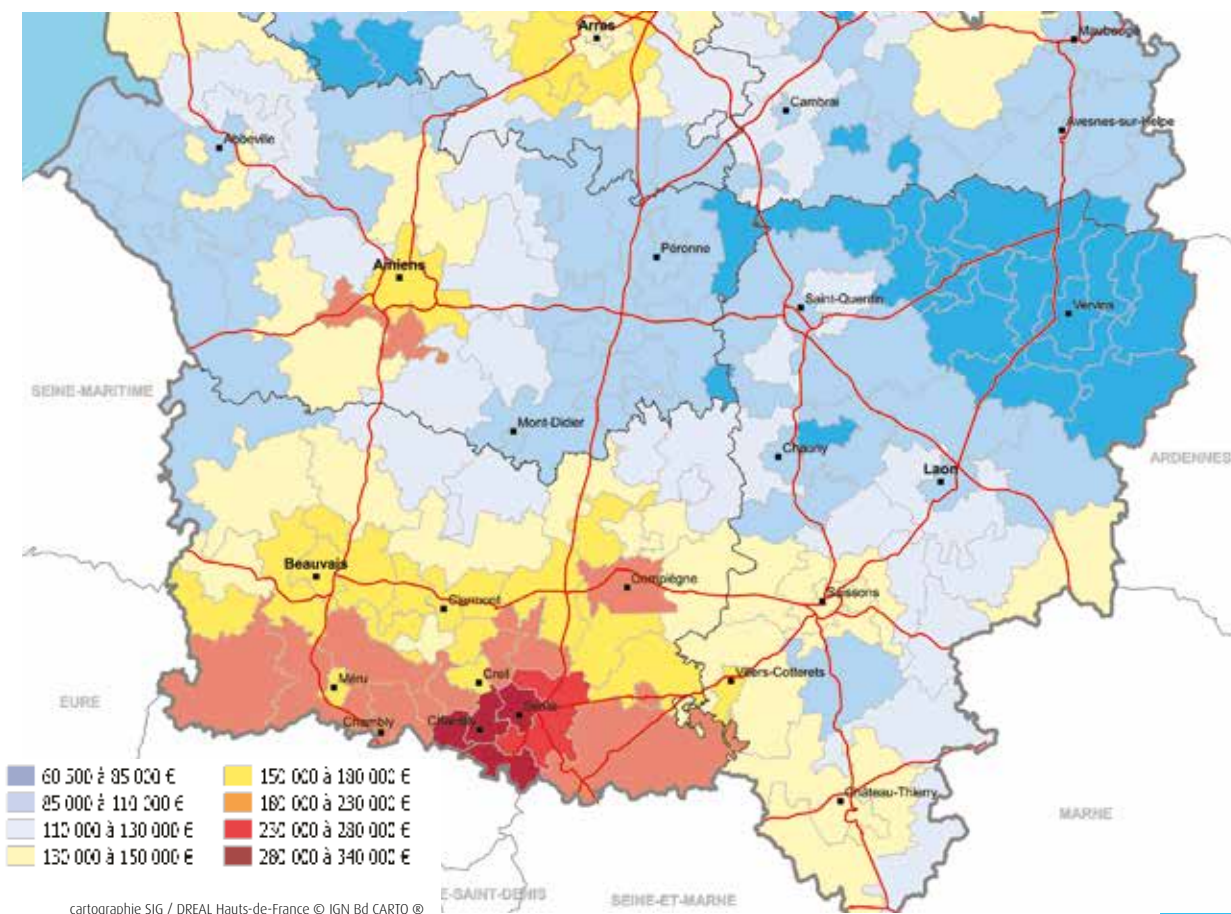
Dans l'Oise et le sud de l'Aisne comme ailleurs, **le nombre de ménages augmente plus vite que le nombre d'habitants**, bien que ce rythme ait ralenti par rapport à la décennie précédente. À population constante, **les ménages sont plus nombreux et plus petits**. Cela est dû à des facteurs démographiques (allongement de la vie) et aux évolutions sociétales (séparations familiales, célibat tardif). La réponse aux besoins en logement doit correspondre aux profils variés des ménages (composition, revenus,...).

En plus des besoins en logements neufs, le parc existant nécessite des **travaux de réhabilitation**, tant en matière de rénovation thermique, de valorisation et préservation du patrimoine, que d'adaptation au handicap et au vieillissement. Les logements vacants sont en augmentation sensible. **Une part importante du parc est ancien à très ancien** (27% des logements datent d'avant 1945) et à forte valeur patrimoniale. Malgré les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) réalisées et en cours sur le territoire, la réhabilitation avance très lentement, l'intervention sur le parc privé demeurant difficile. >>

>> Par ailleurs, les logements locatifs publics, qui représentent autour de 18% des résidences principales dans l'Oise et l'Aisne, sont concentrés pour une grande part dans les centres urbains. Ils tendent à se développer dans les communes plus petites, au travers d'opérations à échelle humaine, bien intégrées dans les centres bourgs, mais ces opérations restent limitées. En moyenne, il y a 3,5 demandes pour 1 attribution à l'échelle de l'Oise et 2 demandes pour une attribution dans le Soissonnais.

Le prix moyen dans l'individuel ancien reflète des situations très variées sur le territoire, entre marchés tendus et très détendus, présentant ainsi des enjeux fonciers différents.

#### PRIX MOYEN DANS L'INDIVIDUEL ANCIEN (2012-2015)



### \_ENJEUX DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL POUR L'ACTION FONCIÈRE

L'Oise et l'Aisne peuvent renforcer leur dynamisme et leur attractivité, en tirant parti de leur proximité avec la métropole parisienne, tout en **valorisant leur patrimoine paysager, architectural** ainsi que leurs **ressources naturelles et agricoles** ; à l'heure où les questions environnementales et climatiques n'ont jamais été aussi prégnantes et imbriquées avec les politiques urbaines. Le **renforcement de l'offre de logements** et le **soutien au développement économique**, associés à la **revitalisation des centres**, à l'**amélioration de l'offre de services et de commerces de proximité**, sont autant d'actions qui contribuent à l'attractivité des territoires, tandis que la **requalification des friches urbaines** et la **valorisation des dents creuses** permettent d'optimiser le foncier urbain. Le contexte général de l'Oise et du sud de l'Aisne ne suffit pas à rendre compte de la diversité des caractères des territoires qui les composent. Si les préoccupations en matière de logements, d'emplois, de services... sont communes à tous, les priorités peuvent être variables d'un territoire à l'autre et nécessitent des réponses adaptées à la diversité des territoires.

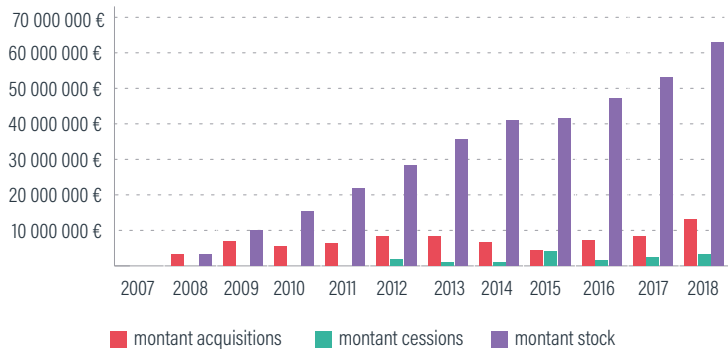
## BILAN DE L'ACTION FONCIÈRE ET DU PPI 2014-2018

Depuis sa création, l'EPFLO a acquis **78 millions d'euros de foncier** dont 15 millions d'euros ont été cédés.

Le stock de terrains en portage est de 63 millions d'euros, dont 22 millions d'euros pour des portages longs dédiés au logement social, les baux emphytéotiques EPFLO (situation consolidée au 31/12/2018).

Les engagements votés sur des fonciers destinés à des opérations d'habitat représentent **5 500 logements** (réalisés et en projet).

L'outil bail emphytéotique EPFLO a appuyé la réalisation de **1 600 logements locatifs sociaux**.



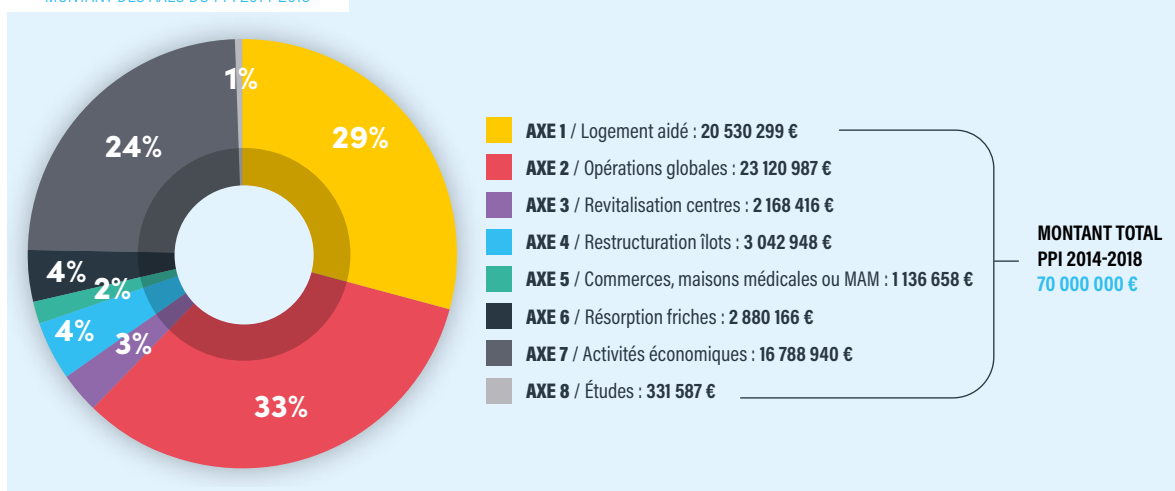
ÉVOLUTION DU VOLUME D'ACQUISITIONS ET DE CESSIONS

Le PPI 2014-2018, second de l'EPFLO, s'inscrivait dans la continuité des actions du précédent programme. Il a été actualisé pour atteindre un montant global d'intervention de 70 millions d'euros.

**Huit axes d'interventions** avaient été définis, avec une affirmation de l'action pour le logement, notamment le logement social, et pour le développement économique :



MONTANT DES AXES DU PPI 2014-2018

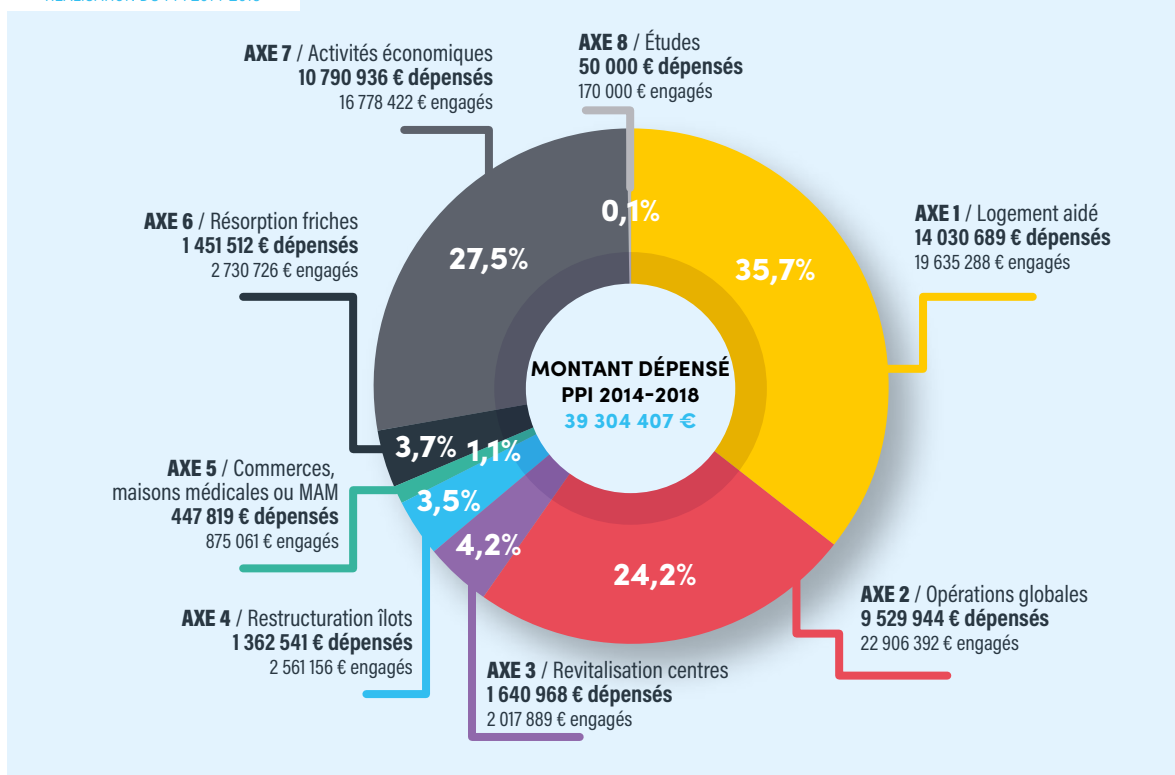


Suite au Conseil d'Administration du 20 juin 2018, 67 674 933 €, soit **97%** de l'enveloppe globale d'intervention de ce PPI, **ont été engagés** pour des opérations.

Sur ce total engagé de 67 millions d'euros, **58% ont été dépensés** (39 millions d'euros) et 42% ne l'ont pas été (28 millions d'euros), le temps du foncier étant long. Ces engagements non dépensés pour des opérations toujours actives seront reportés au PPI 2019-2023.

Le niveau des engagements du PPI 2014-2018 a été **élevé pour le logement et le développement économique**, deux axes forts d'intervention de l'EPFLO.

RÉALISATION DU PPI 2014-2018



## LA PRÉPARATION DU PPI 2019-2023

Le Conseil d'Administration a initié, dès novembre 2017, des réflexions sur l'évolution des actions, modalités et moyens de l'Établissement.

Outre les débats en Conseil d'Administration et Assemblée Générale, la préparation du PPI 2019-2023 s'est également appuyée sur :

- > une **enquête en ligne**, destinée aux élus locaux et techniciens territoriaux ;
- > des **réunions avec les intercommunalités et les partenaires** (bailleurs sociaux, services de l'État qui ont notamment transmis une note d'enjeu, Conseil Départemental, CAUE) et un séminaire dédié ;
- > un **diagnostic des dynamiques territoriales**, en partenariat avec l'Agence d'Urbanisme Oise-les-Vallées.

La prise en compte des documents d'urbanisme et programme locaux de l'habitat a contribué à la préparation du PPI.

Les quatre PLH existants sur le périmètre d'intervention de l'EPFLO (CA du Beauvaisis, CA de la Région de Compiègne et de la Basse Automne, ex-CA Creilloise devenue ACSO et CC du Pays Noyonnais) ont tous identifié l'EPFLO comme partenaire de leur politique foncière dans leurs actions. La diversification du parc est un enjeu partagé, qui pour le volet logement locatif social se traduit différemment : renforcement de l'offre, redéploiement ou réhabilitation. **Le développement d'une offre en accession sociale et l'amélioration du parc sont des actions communes aux quatre PLH.**

Concernant l'analyse des documents d'urbanisme, elle a porté en particulier sur les Schémas de Cohérence Territoriaux. Plusieurs enjeux communs liés aux stratégies foncières peuvent être repris ici de manière synthétique, bien que chaque territoire ait défini une stratégie d'aménagement adaptée à son contexte :

- > le soutien à l'activité économique et à l'emploi ;
- > la promotion d'un habitat diversifié ;
- > la valorisation du patrimoine et du cadre de vie ;
- > la maîtrise de la consommation d'espace et la préservation des ressources ;
- > la structuration du territoire et l'équilibre du développement ;
- > l'accès aux services.



## BILAN DE LA PHASE DE PRÉPARATION DU PPI

À l'issue de cette phase de diagnostic, en plus de la poursuite des politiques d'action foncière actuelles de l'EPFLO, ont notamment été mis en avant :

- > une meilleure adaptation aux **politiques locales de l'habitat** : accession sociale, diversification du parc et poursuite du soutien au locatif social ;
- > la volonté d'une action forte pour le **développement économique** ;
- > le besoin d'intervention renforcée pour les **commerces de proximité** ;
- > l'intérêt pour une action sur le **patrimoine bâti**, permettant de réutiliser et valoriser l'existant ;
- > le souhait de contribuer à la préservation des **espaces naturels et agricoles** ;
- > le besoin de faciliter le recyclage foncier et de **limiter l'étalement urbain**: résorption des friches, dents creuses, renouvellement urbain ;
- > une demande et une volonté politique d'une **intervention sur l'ensemble du territoire, urbain, périurbain et rural**. Pour la ruralité, le souhait des élus est que les interventions portent en particulier sur le logement, les commerces et services de proximité ainsi que le patrimoine.

Ces enjeux ont vocation à être traduits dans le PPI, qui devra être décliné dans des stratégies foncières adaptées au contexte de chaque territoire, notamment dans les Programmes d'Action Foncière.



# LE PPI 2019-2023 : UNE ACTION FONCIÈRE LOCALE AMPLIFIÉE

Le PPI 2019-2023 est orienté vers une action foncière locale amplifiée. Il traduit la volonté d'**agir de manière équitale sur l'ensemble du territoire, rural comme urbain.**

Pour permettre la réalisation de cet objectif global, ce troisième PPI dispose d'un volume de **100 millions d'euros** et met en place un **fonds de minoration foncière.**

Le fonds de minoration foncière permet de faciliter l'action foncière et de renforcer la lutte contre l'étalement urbain, objectif transversal qui existait déjà précédemment par l'action sur les centres, les restructurations d'îlots et les friches. Le fonds de minoration foncière soutient le **logement locatif social** et l'**accession aidée**, le **recyclage foncier** et la **résorption des friches** ainsi que la **valorisation du patrimoine bâti** et les **projets « Action Cœur de Ville ».**

Concernant les types de projets pouvant faire l'objet d'un portage foncier, le PPI s'inscrit dans la continuité des précédents mais dans un **cadre d'intervention élargie pour l'habitat, le commerce et les espaces naturels et agricoles.**

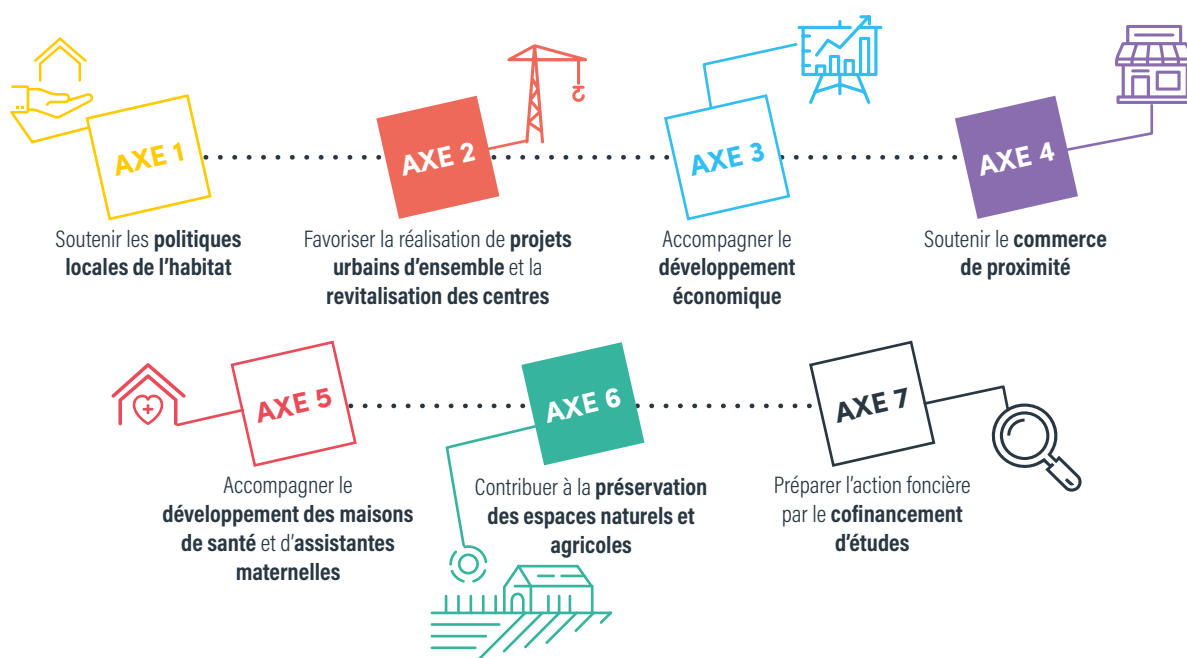
L'action de l'EPFLO porte sur des projets aux destinations préalablement affirmées entrant dans le cadre d'intervention du PPI.

Pour affiner les destinations, l'EPFLO peut co-financer des études et diagnostics préalables.

# LES AXES D'INTERVENTIONS ACTIONS ET MODALITÉS

Les axes d'interventions définissent le cadre d'action de l'EPFLO et ainsi les projets pouvant faire l'objet d'un portage foncier.

Les **axes d'interventions du PPI 2019-2023** sont :



Le **fonds de minoration foncière** permet un **soutien spécifique au logement** (locatif social et accession) et aux **projets de revitalisation des centres « Action Cœur de Ville »**, ainsi qu'une action transversale pour :

- > le **recyclage foncier et l'action sur les friches** (urbaines, industrielles, commerciales)
- > la **valorisation du patrimoine bâti**

Les minorations sont cumulables et applicables aux différents axes d'interventions, permettant ainsi plus de mixité des fonctions et programmes.

La lutte contre l'étalement urbain est un objectif global, traduit dans les modalités de chaque axe et facilité par le fonds de minoration foncière et son soutien au recyclage foncier.

Les opérations de portage foncier réalisées par l'EPFLO sont en priorité celles situées dans l'enveloppe urbaine, qui permettent le recyclage foncier et qui optimisent la consommation d'espace. Comme l'indique l'État dans sa note d'enjeu, ces opérations sont notamment celles qui allient habitat et services, portent sur des sites desservis par les transports en communs ou proposent une alternative à la voiture individuelle.

## 1

## AXE 1 // SOUTENIR LES POLITIQUES LOCALES DE L'HABITAT\_



### 1.1 RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENT DE CHAQUE TERRITOIRE

**Objectif de l'action :** Soutenir les politiques locales de l'habitat par l'action foncière est une priorité pour l'EPFLO, dans la continuité des précédents PPI. L'objectif est de répondre aux besoins de logement et de diversification du parc.

**Modalités :**

- > Tout en privilégiant les opérations favorisant le développement du logement aidé (locatif social ou accession), L'EPFLO peut intervenir pour tout projet d'opération de logement par un portage 5 ans ou de 10 ans, éventuellement prolongeable. Ces opérations s'inscrivent en cohérence avec les objectifs des Programmes Locaux de l'Habitat et des documents d'urbanisme.
- > L'EPFLO intervient en priorité pour des opérations valorisant les espaces situés dans l'enveloppe urbaine.
- > L'EPFLO peut appuyer les collectivités pour la réalisation de projets de sédentarisation et de terrains familiaux locatifs, en cohérence avec le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage
  - *comme pour toute intervention de l'EPFLO, l'accord de la commune est nécessaire.*
- > Éligibilité aux minoration « friches / recyclage foncier », « patrimoine bâti » et « Action Cœur de Ville »

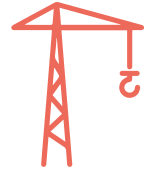
### 1.2 APPORTER UN SOUTIEN RENFORCÉ AUX OPÉRATIONS DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX ET D'ACCESSION AIDÉE

**Objectif de l'action :** Contribuer au développement de l'offre locative sociale et de l'accession aidée par la prise en charge d'une partie de la charge foncière.

**Modalités :**

- > Portage long sous forme de bail emphytéotique EPFLO pour les projets comprenant au moins 70% de logements PLUS-PLAI (60 ans, redevance annuelle minimum 1% ou taux du livret A - 1,5%)
- > Attribution de minoration foncière sur les logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI, PLS), les logements locatifs intermédiaires (PLI) et en accession aidée (PSLA, BRS ou autres dispositifs destinés à des ménages dont les revenus ne dépassent pas les plafonds de ressources du PSLA)
  - *L'éligibilité à la minoration foncière « logement » est conditionnée au respect d'une densité minimale de 20 logements par hectare ou celle du document d'urbanisme si elle est supérieure, afin de s'adapter au contexte.*

# 2



## AXE 2 // FAVORISER LA RÉALISATION DES PROJETS URBAINS D'ENSEMBLE ET LA REVITALISATION DES CENTRES\_

**Objectif de l'action :** Permettre la réalisation de projets urbains d'ensemble stratégiques impliquant une action foncière conséquente, tels que le renouvellement urbain d'un quartier de gare, une opération d'ensemble, les projets liés au dispositif « Action Cœur de Ville »... Ces projets peuvent combiner logements, activités, commerce, équipements. Les opérations sont accompagnées en cohérence avec les dispositifs d'aides existants, comme ceux liés aux quartiers prioritaires de la politique de la ville.

### Modalités :

- > Opérations entrant dans le champ d'une approche globale, limitant la consommation d'espace par le renouvellement urbain ou l'optimisation de l'espace.
  - Si le projet est en extension urbaine, l'intervention de l'EPFLO est conditionnée au respect d'une densité minimale de 20 logements par hectare ou celle du document d'urbanisme si elle est supérieure.
- > Portage de 5 ou 10 ans, éventuellement prolongeable. En cas de portage long, un calendrier de cession pourra être contractuellement prévu avec le bénéficiaire du portage.
- > Comme pour tout bien acquis occupé, la collectivité ou le bénéficiaire du portage doit prendre en charge la problématique du relogement des ménages (opération sur des copropriétés dégradés, etc...)
- > Éligibilité aux minorations « logement », « friches / recyclage foncier », « patrimoine bâti » et « Action Cœur de Ville » (pour les opérations ne faisant pas l'objet d'un bail emphytéotique EPFLO).

# 3



## AXE 3 // ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE\_

**Objectif de l'action :** Avec l'habitat, le développement économique est un axe fort d'intervention foncière de l'EPFLO. Il s'agit d'appuyer le développement économique et touristique par la mobilisation de fonciers stratégiques, en cohérence avec les schémas de cohérence territoriaux et plans locaux d'urbanisme.

### Modalités :

- > L'intervention se fera en priorité pour les projets identifiés dans le cadre d'un Programme d'Action Foncière.
- > Opérations inscrites dans les documents d'urbanisme (SCoT / PLUi / PLU)
- > Portage de 5 ou 10 ans, éventuellement prolongeable
- > Éligibilité aux minorations « friches / recyclage foncier », « patrimoine bâti » et « Action Cœur de Ville »

# 4

## AXE 4 // SOUTENIR LE COMMERCE DE PROXIMITÉ\_



**Objectif de l'action :** Contribuer au maintien et au développement du commerce de centre-bourg et de centre-ville par l'acquisition de murs commerciaux. L'acquisition peut également porter sur du foncier destiné à la réalisation de stationnement qui s'avère indispensable au maintien du commerce, dans le cadre d'une réflexion globale sur le centre-bourg ou le centre-ville (exemple : démarche FISAC).

### Modalités :

- > Portage de 5 ou 10 ans, éventuellement prolongeable
- > Possibilité de bail emphytéotique EPFLO sur 20 ans (engagement au rachat à terme, redevance de 3% par an basée sur le prix de revient, dont 2% affectés au remboursement d'une partie du capital)
- > éligibilité aux minorations « friches / recyclage foncier », « patrimoine bâti » et « Action Cœur de Ville » (pour les opérations ne faisant pas l'objet d'un bail emphytéotique EPFLO)



## AXE 5 // ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT DES MAISONS DE SANTÉ ET DES MAISONS D'ASSISTANTES MATERNELLES\_

# 5

**Objectif de l'action :** Faciliter l'accès aux services de proximité par l'action foncière pour la réalisation de maison de santé et de maisons d'assistantes maternelles. Cette action vise notamment la problématique des « déserts médicaux »

### Modalités :

- > Portage de 5 ou 10 ans, éventuellement prolongeable
- > Possibilité de bail emphytéotique EPFLO sur 20 ans au profit de la personne publique avec possibilité de sous-location (engagement au rachat à terme, redevance de 3% par an basée sur le prix de revient, dont 2% affectés au remboursement d'une partie du capital)
- > Éligibilité aux minorations « friches / recyclage foncier », « patrimoine bâti » et « Action Cœur de Ville » (pour les opérations ne faisant pas l'objet d'un bail emphytéotique EPFLO)

# 6

## AXE 6 // CONTRIBUER À LA PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES\_



**Objectif de l'action :** Participer à la préservation des espaces naturels et agricoles en lien avec la SAFER et le Conseil Départemental.

**Modalités :**

**Pour les espaces agricoles**

- > Toute intervention de l'EPFLO se fait en partenariat avec la SAFER (convention cadre conclue en novembre 2017)
- > L'objectif de ces interventions est de permettre :
  - De disposer de foncier pour des opérations d'aménagement en préservant au mieux l'espace agricole et les exploitations en place.
  - De disposer de foncier agricole pour des mécanismes de compensation agricole suite à la réalisation d'opération d'aménagement.
- > Deux outils sont utilisables : préfinancement par l'EPFLO d'acquisition par la SAFER pour le compte d'une collectivité ou acquisition en direct par l'EPFLO avec mécanisme de rétrocession à la SAFER du foncier durablement agricole.

**Pour les espaces naturels**

- > Partenariats à mettre en place avec le Conseil Départemental, avec des expérimentations à intervenir, notamment au titre de la politique des Espaces Naturels Sensibles.

# 7

## AXE 7 // PRÉPARER L'ACTION FONCIÈRE PAR LE COFINANCEMENT D'ÉTUDES\_



**Objectif de l'action :** mieux définir l'action foncière en amont d'une éventuelle intervention de l'EPFLO par le cofinancement d'études de faisabilité et de diagnostics pré-opérationnels.

**Modalités :**

- > Exemple d'études éligibles : Repérage du foncier mutable et de ses caractéristiques, préprogrammes, études de faisabilité économique, urbaine et paysagère, études techniques permettant de vérifier les caractéristiques d'un site (topographie, géotechnique, diagnostic pollution, diagnostic technique et amiante d'un bâtiment) etc....
- > Après validation du projet par le Conseil d'Administration, le taux de participation sera de 70 % du montant HT. Aide maximale 70 000 €.

# LE FONDS DE MINORATION FONCIÈRE

POUR RENFORCER L'EFFICACITÉ DE L'ACTION FONCIÈRE, DES MINORATIONS FONCIÈRES (RÉDUCTION DU PRIX DE CESSION) PEUVENT ÊTRE ATTRIBUÉES AU TITRE :

- > DU **SOUTIEN AU LOGEMENT LOCATIF SOCIAL** ET À L'**ACCESSION AIDÉE**
- > DU **RECYCLAGE FONCIER** ET DE L'**ACTION SUR LES FRICHES** (TOUTES TYPOLOGIES D'INTERVENTION)
- > DE LA **VALORISATION DU PATRIMOINE BÂTI** (TOUTES TYPOLOGIES D'INTERVENTION)
- > DES **PROJETS « ACTION CŒUR DE VILLE »** (TOUTES TYPOLOGIES D'INTERVENTION)

## PRINCIPES DU FONDS DE MINORATION FONCIÈRE

Les minorations sont mobilisables pour les différents axes d'interventions du PPI et sont cumulables. Ceci favorise la mixité programmatique et fonctionnelle.

### DÉFINITION DU PRIX DE REVIENT EPFLO

Le montant de la minoration est calculé sur la base du prix de revient pour l'EPFLO, qui intègre :

- Le coût d'acquisition (valeur d'acquisition et frais directement liés à l'acquisition : frais d'acte notarié, publicité foncière, géomètre, ...)
- Le coût des travaux et études de préparation du site dont l'EPFLO est maître d'ouvrage (dépollution démolition, diagnostics techniques, , ...)



### CUMUL DE MINORATION

Les minorations sont cumulables mais ne peuvent donner lieu à une prise en charge de plus de 50% du prix de revient HT EPFLO.

### ATTRIBUTION DES MINORATIONS

L'attribution de minorations foncières relèvera de la décision du Conseil d'Administration de l'EPFLO qui se prononcera :

- au vu des éléments fournis par le bénéficiaire de la convention engagé au rachat et de la difficulté effective à réaliser l'opération envisagée, afin d'éviter tout effet d'aubaine.
- en fonction des capacités financières disponibles du fonds de minoration foncière

Pour garantir l'usage conforme des différentes minorations, le montant de la minoration devra être remboursé si l'opération effectivement réalisée ne respecte plus les conditions d'éligibilité des minorations applicables.

## LES AXES DU FONDS DE MINORATION FONCIÈRE\_

Opération de logements sur la commune de Rainvillers



### AXE 1 // LE SOUTIEN AU LOGEMENT AIDÉ (LOCATIF SOCIAL ET ACCESSION AIDÉE)\_

**Objectif de l'action :** soutenir le logement locatif social et l'accession aidée par l'attribution de minoration foncière sur les logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI, PLS), logements locatif intermédiaire (PLI) et les logements en accession aidée (PSLA, Bail Réel Solidaire ou autre dispositif destiné à des ménages dont les revenus ne dépassent pas les plafonds de ressources du PSLA).

**Modalités :**

- > Les montants de minoration sont définis par type de logement et par mètre carré de surface utile, et le montant de la minoration ne peut pas dépasser de 50% du prix de revient EPFLO HT.
- > L'éligibilité à la minoration foncière « logement » est conditionnée au respect d'une densité minimale de 20 logements par hectare.
  - En cas d'assainissement non collectif, l'emprise nécessaire à l'assainissement n'entre pas dans le calcul de la densité.
- > Le montant de la minoration sera calculé sur la base des surfaces du programme définies lors du permis de construire ou pour le logement social dans le dossier de financement.
  - Pour les cessions à un Organisme Foncier Solidaire, cette minoration pourra être exceptionnellement majorée sur décision du Conseil d'Administration de l'EPFLO.



Friche Rigida, commune de Noyon

### AXE 2 // L'ACTION SUR LES FRICHES ET LE RECYCLAGE FONCIER\_

**Objectif de l'action :** faciliter la résorption des friches et le recyclage foncier, pour valoriser l'existant et limiter l'étalement urbain.

**Modalités :**

- > Travaux et études éligibles : tout travaux et études liés à la préparation du site (dépollution, sécurisation, démolition, diagnostics,..)
- > Le montant de la minoration correspond à 100% du montant HT des travaux et études engagés par l'EPFLO, dans la limite de 50% du prix de revient EPFLO HT.
- > Attribution de la minoration pour des projets entrant dans le cadre du PPI (sauf opération bénéficiant d'un bail emphytéotique)



### AXE 3 // LA VALORISATION DU PATRIMOINE BÂTI\_

**Objectif de l'action :** le bâti d'intérêt patrimonial peut difficilement accueillir de nouveaux usages du fait des surcoûts engendrés par son adaptation. L'attribution d'une minoration foncière au titre du patrimoine bâti peut favoriser des projets optimisant l'existant, contribuant ainsi à limiter l'étalement urbain, tout en valorisant le patrimoine, facteur d'attractivité et de qualité du cadre de vie.

**Modalités :**

- > Le montant de la minoration peut atteindre jusqu'à 300 € par mètre carré de bâti préservé.
- > Attribution sur dossier de la minoration pour des projets entrant dans le cadre du PPI (sauf opération bénéficiant d'un bail emphytéotique).
  - Par dérogation, l'attribution de la minoration pour le patrimoine peut porter sur des biens dont la destination est un équipement public
- > Le maître d'ouvrage doit s'associer des compétences d'un architecte. Le dossier doit présenter les plans du projet et les coûts associés à la valorisation du patrimoine.
- > Une commission, notamment composée de représentants de l'EPFLO et des CAUE de l'Oise et de l'Aisne (Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement), émet un avis sur l'éligibilité des projets, préalablement à leur présentation au Conseil d'Administration de l'EPFLO qui reste le seul organe compétent pour acter du montant des minorations foncières.



Opération de réhabilitation en logement, commune de Morangles



### AXE 4 // MINORATION COMPLÉMENTAIRE « ACTION COEUR DE VILLE »\_

**Objectif de l'action :** les projets de revitalisation de centres villes portent sur des fonciers complexes rendant difficiles la réalisation des projets. Afin d'accompagner les projets « Actions Cœur de Ville » sur le volet foncier, une prise en charge spécifique du prix de revient peut intervenir, complémentirement à une ou plusieurs minorations foncières.

**Modalités :**

- > Les opérations éligibles sont celles situées dans un périmètre d'opération de revitalisation de territoire (ORT), liés aux conventions « Action Cœur de Ville ».
- > Minoration de 25% du prix de revient HT, complémentirement à une ou plusieurs minorations (« logement aidé », « friches et recyclage foncier », « patrimoine bâti »), dans la limite de 50% du prix de revient HT.
- > Attribution de la minoration pour des projets entrant dans le cadre du PPI (sauf opération bénéficiant d'un bail emphytéotique).

Note : En dehors des périmètres « Action cœur de ville », les projets de revitalisation de centre-ville et centre-bourg peuvent être accompagnés au titre de l'axe 2 d'intervention (cf. page 20) et par les autres minorations.

# LES MOYENS DU PPI 2019-2023

## UNE ENVELOPPE GLOBALE D'INTERVENTION DE 100 MILLIONS D'EUROS\_

Les **moyens financiers** du PPI 2019-2023 s'organisent dans le cadre d'une enveloppe globale d'intervention de 100 millions d'euros.

Son financement est assuré par les postes de recettes prévisionnelles suivants :

- > Les recettes des produits de la Taxe Spéciale d'Équipement : 35 millions d'euros

*Les éventuelles recettes issues des prélèvements SRU, contribution prévue à l'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation, seront affectées au développement de l'offre locative sociale sur les communes concernées.*

- > Les recettes des cessions sur des biens acquis par l'EPFLO : 35 millions d'euros

*Ces recettes intègrent les éventuels frais d'actualisation et d'ingénierie*

- > Les recettes des redevances des baux emphytéotiques EPFLO : 1 million d'euros

- > L'utilisation de la trésorerie de l'Établissement : 29 millions d'euros

- > Le recours à l'emprunt : 5 millions d'euros (le recours à l'emprunt dépendra du volume d'acquisitions et de cessions)

Le total des recettes prévisionnelles est de 105 millions d'euros et 5 millions d'euros sont affectés au financement des frais de structure (moyens humains et matériels), soit une enveloppe globale d'intervention de 100 millions d'euros.



L'affectation des **moyens financiers** de l'enveloppe globale d'intervention de 100 millions d'euros du programme Pluriannuel d'Intervention 2019-2023 s'organise par axe, tel que défini dans le tableau suivant :

Axe d'intervention	Total 2019-2023
1. Soutenir les politiques locales de l'habitat	25 000 000 €
2. Favoriser la réalisation de projets urbains d'ensemble et la revitalisation des centres	28 000 000 €
3. Accompagner le développement économique	25 000 000 €
4. Soutenir le commerce de proximité	3 000 000 €
5. Accompagner le développement des maisons de santé et d'assistantes maternelles	1 500 000 €
6. Contribuer à la préservation des espaces naturels et agricoles	1 500 000 €
7. Préparer l'action foncière par le cofinancement d'études	1 000 000 €
Fonds de minoration foncière (logement, recyclage foncier et friches, patrimoine, cœur de ville)	15 000 000 €
<b>Total PPI 2019-2023</b>	<b>100 000 000 €</b>

## LES PROGRAMMES D'ACTION FONCIÈRE ET CONVENTIONS DE PORTAGE FONCIER\_



Pour la mise en œuvre du PPI, l'EPFLO dispose de deux outils de contractualisation pour les opérations de portage foncier : le **Programme d'Action Foncière** (PAF) et la **convention de portage foncier**.

L'EPFLO privilégie l'intervention pour des opérations inscrites dans les **Programmes d'Action Foncière**, qui permettent la mise en place d'une stratégie foncière globale avec une intercommunalité, sur la base de ses priorités d'aménagement et de développement. Le PAF peut notamment être le support de la mise en œuvre d'orientations définies dans un Programme Local de l'Habitat ou dans les documents d'urbanisme (SCoT, PLUi / PLU).

L'autre outil de contractualisation est la **convention de portage foncier**, conclut avec une commune, une intercommunalité ou une personne publique. Elle vise une action foncière de court ou moyen terme.

## UNE INGÉNIERIE FONCIÈRE DÉDIÉE POUR LES TERRITOIRES\_



Au-delà de l'accompagnement pour des portages fonciers, l'EPFLO agit pour la mise en œuvre de stratégies foncières et du PPI 2019-2023 par :

- > un **conseil** sur toutes les questions foncières,
- > l'**accompagnement** des dispositifs d'observation foncière,
- > la **diffusion de savoirs** sur le foncier (séminaires, partenariats, participation à différents groupes de travail et rendez-vous des collectivités, ...)

# LES MODALITÉS DE CESSIION DU PPI 2019-2023

LES DIFFÉRENTES INTERVENTIONS DE L'EPFLO SONT ENCADRÉES PAR LES CLAUSES GÉNÉRALES DE PORTAGE, QUI PRÉCISENT NOTAMMENT LES CONDITIONS DE CESSIION DU FONCIER PROPRES À GARANTIR UN USAGE CONFORME AUX MISSIONS DE L'ÉTABLISSEMENT ET AUX ORIENTATIONS DU PPI 2019-2023. LES PRINCIPALES RÈGLES ENCADRANT LES CESSIIONS DE L'EPFLO SONT REPRISES ICI.



## DURÉES DE PORTAGE\_

Les portages de l'EPFLO ont une durée **initialement fixée à 5 ans ou 10 ans**. Cette période de portage est éventuellement prolongeable. Le Programme d'Action Foncière permet notamment de faciliter la temporalité des opérations.

**La durée de portage est déterminée en fonction de la nature des projets.**

Le Conseil d'Administration de l'EPFLO aura la faculté d'accepter des durées d'intervention pouvant aller jusqu'à 60 années, pour des opérations associées à un bail emphytéotique EPFLO ; comportant au minimum 70% de logements financés en PLUS ou PLAI.

Pour la préservation du commerce de proximité et pour le développement des maisons de santé et maisons d'assistantes maternelles, des portages de type Bail Emphytéotique EPFLO d'une durée de 20 ans peuvent être consentis à une commune, une intercommunalité ou une personne publique.



## DÉROULEMENT D'UNE CESSIION\_

Le bénéficiaire du portage foncier s'engage à procéder auprès de l'EPFLO au **rachat des biens fonciers et immobiliers**, au plus tard au terme de la durée de portage. À tout moment, le bénéficiaire du portage peut procéder à des rachats par anticipation s'il le souhaite (pour le Bail Emphytéotique EPFLO 60 ans, à partir de la 19<sup>ème</sup> année).

À la demande du bénéficiaire du portage, les biens pourront être cédés à l'opérateur de son choix, qu'il aura éventuellement désigné après mise en concurrence. Les cessions et leurs conditions sont approuvées par le Conseil d'Administration de l'EPFLO.



## PRIX DE CESSIION\_

Le prix de cession hors taxes des biens fonciers et immobiliers est calculé à partir du prix de revient hors taxes qui comprend :

**Le coût d'acquisition :**

- > la **valeur d'acquisition des biens** et les **indemnités** de toutes natures versées aux ayant-droits,
- > les **frais de notaire** et les **frais divers** liés aux acquisitions (cadastre, publicité foncière, document d'arpentage, diagnostics immobiliers ...),

**Le coût des travaux et études** dont l'EPFLO est maître d'ouvrage est lié à la **préparation du site** (dépollution, sécurisation, clôtures, démolition, étude de sols, diagnostics,...)

Des minorations foncières peuvent être accordées (cf. chapitre « fonds de minoration foncière » ), venant en déduction du prix de cession, pour des opérations ne faisant pas l'objet d'un portage spécifique (bail emphytéotique EPFLO). Le versement de ces minorations est encadré.

Des frais d'ingénierie de 3.5% sont appliqués sur la base du prix de revient, ainsi que des frais d'actualisation si le bien est cédé au-delà d'une durée de 5 ans. Le Conseil d'Administration peut décider de l'exonération totale ou partielle de ces frais. Ces derniers ne concernent pas les baux emphytéotiques de l'EPFLO.

## TABLEAU DE SYNTHÈSE

Axe d'intervention	Types de portage	Minorations foncières (non applicables pour un bail emphytéotique EPFLO)	Conditions de cession	Enveloppe PPI 2019-2023
1. Soutenir les politiques locales de l'habitat	Portage 5 ou 10 ans Bail emphytéotique EPFLO 60 ans (opération min. 70% logements PLUS-PLAI)	« Logement », « recyclage foncier / friches », « patrimoine bâti », « Action Cœur de Ville »	> Cession au bénéficiaire du portage ou à l'opérateur qu'il désigne	25 M€
2. Favoriser la réalisation de projets urbains d'ensemble et la revitalisation des centres	Portage 5 ou 10 ans	« Logement », « recyclage foncier / friches », « patrimoine bâti », « Action Cœur de Ville »	> Frais d'actualisation à partir de 5 années de portage	28 M€
3. Accompagner le développement économique	Portage 5 ou 10 ans	« recyclage foncier / friches », « patrimoine bâti », « Action Cœur de Ville »	> Frais d'ingénierie à 3,5% du prix de revient	25 M€
4. Soutenir le commerce de proximité	Portage 5 ou 10 ans Bail emphytéotique EPFLO 20 ans	« recyclage foncier / friches », « patrimoine bâti », « Action Cœur de Ville »	> Exemptions totales ou partielles de ces frais sur décision du Conseil d'Administration et pour les portages de type Bail Emphytéotique EPFLO	3 M€
5. Accompagner le développement des maisons de santé et d'assistantes maternelles	Portage 5 ou 10 ans Bail emphytéotique EPFLO 20 ans	« recyclage foncier / friches », « patrimoine bâti », « Action Cœur de Ville »		1,5 M€
6. Contribuer à la préservation des espaces naturels et agricoles	Portage 5 ou 10 ans	non concerné		1,5 M€
7. Préparer l'action foncière par le cofinancement d'études	Participation de 70%, aide maximale de 70 000 € (Les études et travaux liés à la préparation d'un site sous maîtrise EPFLO peuvent être financés jusqu'à 100%, cf. « minorations foncières »)	non concerné	non concerné	1 M€

### BON À SAVOIR

Les différentes interventions de l'EPFLO sont encadrées par les clauses générales de portage annexées au PPI 2019-2023.

## EXEMPLE DE MINORATION FONCIÈRE

L'exemple s'applique sur une opération mixte de 50 logements comprenant 20 logements locatifs sociaux (6 PLAI, 10 PLUS et 4 PLS), 10 logements en accession aidée et 20 logements libres. L'opération respecte les critères de densité. Il est demandé l'attribution de minorations foncières, le projet ne pouvant aboutir sans les minorations.

### Données :

- > Le coût d'acquisition a été de 750 000 € HT. Des travaux et études techniques ont été engagés pour 100 000 € HT. Le prix de revient EPFLO est ainsi de 850 000 € HT
- > Du bâti d'intérêt patrimonial est valorisé pour une surface de 200 m<sup>2</sup>

### Minoration « logement aidé » :

- > 153 000 € (surfaces utiles x montants par m<sup>2</sup> par type de financement), soit 5 100 € par logement aidé (locatif social et accession aidée)
  - o 6 logements PLAI, de 60 m<sup>2</sup> chacun  
= 6 x 60 x 110 € / m<sup>2</sup> = 39 600 €
  - o 10 logements PLUS, de 60 m<sup>2</sup> chacun  
= 10 x 60 x 90 € / m<sup>2</sup> = 54 000 €
  - o 4 logements PLS, de 60 m<sup>2</sup> chacun  
= 4 x 60 x 60 € / m<sup>2</sup> = 14 400 €
  - o 10 logements en accession aidée, de 90 m<sup>2</sup> chacun  
= 10 x 90 x 50 € / m<sup>2</sup> = 45 000 €

### Minoration logement « recyclage foncier / friches » :

- > 100 000 €, soit 100% du coût des travaux et études liés à la préparation du site dont l'EPFLO est maître d'ouvrage.

### Minoration « valorisation du patrimoine bâti »

- > 60 000 €, car la commission patrimoine retient le montant maximum de 300 € / m<sup>2</sup> pour les 200 m<sup>2</sup> de bâti préservé.

### Calcul de la minoration retenue et du prix de cession minoré

- > Le cumul des minorations est de **313 000 €**, soit 37% du prix de revient. Ce montant peut donc être retenu, car il est inférieur à 50% du prix de revient EPFLO.
- > Il peut être proposé au Conseil d'Administration de l'EPFLO de fixer le prix de cession minoré à **537 000 € HT** au lieu de 850 000 € HT.

---

# CLAUSES GÉNÉRALES DE PORTAGE

---

ANNEXE À LA DÉLIBÉRATION PPI 2019-2023  
DU CA EPFLO DU 28 NOVEMBRE 2018

## ARTICLE 1 : CADRE DE L'INTERVENTION DE L'EPFLO

### 1.1 CONDITIONS D'INTERVENTION

L'Établissement Public Foncier Local des territoires Oise et Aisne (EPFLO, également dénommé Établissement Public Foncier Local du Département de l'Oise) peut réaliser des opérations de portage foncier pour les Établissements Publics de Coopération Intercommunales (EPCI) adhérents, les communes faisant partie des EPCI adhérents, les communes adhérentes sans leur EPCI ou toute personne publique. Des acquisitions foncières ou immobilières peuvent, à titre exceptionnel, être réalisées pour le compte de l'EPFLO.

Le bénéficiaire du portage foncier (EPCI, commune ou personne publique) est la personne engagée au rachat vis-à-vis de l'EPFLO.

L'EPFLO intervient sur le territoire des communes ou des établissements publics de coopération intercommunale qui en sont membres et, à titre exceptionnel, il peut intervenir à l'extérieur de ce territoire d'intervention pour des acquisitions nécessaires à des actions ou opérations menées à l'intérieur de celui-ci.

Toute opération de portage foncier réalisée sur le territoire d'intervention de l'EPFLO nécessite l'accord des communes d'implantation, conformément aux dispositions prévues par l'article L 324-1 du code de l'Urbanisme :

*« (...) aucune opération de l'établissement public ne peut être réalisée sans l'avis favorable de la commune sur le territoire de laquelle l'opération est prévue. Cet avis est réputé donné dans un délai de deux mois à compter de la saisine de la commune »*

Après validation d'une nouvelle intervention par le Conseil d'Administration de l'EPFLO, une convention de portage ou un programme d'action foncière est signé entre le bénéficiaire du portage et l'Établissement.

Ce document contractuel engage le bénéficiaire du portage foncier (EPCI, commune, personne publique) sur le respect des conditions et modalités de portage figurant aux présentes clauses générales de portages des biens de l'établissement, notamment en premier lieu l'engagement de garantir le rachat des biens concernés.

À l'issue de la période de portage définie contractuellement, la cession peut se faire soit au bénéficiaire de la convention de portage, soit à un opérateur désigné par ses soins.

### 1.2 PROGRAMMES D'ACTION FONCIÈRE ET CONVENTIONS DE PORTAGE FONCIER

L'activité de l'EPFLO s'exerce dans le cadre d'un programme pluriannuel d'intervention fixé par son conseil d'administration, définissant l'orientation de la politique à suivre

Les opérations réalisées dans le cadre de la mise en œuvre de ce programme relèvent en dernier ressort du conseil d'administration qui statue par délibération, en fonction des priorités et capacités d'intervention de l'établissement public foncier local.

À l'échelle de chaque intercommunalité, le programme pluriannuel d'intervention a vocation à être décliné en programmes d'activités globaux et contractualisés, les Programmes d'Action Foncière :

> **Le programme d'action foncière (PAF)** est une convention globale entre un EPCI et l'EPFLO, regroupant l'ensemble des acquisitions sollicitées par l'intercommunalité, sur la base des priorités de développement et d'aménagement de celle-ci, et dans le cadre d'un plafond financier fixé contractuellement.

Le PAF permet des portages fonciers à court, moyen et long terme en fonction de l'échéance des opérations d'aménagement ou de renouvellement urbain à mener. Son objectif est de faciliter les démarches prospectives et globales sur un territoire, permettant la réalisation d'opérations urbaines longues et complexes avec un coût foncier supportable pour la collectivité.

L'autre dispositif contractuel d'intervention de l'EPFLO est la convention de portage foncier :

> **La convention de portage foncier** est une convention signée avec une collectivité, un EPCI ou une personne publique, incluant une ou des opérations de portage foncier menées avec l'EPFLO à court et moyen terme.

En l'absence d'acquisitions réalisées sur une période de 5 ans à compter de la signature de la convention de portage foncier, l'EPFLO sollicitera le bénéficiaire du portage foncier sur la nécessité de maintenir la convention. En l'absence de réponse dans un délai de deux mois, l'EPFLO peut mettre fin à la convention.

Les relations entre l'Établissement Public et les collectivités ou personnes publiques qui le sollicitent sont régies par un Programme d'Action Foncière ou une convention de portage foncier fixant les conditions d'acquisition, de gestion et de revente des biens fonciers et immobiliers.

Dans le cadre des Programmes d'Action Foncière ou des Conventions de portage foncier, des opérations de veille foncière peuvent être définies. Les opérations de veille foncière correspondent à des opérations pour lesquelles l'EPFLO ne va pas réaliser de démarches d'acquisitions directes, mais dans lesquelles l'existence

d'opportunités foncières pourra donner lieu à des acquisitions par voie amiables ou par préemption. Les opérations de veille foncière sont définies dans le cadre d'un Programme d'Action Foncière ou d'une convention de portage foncière.

### 1.3 TYPOLOGIE DES INTERVENTIONS

L'intervention de l'Établissement pour l'acquisition de biens fonciers et immobiliers est menée prioritairement pour accompagner les projets portés par les collectivités ou personnes publiques bénéficiaires, et ce, afin d'éviter toute spéculation à caractère privé.

De ce fait, l'EPFLO entend favoriser le portage foncier sur la base de destinations préalablement affirmées, portant sur les actions du Programme Pluriannuel d'Intervention décrites dans le présent article. L'engagement du bénéficiaire du portage à réaliser ou faire réaliser l'opération envisagée sera repris dans la convention de portage foncier ou dans le programme d'action foncière.

L'Établissement Public Foncier Local, poursuit deux objectifs principaux et un objectif transversal:

- > Acquérir des biens fonciers ou immobiliers en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement ayant pour finalité la construction de logements, notamment de logements sociaux et de logements en accession sociale.
- > Mener des actions en matière de développement économique.
- > Limiter l'étalement urbain et favoriser le recyclage foncier : action sur les friches, dents creuses et gisements fonciers dans l'enveloppe urbaine, valorisation du patrimoine bâti. Les opérations situées dans l'enveloppe urbaine et de recyclage du foncier sont privilégiées.

C'est à ce titre, et en fonction des priorités définies par les documents d'urbanisme (SCoT, PLU, PLUi), les programmes locaux et départementaux de l'habitat (PLH, PDH), que des stratégies foncières seront mises en œuvre pour le compte des communes et EPCI adhérents.

Ces stratégies pourront également être déclinées en fonction de documents d'urbanisme ou de PLH/PDH en cours d'élaboration, mais non encore approuvés, et ce, lorsque les orientations de ces futurs documents auront été explicitement affirmées. L'objectif étant de mobiliser le foncier à coûts maîtrisés, tout en permettant la concrétisation dans les meilleurs délais des opérations d'aménagement et de développement du territoire.

Les typologies d'intervention de l'EPFLO se déclinent autour des sept axes d'interventions suivants, explicités dans le Programme Pluriannuel d'Intervention 2019-2023 :

#### 1. Soutenir les politiques locales de l'habitat

L'objectif est de répondre aux besoins en logement et de diversification du parc de chaque territoire. L'EPFLO intervient en priorité pour des opérations valorisant des espaces situés dans l'enveloppe urbaine. Un soutien renforcé est apporté aux opérations de logements locatifs sociaux et d'accession aidée.

#### 2. Favoriser la réalisation des projets urbains d'ensemble et la revitalisation des centres

L'intervention de l'EPFLO permet la maîtrise foncière d'opérations globales. Elle est conditionnée à la cohérence de ces projets avec les documents d'urbanisme (SCoT, PLUi/PLU) et à la limitation de la consommation d'espace. Si l'opération est en extension urbaine, une densité minimale de 20 logements par hectare doit être respectée ou celle du document d'urbanisme si elle est supérieure.

#### 3. Accompagner le développement économique

Il s'agit de soutenir le développement économique et touristique par la mobilisation de fonciers stratégiques, en cohérence avec les schémas de cohérence territoriaux et plans locaux d'urbanisme. L'intervention se fera en priorité pour les projets identifiés dans le cadre d'un Programme d'Action Foncière.

#### 4. Soutenir le commerce de proximité

L'objectif de cette action est de contribuer au maintien et au développement du commerce de centre-bourg et de centre-ville par l'acquisition de murs commerciaux. L'acquisition peut également porter sur du foncier destiné à la réalisation de stationnement qui s'avère indispensable au maintien du commerce, dans le cadre d'une réflexion globale sur le centre-bourg ou le centre-ville (exemple : démarche FISAC).

#### 5. Accompagner le développement des maisons de santé et des maisons d'assistantes maternelles

L'objectif est de faciliter l'accès aux services de proximité par l'action foncière pour la réalisation de maison de santé et de maisons d'assistantes maternelles. Ces interventions sont notamment susceptibles de répondre à la problématique des « déserts médicaux »

#### 6. Contribuer à la préservation des espaces naturels et agricoles

Pour les espaces agricoles, les interventions se font en partenariat avec la SAFER. L'objectif est de permettre de disposer du foncier pour des opérations d'aménagement en préservant au mieux l'espace agricole et les exploitations en place, ainsi que de disposer d'un mécanisme de compensations agricoles.



Pour les espaces naturels, l'action se fait en partenariat avec le Conseil Départemental, notamment au titre de la politique des Espaces Naturels Sensibles.

### **7. Préparer l'action foncière par le cofinancement d'études :**

L'objectif de cette action est d'affiner le projet en amont d'une éventuelle intervention de l'EPFLO, pour mieux définir l'action foncière par le cofinancement d'études et diagnostics pré-opérationnels. Cela concerne toute étude liée à un projet de portage foncier : repérage du foncier mutable et de ses caractéristiques, études de faisabilité et de programmation, études techniques permettant de vérifier les caractéristiques d'un site (topographie, géotechnique, diagnostic pollution, diagnostic technique et amiante d'un bâtiment) etc...

Après validation du projet par le Conseil d'Administration, le taux de participation sera de 70 % du montant HT. L'aide maximale est de 70 000 €. Pour renforcer l'efficacité de l'action foncière, des minorations foncières (réduction du prix de cession) peuvent être attribuées au titre :

- > du soutien au logement locatif social et à l'accession aidée
- > du recyclage foncier et de l'action sur les friches (toutes typologies d'intervention)
- > de la valorisation du patrimoine bâti (toutes typologies d'intervention)
- > des projets « Action Cœur de Ville » (toutes typologies d'intervention)

Les modalités de ces minorations foncières sont reprises à l'article 4.5 « minorations foncières ».

### **1.4 CONDITIONS LIÉES AU STATUT DU TERRAIN AU MOMENT DE L'ACQUISITION**

L'intervention de l'EPFLO porte en principe sur des fonciers ne relevant pas de la maîtrise des collectivités territoriales, qui n'appartiennent pas de manière directe ou indirecte aux bénéficiaires du portage, que ces derniers aient la qualité de communes, d'EPCL, ou de personnes publiques (sauf si ce patrimoine représente une part marginale d'une intervention plus globale).

Ce principe ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à l'exercice par son titulaire d'un droit de préemption avec l'accord préalable de l'EPFLO pour le portage de l'opération.

Des situations particulières pourront toutefois amener à déroger à ce principe. Des propriétés appartenant à des personnes publiques pourront notamment faire l'objet de portages de l'EPFLO pour des opérations visant le développement du logement locatif aidé, pour des opérations visant le commerce de proximité

ou lorsque ce foncier a vocation à s'intégrer dans une opération d'aménagement plus globale.

## **ARTICLE 2 : ACQUISITIONS**

### **2.1 – CONDITIONS D'ACQUISITION**

L'Établissement Public Foncier Local de l'Oise procède à l'acquisition des biens fonciers et immobiliers dans le cadre d'intervention défini par l'article 1 :

- > au moyen de négociations de gré à gré,
- > par exercice d'un droit de préemption, par délégation des droits y afférent, par la collectivité signataire du contrat, ou par une autre collectivité détentrice de ces droits,
- > par voie d'expropriation pour le compte de la collectivité.

Les acquisitions sont réalisées par l'EPFLO, hors intervention du juge, dans la limite de la valeur vénale fixée par le Service des Domaines, assortie d'une marge de négociation de 10%. À défaut d'accord sur ce prix, il y a recours à l'arbitrage du juge.

En cas d'acquisition amiable, il ne pourra, à titre exceptionnel, être dérogé à ce principe que sur délibération dument motivée du bénéficiaire du portage foncier engagé au rachat, ladite demande de dérogation sur les conditions d'acquisition devant également être approuvée par le conseil d'administration de l'EPFLO.

En l'absence d'avis du Service des Domaines, les acquisitions sont réalisées dans la limite du plafond fixé par le Conseil d'Administration, en accord avec le bénéficiaire du portage foncier. Dans le cas d'une préemption pour laquelle la Déclaration d'Intention d'Aliéner n'a pas fait l'objet d'un avis du Service des Domaines, le prix proposé par l'EPFLO est fondé sur sa connaissance des marchés fonciers et immobiliers locaux.

Les acquisitions réalisées par l'EPFLO font l'objet d'une réitération par acte notarié.

## 2.2 - DURÉE DE PORTAGE (CAS GÉNÉRAL)

Sauf opérations spécifiques prévues au 2.3, la durée de portage est de 5 ans, éventuellement renouvelable. Dans le cas d'opérations complexes, la durée de portage initiale peut être de 10 ans.

La durée de portage est calculée à compter de la date d'acquisition des biens par l'EPFLO, sauf dispositions contraires définies dans la convention de portage foncier ou dans le Programme d'Action Foncière.

La catégorie de durée de portage est déterminée en fonction de la nature des projets et de la stratégie foncière présentés par la collectivité.

## 2.3 - DURÉE DE PORTAGE (OPÉRATIONS SPÉCIFIQUES)

Pour la mise en œuvre du PPI, le Conseil d'Administration peut accepter des portages spécifiques :

- > pour le développement d'une offre locative sociale,
- > pour la préservation du commerce de proximité et pour le développement des maisons de santé et maisons d'assistantes maternelles,

L'EPFLO se réserve également la possibilité de conclure des baux et conventions spécifiques tels que le Bail à Construction, le Bail Réel Solidaire, ...

### 2.3.1 Développement d'une offre locative sociale (bail emphytéotique EPFLO 60 ans)

En vue de permettre le développement d'une offre locative sociale, le Conseil d'Administration de l'EPFLO aura la faculté d'accepter des durée de portage pouvant aller jusqu'à 60 années.

L'EPFLO donne le foncier à bail emphytéotique EPFLO à un organisme de logement social pour y développer une opération comportant au minimum 70% de logements financés en PLUS ou PLAI.

Les conditions sont présentées au 4.4.1

### 2.3.2. Préservation du commerce de proximité, développement des maisons de santé et maisons d'assistantes maternelles (bail emphytéotique EPFLO 20 ans)

Pour la préservation du commerce de proximité et pour le développement des maisons de santé et maisons d'assistantes maternelles, des portages de type Bail Emphytéotique EPFLO d'une durée de 20 ans peuvent être consentis au bénéficiaire du portage engagé au rachat ou à la personne publique qu'il aura désigné.

Les conditions sont présentées au 4.4.2

## 2.4 - CHANGEMENT DE CATÉGORIE DE PORTAGE

Le passage d'un bien d'une catégorie de portage à une autre ne peut intervenir, si des modifications sensibles dans les conditions initialement prévues pour la réalisation d'une opération d'aménagement sont intervenues, qu'après accord de l'EPFL formalisé par un avenant au Programme d'Action Foncière ou à la convention de portage foncier.

## 2.5 - PROROGATION DE DÉLAI ET DÉPASSEMENT D'ÉCHÉANCE

Le bénéficiaire du portage foncier peut solliciter une prolongation de la durée de portage. Cette demande doit être motivée et intervenir au plus tard 6 mois avant le date de la fin de portage, faute de quoi les obligations de rachat définies au 4.3 peuvent s'appliquer.

Tout dépassement d'échéance de la durée de portage n'ayant pas fait l'objet d'un accord préalable de l'EPFLO peut être, sur proposition du Conseil d'Administration, soumis aux modalités particulières suivantes :

Le taux simple de l'intérêt légal, majoré de 3 points, sera substitué au taux d'actualisation contractuel prévu au 4.2.2 suivant.

Les modalités en sont les suivantes :

- > La différence entre le taux d'actualisation prévu aux termes du contrat et le taux d'intérêt légal majoré de 3 points, sera recouvrée chaque année auprès du bénéficiaire du portage.

## ARTICLE 3 : GESTION ET JOUISSANCE DES BIENS ACQUIS PAR L'EPFLO

### 3.1 - PRINCIPES GÉNÉRAUX

La gestion des biens 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, dans les conditions précisées dans les articles suivants.

Aux regards des spécificités de l'opération, l'EPFLO peut à tout moment, après accord express du bénéficiaire du portage engagé au rachat, recouvrir la gestion des biens acquis tant qu'il en demeurera propriétaire, notamment pour des projets d'occupations transitoires.

Cette dérogation, à défaut d'être retranscrite dans la convention de portage initiale ou dans le programme d'action foncière, devra faire l'objet d'une régularisation par voie d'avenant à ces conventions ou programmes.

### 3.2 - DURÉE

La gestion des biens est, sauf disposition spécifique prévue au 3.1, conférée au bénéficiaire du portage engagé au rachat:

- > à compter de l'entrée en jouissance du bien par l'EPFLO, notifiée à la collectivité ou à la personne publique par l'EPFLO, pour les biens acquis postérieurement à la date de signature de la convention de portage foncier ou du programme d'action foncière
- > à compter de la date de signature de la convention de portage foncier ou du programme d'action foncière, pour les biens déjà propriétés de l'EPFLO et intégrés à la convention de portage foncier ou au programme d'action foncière.
- > jusqu'à la date :
  - du rachat par le bénéficiaire du portage (collectivité ou personne publique), ou l'opérateur qu'il aura désigné
  - ou de la signature du bail emphytéotique EPFLO, prévu à l'article 4.4 ci-après,
  - ou de la notification de reprise d'un bien à l'initiative de l'EPFLO, dans le cas où le bénéficiaire du portage ne respecterait pas ses engagements, notamment le rachat d'un bien à l'échéance prévue. Dans cette hypothèse, la gestion du bien sera assurée par l'EPFLO, à compter de la notification effectuée par ce dernier, par lettre recommandée avec accusé de réception.

### 3.3 - CHARGES ET CONDITIONS D'UTILISATION DES BIENS

Hormis en matière d'assurances et d'indemnisation des sinistres, le bénéficiaire du portage foncier (collectivité ou personne publique) est subrogé dans tous les droits et obligations de l'EPFLO, en sa qualité de propriétaire.

À ce titre, le bénéficiaire du portage foncier prend les biens dans l'état où ils lui sont remis par l'EPFLO et doit les maintenir en bon état d'entretien et de sécurité. Il en assume les charges de toute nature (frais d'impositions, contrats de fournitures, d'entretien...).

Il veille tout particulièrement à prendre toutes les mesures nécessaires pour garantir la sécurité des personnes et la conservation des biens. Il peut, de son propre chef, réaliser ou faire réaliser les travaux y afférent. Cependant, les travaux affectant durablement la consistance du bien, notamment de démolition, de construction, de réaménagement, de réhabilitation (...) sont soumis à l'accord préalable de l'EPFLO.

Le bénéficiaire du portage foncier peut toutefois demander à l'EPFLO de prendre en charge les travaux à réaliser sur les biens. Après accord de l'EPFLO, la

commande se fait alors dans le respect de la législation applicable aux marchés publics, à partir d'un descriptif ayant reçu l'agrément de la collectivité. Le coût des travaux est dans ce cas répercuté sur le prix de cession des biens, suivant les modalités définies à l'article 4.2 ci-après.

Le bénéficiaire du portage foncier s'engage également à informer l'EPFLO de tous les problèmes et litiges pouvant survenir pendant la durée de détention des biens.

Il sollicitera l'autorisation de l'EPFLO préalablement au dépôt de toute demande pour laquelle l'autorisation du propriétaire est requise. Sont visées notamment les demandes de permis d'aménager, permis de démolir, de construire, les autorisations de fouilles et de sondages.

### 3.4 - OCCUPATIONS

Toute modification des conditions d'occupation doit faire l'objet d'une information préalable de l'EPFLO.

**3.4.1- Pour les biens acquis occupés,** le bénéficiaire du portage foncier doit veiller à la bonne exécution des baux et conventions en cours au moment de l'acquisition des biens par l'EPFLO, notamment percevoir et recouvrer, par voie judiciaire le cas échéant, les loyers et toute somme due au titre de la location.

Le bénéficiaire du portage foncier doit prendre en charge le relogement des occupants.

**3.4.2 - Pour les biens acquis libres,** et de ce fait soumis au régime de la précarité prévu par les codes de l'urbanisme et de l'expropriation, le bénéficiaire du portage foncier consentira exclusivement des concessions temporaires ne conférant au preneur aucun droit au renouvellement ni au maintien dans les lieux. Dans le cas de concessions pour des terres à usage agricole, la fin de ces concessions est encadrée suivant les dispositions de l'article L221-2 du Code de l'Urbanisme.

Ces règles ne s'appliquent pas aux biens pour lesquels il a été signé un Bail Emphytéotique EPFLO, le preneur du bail pouvant conclure des baux de droit commun.

### 3.5 - ASSURANCE DES BIENS

#### 3.5.1 - Pour le propriétaire – EPFLO

En sa qualité de propriétaire, l'EPFLO assurera les biens acquis. Le contrat couvrira les biens contre les événements courants en matière immobilière. Les biens voués à la démolition bénéficient toutefois de garanties restreintes du fait de cette spécificité.

L'EPFLO informera le bénéficiaire du portage de toute modification des garanties souscrites en matière de dommages aux biens.

#### 3.5.2 - Pour le gestionnaire du bien (par défaut le bénéficiaire du portage)

Le bénéficiaire du portage devra le cas échéant se garantir contre les risques locatifs et produire annuellement à l'EPFLO l'attestation correspondante.

Le bénéficiaire du portage pourra choisir de compléter à son profit et à ses frais, s'il le souhaite, les garanties souscrites conformément au 3.5.1.

### 3.6 - INEXÉCUTION DES OBLIGATIONS DU BÉNÉFICIAIRE DU PORTAGE

Les frais qui pourraient être mis à la charge de l'EPFLO du fait de l'inexécution ou de la mauvaise exécution des engagements pris par le bénéficiaire du portage foncier (indemnités d'éviction, indemnisation de préjudice subi par un tiers, frais de procédure, travaux éventuels...) s'ajouteront au prix de revient qui constitue la base du prix de vente du bien.

### 3.7 - SUSPENSION DES INTERVENTIONS DE L'EPFLO

L'Établissement pourra, après décision de son conseil d'administration et sans préjudice des dispositions de l'article 2.5, suspendre toute acquisition pour le compte du bénéficiaire du portage foncier dès lors qu'une des obligations énoncées dans les clauses de portage n'aura pas été satisfaite, et cela jusqu'au complet rétablissement des engagements pris ou de l'échéancier prévu.

## ARTICLE 4 : CESSION DES BIENS

### 4.1 - CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions du présent article s'appliquent aux biens acquis dans le cadre des conventions de portage foncier et des programmes d'action foncière qui régissent les relations entre l'établissement public foncier local et les bénéficiaires de portages fonciers, ainsi qu'aux éventuels biens précédemment acquis et qui y sont intégrés conventionnellement.

### 4.2 - MODALITÉS DE CESSION

#### 4.2.1 – Prix de cession

Le prix de cession hors taxes des biens fonciers et immobiliers est par principe le prix de revient hors taxes qui comprend :

- > Le coût d'acquisition :
  - la valeur d'acquisition des biens et les indemnités de toutes natures versées aux ayants-droits,
  - les frais de notaire,
  - les frais divers liés aux acquisitions (cadastre, publicité foncière, document d'arpentage, diagnostics immobiliers ...),
- > Le coût des travaux et études dont l'EPFLO est maître d'ouvrage et liés à la préparation du site (dépollution, sécurisation, clôtures, démolition, étude de sols, diagnostics,...)

Des minorations foncières peuvent être éventuellement accordées, venant en déduction du prix de cession, dans les modalités définies ci-après au 4.5, applicables pour des opérations ne faisant pas l'objet d'un portage spécifique (bail emphytéotique EPFLO)

Le régime de soumission à la TVA des cessions sera arrêté dans les conditions en vigueur au jour de la vente suivant l'assujettissement ou non du vendeur et la qualité du bien considéré. Il en sera de même des modalités de ce calcul s'il y a lieu pour préciser s'il s'agira d'une TVA sur marge ou d'une TVA sur la totalité du prix de cession.

#### 4.2.2. – Frais d'ingénierie et d'actualisation foncière

Les montant HT des frais d'ingénierie et d'actualisation foncière sont arrêtés dans le cadre des modalités de cession et deviennent exigibles le jour de l'acte de cession auprès du bénéficiaire de portage ou de l'acquéreur si substituant.

- > Les frais d'ingénierie s'élèvent à 3,5 % du prix de revient défini au 4.2.1.
- > À compter de la sixième année suivant l'année civile

de l'acquisition, le bénéficiaire du portage ou l'acquéreur s'y substituant est également redevable d'une actualisation annuelle de A% applicable par acquisition au prix de revient hors taxes, A étant calculé selon la formule suivante par acquisition:

Actualisation :  $A = \text{Taux du livret A au 1er janvier de l'année considérée} - 1,5 \text{ points de pourcentage}$ , avec A ne pouvant être inférieur à 1%

L'actualisation est calculée par année civile, avec un différé d'amortissement de 5 ans (par exemple, pour un bien acheté en 2019, l'actualisation annuelle commencera à compter de 2025. Si la cession a lieu en 2024 ou avant, il n'y a pas de frais d'actualisation). L'acte de cession doit intervenir au plus tard le 31 décembre de l'année pour laquelle l'actualisation est arrêtée, faute de quoi l'actualisation reprend son cours.

Le Conseil d'Administration peut par délibération décider de l'exonération partielle ou totale des frais d'ingénierie et d'actualisation, notamment pour des opérations portées par des organismes dont la vocation principale est le logement social.

### 4.3 - ENGAGEMENTS DE RACHAT DE LA COLLECTIVITÉ OU DE LA PERSONNE PUBLIQUE

Le bénéficiaire du portage foncier s'engage à procéder auprès de l'EPFLO au rachat des biens fonciers et immobiliers au plus tard au terme de la durée de portage (cf. article 2.2)

À tout moment, le bénéficiaire du portage peut procéder à des rachats par anticipation s'il le souhaite.

À la demande du bénéficiaire du portage, les biens pourront être cédés à l'opérateur de son choix, qu'il aura éventuellement désigné après mise en concurrence. Le bénéficiaire du portage foncier reste toutefois responsable des engagements qu'il a souscrits jusqu'à la signature de l'acte par l'opérateur qu'il aura désigné ou jusqu'au terme du bail emphytéotique conclu avec un opérateur qui n'est pas une personne publique (cf. article 4.4.1).

### 4.4 - BAIL EMPHYTÉOTIQUE EPFLO

#### 4.4.1 Bail emphytéotique EPFLO logement (60 ans)

Pour des opérations comportant au minimum 70% de logements financés en PLUS ou PLAI, l'EPFLO peut consentir un Bail Emphytéotique spécifique dit « Bail Emphytéotique EPFLO – Logement » (dans la limite de 60 ans), tel que stipulé au 2.3.1. Ce bail a une durée maximale de 60 ans.

Le preneur verse à l'EPFLO une redevance annuelle actualisable égale à A % du prix de revient.

$A = \text{Taux du Livret A au 1er janvier de l'année considérée}$

– 1,5 points de pourcentage, avec A ne pouvant être inférieur à 1%

Le preneur s'engage à racheter le bien au prix de revient à l'échéance du bail. Toutefois, un rachat de manière anticipé est possible par le preneur à compter de la 19<sup>ème</sup> année.

Il ne sera pas appliqué d'actualisation au moment de la vente du bien au bénéficiaire du portage ou au bailleur qui s'y substituerait.

Si le preneur du bail n'est pas une personne publique, le bénéficiaire du portage (commune, EPCI ou personne publique) intervient en tant que cosignataire du contrat de bail, s'engageant ainsi à en assurer l'exécution complète jusqu'à son terme.

Le montant de la TVA applicable sera exigible au jour de la signature du Bail Emphytéotique.

#### 4.4.2 Bail emphytéotique EPFLO pour commerces, maisons de santé, maisons d'assistantes maternelles (20 ans)

Pour opérations de commerce de proximité, de maison de santé ou maisons d'assistantes maternelles, il peut être consenti par l'EPFLO un bail emphytéotique spécifique dit « Bail Emphytéotique EPFLO 20 ans » tel que stipulé au 2.3.2

Le preneur est le bénéficiaire du portage du foncier engagé au rachat, ou la collectivité ou la personne publique désignée par le bénéficiaire du portage foncier.

Le preneur verse à l'EPFLO une redevance annuelle calculée sur le prix de revient, composée d'une redevance actualisable A et d'une annuité B, calculées ainsi :  
 $A = \text{Taux du Livret A au 1er janvier de l'année considérée} - 1,5 \text{ points de pourcentage}$ , avec A ne pouvant être inférieur à 1%

$B = 2 \text{ points de pourcentage (2\%)} \text{ du prix de revient}$ .  
 Le total des sommes B sera déduit du prix de revient à rembourser en fin de bail.

Le preneur s'engage à racheter le bien au prix de revient à l'échéance du bail. Toutefois, un rachat de manière anticipé est possible. Dans tous les cas, les annuités B déjà versées sont déduites du prix de revient exigible.

Il ne sera pas appliqué d'actualisation au moment de la vente du bien au bénéficiaire du portage ou à la personne publique qui s'y substituerait.

Le montant de la TVA applicable sera exigible au jour de la signature du Bail Emphytéotique.

### 4.5 MINORATIONS FONCIÈRES

#### 4.5.1 Champ d'application et modalités générales

Des minorations foncières pourront être accordées sur

des biens acquis par l'EPFLO au moment de leur cession au bénéficiaire du portage engagé au rachat ou de l'opérateur qu'il aura désigné.

En tout état de cause et dans la limite des règles énoncées ci-après, l'attribution de minorations foncières relèvera de la décision du Conseil d'Administration de l'EPFLO qui se prononcera :

- > au vu des éléments fournis par le bénéficiaire de la convention engagé au rachat et de la difficulté effective à réaliser l'opération envisagée, afin d'éviter tout effet d'aubaine.
- > en fonction des capacités financières disponibles du fonds de minoration foncière.

Les opérations bénéficiant d'un portage spécifique (bail emphytéotique EPFLO) ne sont pas éligibles aux minorations foncières.

Il existe trois axes de minoration foncière :

- > La minoration « soutien au logement aidé »
- > La minoration « friches et recyclage foncier »
- > La minoration « valorisation du patrimoine bâti »

Une minoration complémentaire « Cœur de Ville » peut être sollicitée en complément d'une ou de plusieurs minorations foncières. Les modalités d'éligibilité aux minorations sont détaillées ci-après.

Les minorations « logement », « friches et recyclage foncier », « patrimoine bâti » et « cœur de ville » sont cumulables mais ne peuvent donner lieu à une prise en charge de plus de 50% du prix de revient HT EPFLO, tel que défini au 4.2.1.

Pour garantir l'usage conforme du montant de minoration total aux modalités et objectifs des différentes minorations, les règles suivantes sont définies :

- > Si la cession se fait au profit d'une commune, d'une intercommunalité, d'une personne publique ou d'un organisme de logement social, le montant de la minoration foncière totale est directement déduit du prix de cession. Si le projet réalisé ne respecte pas les modalités définies, la part correspondante de minoration doit être remboursée (clause de remboursement).
- > Si la cession ne se fait pas au profit d'une personne publique ou d'un organisme de logement social, le montant de la minoration foncière est séquestré (ou consigné) lors de la cession. Si le projet réalisé respecte les modalités de minoration, le montant de minoration pourra être débloqué. Si le projet ne respecte pas les modalités définies, la part correspondante de minoration sera restituée à l'EPFLO.
- > Dans tous les cas, si les caractéristiques finales du projet réalisé sont modifiées, il ne sera pas octroyé de minoration supplémentaire au total délibéré par le Conseil d'Administration.

Le montant des minorations est calculé sur une base de prix hors taxes. La TVA, si elle est exigible, sera calculée sur la base du prix de cession minoré. En cas de non-respect des modalités donnant lieu à restitution du montant de la minoration, l'EPFLO se réserve le droit d'exiger le complément de TVA calculé sur le prix de cession total avant minoration.

Dans le cas d'opérations où l'EPFLO ne maîtrise qu'une partie du foncier, l'application de la minoration éventuelle se fera au prorata de la surface portée par l'EPFLO.

Exemple : si l'EPFLO porte 30% du foncier d'un programme de logement, le calcul de la minoration se fera en appliquant un coefficient de 30% sur la programmation totale en logement.

#### 4.5.2 Modalités de la minoration « soutien au logement aidé »

> La minoration concerne :

- les logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI, PLS)
- le locatif intermédiaire financé par un PLI
- les logements en accession aidée (PSLA, Bail Réel Solidaire ou autre dispositif destiné à des ménages dont les revenus ne dépassent pas les plafonds de ressources du PSLA).
- > Les montants de minoration sont définis par type de logement et par mètre carré de surface utile, et le montant de la minoration ne peut pas dépasser 50% du prix de revient EPFLO HT.

Type de logement	Montant par m <sup>2</sup>
PLAI	110
PLUS	90
PLS	60
PLI	20
Accession aidée	50

- > L'éligibilité à la minoration foncière « logement » est conditionnée au respect d'une densité minimale de 20 logements par hectare, ou celle du document d'urbanisme si elle est supérieure.
  - En cas d'assainissement non collectif, l'emprise nécessaire à l'assainissement n'entre pas dans le calcul de la densité.
- > Le montant de la minoration sera calculé sur la base des surfaces du programme définies lors du permis de construire ou pour le logement social dans le dossier de financement.
  - Pour les cessions à un Organisme Foncier Solidaire, cette minoration pourra être exceptionnellement

majorée sur décision du Conseil d'Administration de l'EPFLO.

- > Pour les logements de type « accession aidée », des clauses anti-spéculatives pourront être insérées dans l'acte de cession par l'EPFLO.

#### 4.5.3 Modalités de la minoration « friches et recyclage foncier »

- > Travaux et études éligibles : tout travaux et études liés à la préparation du site (dépollution, sécurisation, démolition, diagnostics...).
- > Le montant de la minoration correspond à 100% du montant HT des travaux et études engagés par l'EPFLO, dans la limite de 50% du prix de revient EPFLO HT.
- > Attribution de la minoration pour des projets entrant dans le cadre du PPI (sauf opération bénéficiant d'un bail emphytéotique).

#### 4.5.4 Modalités de la minoration « valorisation du patrimoine bâti »

- > Le montant de la minoration peut atteindre jusqu'à 300 € par mètre carré de bâti préservé.
- > Attribution sur dossier de la minoration pour des projets entrant dans le cadre du PPI (sauf opération bénéficiant d'un bail emphytéotique).
- > Par dérogation, l'attribution de la minoration pour le patrimoine peut porter sur des biens dont la destination est un équipement public.
- > Le maître d'ouvrage doit s'associer des compétences d'un architecte. Le dossier doit présenter les plans du projet et les coûts associés à la valorisation du patrimoine.
- > Une commission, notamment composée de représentants de l'EPFLO et des CAUE de l'Oise et de l'Aisne (Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement), émet un avis sur l'éligibilité des projets, préalablement à leur présentation au Conseil d'Administration de l'EPFLO qui reste le seul organe compétent pour acter du montant des minorations foncières.

#### 4.5.5 Modalités de la minoration complémentaire « Action Cœur de Ville »

- > Les opérations éligibles sont celles situées dans un périmètre d'opération de revitalisation de territoire (ORT), liés aux conventions « Action Cœur de Ville »
- > Minoration de 25% du prix de revient HT, complémentairement à une ou plusieurs minorations (« logement aidé », « friches et recyclage foncier », « patrimoine bâti »), dans la limite de 50% du prix de revient HT.
- > Attribution de la minoration pour des projets entrant dans le cadre du PPI (sauf opération bénéficiant d'un bail emphytéotique).

## ARTICLE 5 : APPLICATION DES CLAUSES DE PORTAGE

Les clauses de portage s'appliquent par défaut aux portages de l'EPFLO. À la demande du bénéficiaire du portage foncier, les présentes clauses de portage peuvent être appliquées aux conventions de portage foncier et Programme d'Actions Foncières déjà signées.

Sur décision du Conseil d'Administration, les conventions de portage foncier ou Programmes d'Action Foncière peuvent, de manière exceptionnelle et motivée, définir des modalités qui diffèrent des clauses de portage. Le cas échéant, les conditions particulières définies dans les conventions de portage foncier ou Programmes d'Action Foncière l'emportent alors sur les clauses générales de portage.

## ANNEXE : LEXIQUE DES TERMES UTILISÉS

**Bénéficiaire du portage :** commune, intercommunalité ou personne publique pour laquelle l'EPFLO réalise un portage foncier. Le bénéficiaire du portage est la personne engagée au rachat vis-à-vis de l'EPFLO.

**Biens :** le terme de « biens » décrit les biens fonciers et immobiliers pour lesquels l'EPFLO réalise des acquisitions : parcelles (bâties ou non), locaux d'un bâti, lot bâti (lot de copropriété ou lot de division en volume).

**Convention de portage foncier :** convention signée avec une collectivité, un EPCI ou une personne publique, incluant une ou des opérations de portage foncier menées avec l'EPFLO à court et moyen terme.

**Programme d'action foncière (PAF) :** convention globale signée entre une intercommunalité et l'EPFLO, regroupant l'ensemble des opérations de portage foncier sollicitées par l'intercommunalité, sur la base des priorités de développement et d'aménagement de celle-ci.

---

## NOUS CONTACTER

### **ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL DES TERRITOIRES OISE & AISNE**

PAE du Haut-Villé

28 rue Jean-Baptiste Godin

60000 BEAUVAIS

Tel. 03 44 10 20 10

Fax. 03 44 10 20 00

[www.epflo.fr](http://www.epflo.fr)

---

Rédaction : EPFLO - Design graphique : okowoko.fr - Impression : Nord'Imprim - Edité en mars 2019

**epflo**  
ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL  
DES TERRITOIRES OISE & AISNE