

ETABLISSEMENT PUBLIC
FONCIER LOCAL
DES TERRITOIRES
OISE & AISNE



ingénierie
foncière



proto
aménagement



développement
économique



habitat



friches



économie
circulaire



commerce



stratégies
foncières



patrimoine



équipements



biodiversité

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2024-2028

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. Un cadre d'action défini par la loi
- 6. Le rôle du Programme Pluriannuel d'Intervention

7

LE CONTEXTE DE L'ÉLABORATION DU PPI_

- 8. La préparation du PPI 2024-2028
- 10. Les évolutions du contexte territorial
- 15. Bilan de l'action foncière et du PPI 2019-2023
- 18. Bilan de la phase de préparation du PPI



LE PPI 2024-2028 : UN OUTIL FONCIER AVEC UNE INGÉNIERIE FACILITATRICE DES PROJETS_ 19

22

LES ORIENTATIONS TRANSVERSALES_

- 22. Orientation « sobriété foncière »
- 23. Orientation « accompagnement des projets »
- 24. Orientation « stratégies foncières »



THÉMATIQUES D'INTERVENTION_ 25

- 26. 1// Habitat
- 26. 2// Projets urbains d'ensemble et revitalisation des centres
- 27. 3// Activités économiques et développement local
- 27. 4// Commerce de proximité
- 28. 5// Équipements publics locaux
- 28. 6// Biodiversité et renaturation



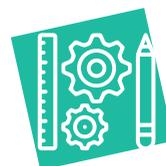
LE FONDS DE MINORATION FONCIÈRE_ 29

- 29. Principes du fonds de minoration foncière
- 30. Les minorations foncières

32

LES MOYENS DU PPI 2024-2028_

- 32. Une enveloppe globale de 150 millions d'euros
- 33. Les Programmes d'Action Foncière et conventions de portage foncier
- 33. Une ingénierie foncière dédiée pour les territoires



34

LES MODALITÉS DE CESSION DU PPI 2024-2028_

- 34. Déroulement d'une cession
- 34. Prix de cession
- 34. Minorations foncières
- 35. Baux longue durée et vente à paiement différé
- 35. Tableau de synthèse

CLAUSES GÉNÉRALES DE PORTAGE_ 36



PRÉSENTATION DE L'EPFLO ET DE SES MISSIONS

UN PARTENAIRE FONCIER LOCAL_

L'Établissement Public Foncier Local des Territoires Oise & Aisne (EPFLO) apporte une **ingénierie foncière dédiée et des moyens financiers** pour conseiller les collectivités, **assurer l'acquisition de biens**, ainsi que la maîtrise d'ouvrage de **travaux de démolition et dépollution**.

L'EPFLO intervient en **milieu rural comme urbain** pour des projets de logements, d'activités économiques, de traitement des friches de tous types, de redynamisation des centres, de commerce de proximité, d'équipements publics dont les maisons de santé et d'assistantes maternelles, ainsi que des projets de renaturation.

En amont des interventions, l'équipe apporte des **conseils aux projets sur le volet foncier**, en lien avec de nombreux partenaires. Des études préalables peuvent être cofinancées.

L'intervention de l'EPFLO se fait pour le compte de l'intercommunalité ou directement des communes. En fin de portage, la cession est au **profit de la collectivité ou de l'opérateur qu'elle désigne** (public ou privé).

Les acquisitions sont réalisées par voie amiable, délégation du droit de préemption ou encore procédure d'utilité publique ouvrant une possibilité d'expropriation. Le **fonds de minoration foncière** permet de réduire jusqu'à 50% le prix de revient, avec notamment 100% du coût des travaux EPFLO et des aides à la réhabilitation du bâti.

L'EPFLO peut agir dans le **temps long pour recomposer des fonciers**. Les ingénieries d'une **équipe dédiée au foncier** sont mobilisées pour des situations qui peuvent être complexes.

CONSEILS AMONT & ÉTUDES

ACQUISITIONS ET PORTAGE

TRAVAUX PRÉPARATOIRES

CESSION



UN CADRE D'ACTION DÉFINI PAR LA LOI_

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, la lutte contre l'étalement urbain et la **limitation de l'artificialisation des sols**, y compris par des actions ou des opérations de renaturation. 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, au maintien ou à la transformation des activités économiques, notamment pour faciliter les projets d'implantations industrielles, aux politiques de protection contre les risques technologiques et naturels et d'adaptation des territoires au recul du trait de côte 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. »

Ce cadre réglementaire national oriente l'activité de l'établissement, structurée dans le Programme Pluriannuel d'Intervention.

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 2024-2028 confirme l'orientation d'une **action foncière pour tous les territoires**, urbains comme ruraux, et développe une **ingénierie foncière facilitatrice** à toutes les étapes d'un projet.

Cette feuille de route s'est construite sur la base de l'expérience de plus de 15 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 un diagnostic des dynamiques du territoire.

Cette première partie porte sur le contexte et les enjeux du Programme Pluriannuel d'Intervention 2024-2028 en présentant :

- **La démarche d'élaboration du PPI 2024-2028**
- **Le contexte territorial et ses évolutions**
- **Le bilan du PPI 2019-2023 et de l'action de l'EPFLO**
- **Le bilan de la phase de préparation du PPI 2024-2028**



__SYNTHÈSE DE L'ENQUÊTE EN LIGNE

Adressée aux élus et techniciens début 2023, l'enquête a donné lieu à **100 réponses** issues d'un panel varié, avec une majorité d'élus.

Les trois thématiques les plus mises en avant ont été les **activités économiques**, le **commerce de proximité**, la **biodiversité** et la **renaturation**. Les sujets transversaux avec un enjeu fort qui se sont dégagés, sont liés à la **sobriété foncière** : recyclage foncier, réhabilitation du bâti, dents creuses / restructuration d'îlots, revitalisation des centres.

__SYNTHÈSE DES RÉUNIONS EPCI

Les **21 réunions** avec les intercommunalités ont été l'occasion d'évoquer des spécificités territoriales et des projets. Plusieurs sujets communs ressortent des échanges menés :

- Des qualités soulignées pour l'EPFLO : négociation et tiers de confiance, expertises, conseils, ingénierie.
- Un intérêt autour des questions de biens sans maître et biens en état d'abandon manifeste.
- Des demandes pour des projets d'équipements publics.
- Un intérêt pour le sujet des foncières d'activités économiques et des baux de longue durée, et plus généralement, la question des stratégies économiques au regard de l'objectif Zéro Artificialisation Nette.

__LA PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS D'URBANISME ET PROGRAMMES LOCAUX DE L'HABITAT

La prise en compte des documents d'urbanisme et des programmes locaux de l'habitat a contribué à la préparation du PPI. Elle complète l'intégration des enjeux des territoires issue des réunions de préparation, de l'enquête en ligne, des différents échanges avec les élus locaux, techniciens territoriaux et partenaires, du diagnostic des dynamiques territoriales, ainsi que de l'expérience de terrain de l'EPFLO.

Schémas de cohérence territoriaux

Suivant les territoires, des priorités sont plus présentes que d'autres parmi les thématiques suivantes : économie, habitat, mobilités, structuration du territoire, ressources environnementales, réduction de l'artificialisation, cadre de vie, tourisme, patrimoine, équipements et services. Concernant le positionnement du territoire, pour de nombreux SCoT, il est question des liens avec l'agglomération francilienne.

L'analyse des SCoT approuvés confirme la nécessité d'avoir des modalités d'interventions pouvant répondre à des contextes territoriaux très différents. Par ailleurs, les évolutions en cours et à venir à la suite de la loi Climat et Résilience pour les SCoT, dont certains datent de plus de 10 ans, seront des occasions de renforcer les liens entre projets de territoire et stratégies foncières.

Programmes locaux de l'habitat

L'EPFLO est identifié dans tous les PLH approuvés du périmètre d'intervention comme un **outil mobilisable pour le développement de l'offre de logement**, ainsi que pour certains, l'action sur le parc existant dégradé. Concernant l'offre de logement, il s'agit de répondre aux enjeux de diversification du parc : locatif social, accession à la propriété, bail réel solidaire. L'appui aux observatoires est également cité.

Plans locaux d'urbanisme

Sur la période 2019-2023, trois PLU intercommunaux ont été approuvés et on en dénombre huit en préparation fin 2023. Les PLU et PLUi permettent plusieurs outils utiles à la stratégie foncière : orientations d'aménagement et de programmation, droit de préemption, périmètre d'attente, emplacements réservés, ... Leur élaboration facilite le lien entre planification et stratégie foncière.

LES ÉVOLUTIONS DU CONTEXTE TERRITORIAL

L'analyse du contexte territorial porte sur l'ensemble de l'Oise et le Sud de l'Aisne¹, qui est le périmètre de cohérence de l'EPFLO. L'analyse porte sur l'occupation des sols, l'armature territoriale, l'emploi, la démographie, l'habitat et les sujets émergents. Elle est issue d'un travail partenarial avec l'agence d'urbanisme Oise-les-Vallées.

DES CHANGEMENTS OBSERVÉS DEPUIS 2018 ?

Le PPI 2019-2023 présentait un contexte territorial dont les principaux déterminants sont inchangés. Quelques années seulement se sont écoulées depuis le lancement du précédent PPI fin 2018 et pourtant, plusieurs bouleversements ont eu lieu, qui n'ont pas fini de produire leurs effets.

La crise sanitaire entraîne des conséquences nombreuses, notamment sur l'économie, la santé, les comportements, la précarisation de ménages, les entreprises, sur le télétravail...

Les effets des **changements climatiques** sont de plus en plus concrets, accélérant les prises de conscience de l'urgence à agir.

La guerre en Ukraine s'accompagne d'une crise énergétique, de problèmes d'approvisionnement en matériaux et denrées, d'effets inflationnistes et d'un climat de confiance entamé.

En lien avec ces changements, des lois déterminantes apportent des nouveaux objectifs et outils pour l'action publique : la Loi climat et Résilience et le Zéro Artificialisation Nette (ZAN), la Loi d'Orientation pour les Mobilités (LOM).

La transition écologique et climatique est un enjeu de premier plan, transversal à tous les sujets, et conduit progressivement les pratiques de l'aménagement, de l'habitat, de la planification vers un changement de modèle....

L'OISE ET AISNE EN PARTIE SITUÉES DANS L'AIRE D'ATTRACTION DE PARIS: LA PRESSION SE POURSUIT SUR LE PÉRI-URBAIN

Ce positionnement est un atout pour le dynamisme territorial autant qu'un défi pour la sobriété foncière de l'Oise et de l'Aisne, constitués d'agglomérations moyennes, de petites villes et bourgs qui restent soumis à la pression du développement péri-urbain, d'autant plus forte dans l'aire d'attraction de Paris. Il contribue aussi à l'intensité des déplacements, automobiles et poids-lourds, qui s'ajoutent aux nombreux flux locaux.



AIRE D'ATTRACTION DES VILLES

Source : IGN-INSEE 2020

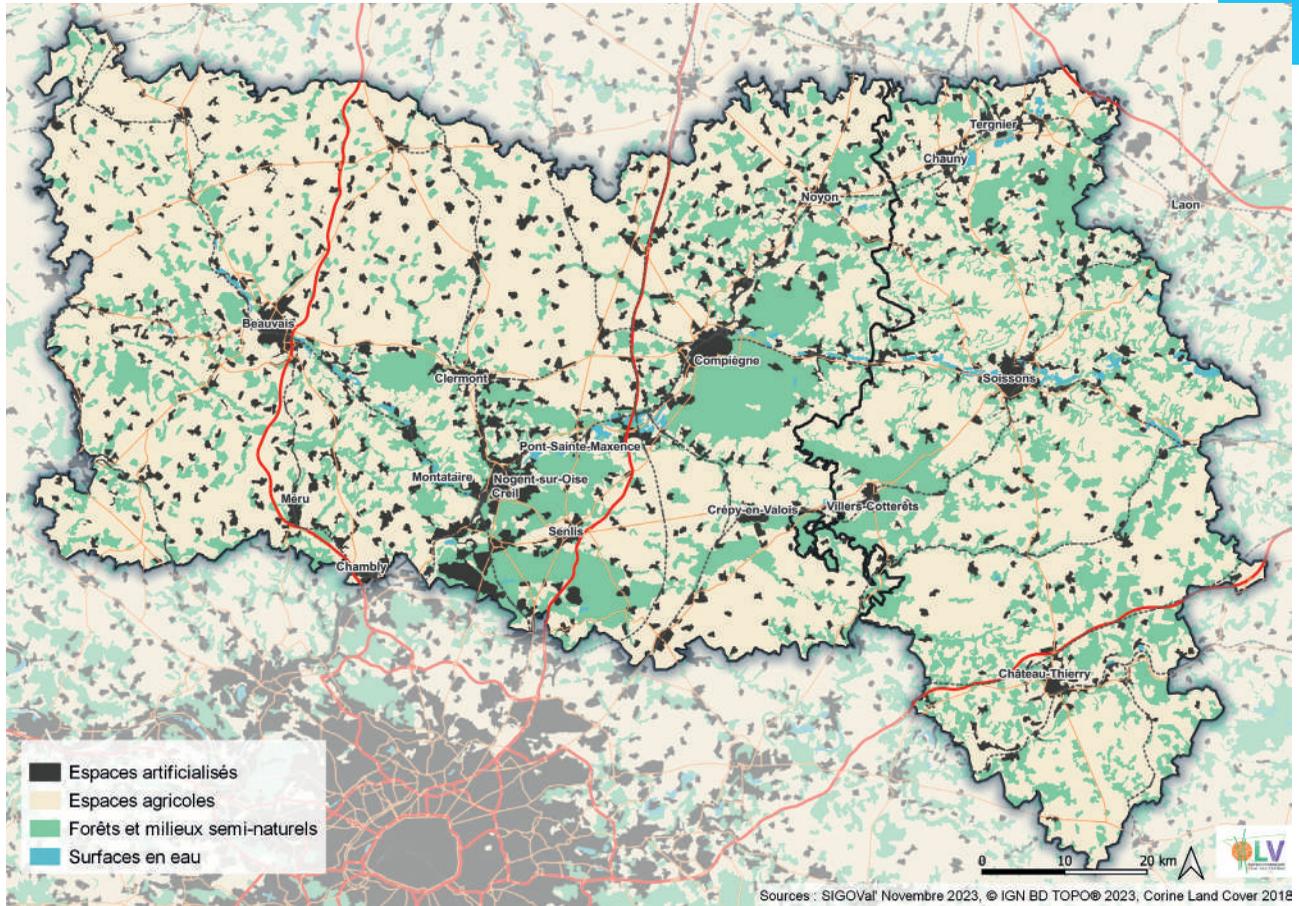
Lecture: Les communes situées dans la couronne (en orange foncé) du pôle d'emploi de Paris (en rouge) « émettent » à destination du pôle de Paris au moins 15% de leurs habitants actifs.

¹ Composé de toutes les intercommunalités de l'Oise et des suivantes pour l'Aisne : CA Chauny-Tergnier-La Fère, CC Picardie des Châteaux, CA GrandSoissons Agglomération, CC Retz-en-Valois, CC du Val de l'Aisne, CC du Canton d'Oulchy-le-Château, CA de la Région de Château-Thierry, CC du Canton de Charly-sur-Marne

L'OCCUPATION DES SOLS ET SON ÉVOLUTION

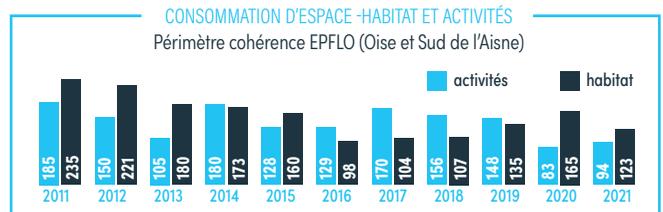
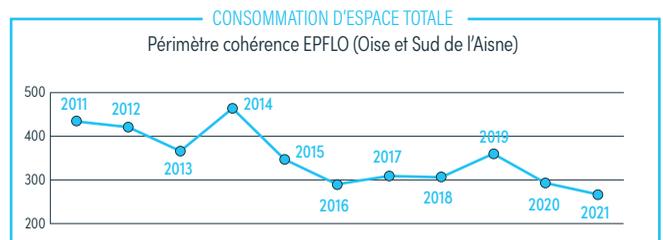
L'occupation dominante de l'Oise et du Sud de l'Aisne se partage entre terres agricoles (environ les deux tiers de la superficie), forêts et milieux semi-naturels (un quart de la superficie totale).

OCCUPATION DU SOL



Les flux de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers sont globalement en baisse. À l'échelle du périmètre de cohérence (Oise et sud de l'Aisne) et d'après les données disponibles issues des fichiers fonciers, la consommation a été en moyenne de 387 ha/an sur 2011-2016 contre 307 ha/an sur 2017-2021. La base de données régionale d'occupation des sols « OCS 2D » et la définition à venir de l'artificialisation permettront des mesures plus précises.

La consommation d'espaces dédiée à l'habitat s'est globalement réduite récemment, celle dédiée à l'activité économique tend à stagner avec toutefois une baisse récente. Cette modération dans l'habitat s'explique notamment par le ralentissement de la construction de logements, ainsi que par les démarches vertueuses d'opérations dans les grandes friches et en dents creuses.



Sources : CEREMA – observatoire national de l'artificialisation. Traitements EPFLO

UN POSITIONNEMENT STRATÉGIQUE AU REGARD DE DEUX PROJETS D'INFRASTRUCTURES MAJEURS, CANAL SEINE NORD EUROPE, MAGEO ET ROISSY-PICARDIE

Grâce à la liaison Seine-Escaut, les grands bateaux pourront librement circuler entre le bassin de la Seine et le nord de la France et de l'Europe. Les travaux ont commencé pour le **Canal Seine Nord Europe** et **MAGEO** (Mise à Gabarit Européen de l'Oise entre Creil et Compiègne).

Le **projet de liaison ferroviaire Roissy-Picardie** prévoit la réalisation d'une jonction de 6,5 kilomètres, entre Vémars et Marly-la-Ville (Val d'Oise) qui permettra aux lignes ferrées existantes Paris-Amiens et Paris-Saint-Quentin d'être connectées à la gare TGV Roissy Charles de Gaulle et au réseau à Grande Vitesse français. Ce projet soutiendra les transformations de quartiers gares engagées.

Un état des lieux du foncier économique connecté ou connectable au réseau ferré et/ou fluvial a été réalisé (en 2022) par les agences d'urbanisme des Hauts-de-France. Les résultats pour la partie Oise ont abouti sur l'identification de **66 ZAE** existantes ou inscrites dans les PLU, sur 3 300 hectares.

L'EMPLOI : DES DISPARITÉS LOCALES, SUR FOND DE DYNAMISME RÉGIONAL

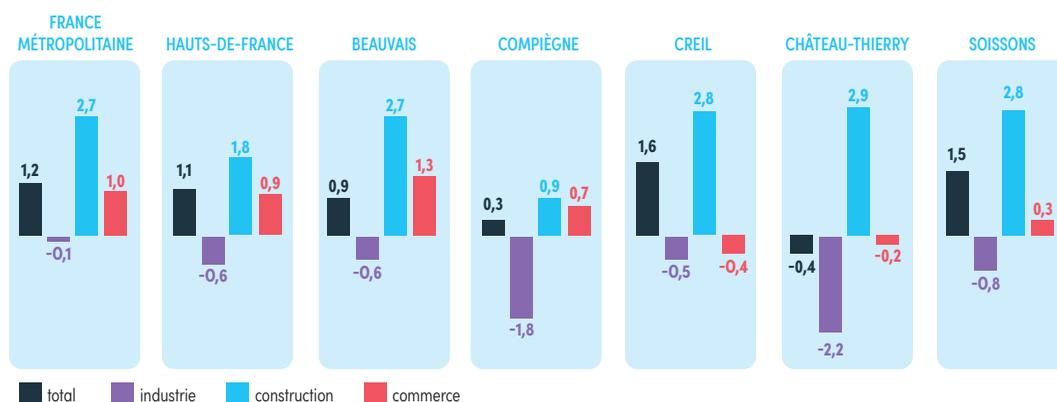
Le milieu des années 2010 était encore marqué par « l'après crise de 2008 » ; l'emploi continuait à stagner voire à reculer dans bon nombre de territoires. Ces dernières années, en revanche, et malgré les impacts attendus et connus de la crise sanitaire, **l'emploi salarié régional a augmenté annuellement de plus d'1%**, soit près de 15 300 emplois par an, entre 2017 et 2021.

Parmi les zones d'emplois de l'Oise et de l'Aisne, à part celle de Château-Thierry, toutes enregistrent une hausse de l'emploi total.

Des pertes d'emplois se poursuivent dans l'industrie, bien que celles-ci soient moins marquées qu'au cours de la décennie précédente. Une nouvelle dynamique est en cours pour soutenir l'industrie.

ÉVOLUTION DU NOMBRE D'EMPLOIS SALARIÉS PRIVÉS ENTRE 2017 ET 2021

(taux de variation annuel moyen en %) - Source : AcoSS 2021 - Réalisation : Oise-les-Vallées



Concernant les **espaces d'activités**, au sein des Hauts-de-France, « les franges sud » (couvrant les 2/3 des EPCI de l'Oise et le sud de l'Aisne) présentent des facteurs favorables à l'implantation de grandes zones d'activités : des disponibilités foncières vastes et moins chères qu'en Ile-de-France, très bien desservies, entre l'aéroport CDG et l'Europe du Nord. Il en résulte notamment des pressions sur les terres agricoles, des impacts sur l'environnement, l'intensification des flux routiers et d'autres nuisances. Conserver des capacités d'accueil et de développement d'entreprises nécessite une stratégie sur les espaces d'activités et leur optimisation, ainsi que sur les friches.

__HABITAT : REcul DE LA CONSTRUCTION, CONJONCTURE DE TENSION

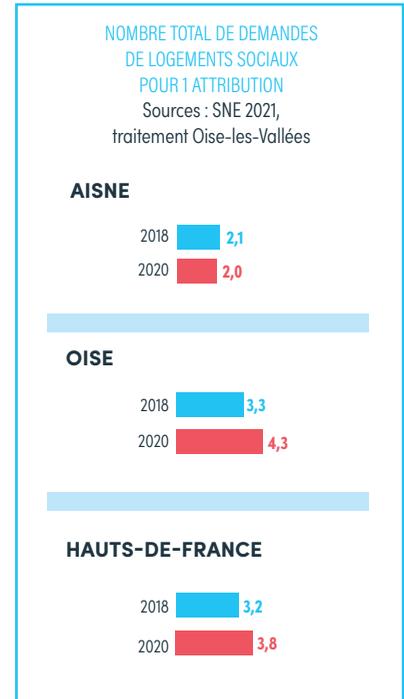
Le nombre de logements commencés a diminué de 15% à l'échelle de l'Aisne comme de l'Oise sur la période 2017-2021 par rapport à 2012-2016. De plus, 2023 annonce les signes d'un effondrement du marché neuf, dans tous les segments privé, public, accession, location, sous l'effet de la hausse des coûts et des difficultés d'approvisionnement des matériaux, de l'augmentation des taux d'intérêt des crédits et d'autres freins à l'investissement. La **rénovation thermique** pourrait connaître une dynamique, qui restera modérée, notamment en raison du manque de main-d'œuvre, des filières à organiser et optimiser...

Entretenu par une chute du nombre de ventes de biens neufs comme anciens, notamment sous l'effet des taux d'emprunts élevés, la tension est particulièrement forte dans le marché locatif, où la mobilité résidentielle est plus difficile. Bon nombre de locataires du public et du privé sont captifs de leur logement.

La demande reste forte pour le logement social : si l'Aisne enregistre 2 demandes pour 1 attribution en 2018 comme en 2020, la tension est plus élevée dans l'Oise, qui enregistre en 2020 plus de 4 demandes pour 1 attribution.

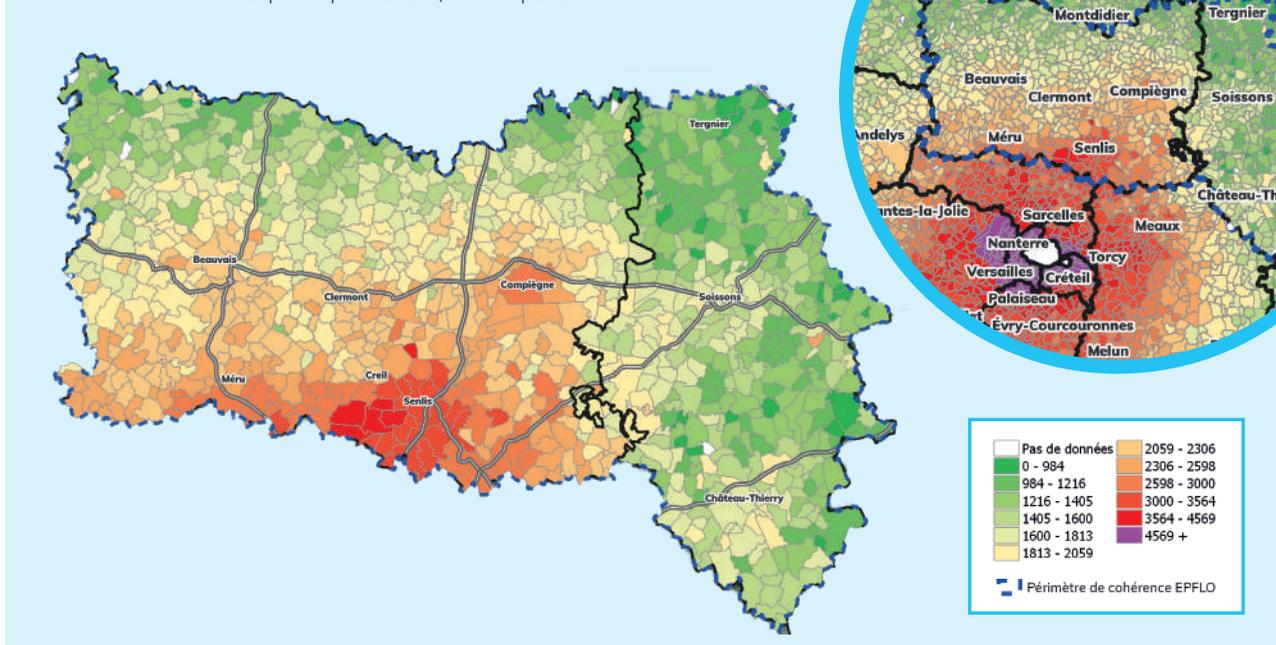
L'interdiction progressive de mise en location des passoires thermiques se traduit par un transfert des biens énergivores depuis le marché locatif vers le marché de la transaction et par une accélération de la baisse des prix de vente des logements énergivores.

Les prix dans le sud de la région et en particulier **dans l'Oise**, restent **tirés vers le haut par la proximité francilienne**, ainsi que par les marchés « traditionnellement » élevés, comme les marchés cantiliens et compiégnois.



PRIX AU M² D'UNE MAISON DANS LE PÉRIMÈTRE DE COHÉRENCE DE L'EPFLO ENTRE 2019 ET FIN JUIN 2023

Source : Données DVF+ mise à disposition par le CEREMA, retraitées par l'EPFLO



POPULATION : UN MOINDRE DYNAMISME DÉMOGRAPHIQUE AUJOURD'HUI ET MOINS D'HABITANTS DANS L'AVENIR, POUR UNE POPULATION EN VIEILLISSEMENT

L'Oise connaît une hausse modérée et ralentie de sa population (+0,2%/an, contre 0,4% à la fin des années 2010), un peu en dessous de la moyenne française (0,3%/an), mais plus rapide que celle des Hauts-de-France, en stagnation. L'Aisne voit se poursuivre la baisse démographique entamée depuis 2014. À l'échelle des intercommunalités, la population connaît des évolutions contrastées, avec des gains de population pour la plupart des principales agglomérations, et des pertes au nord de l'Oise et dans l'Aisne en dehors des agglomérations de Soissons et de Château-Thierry.

La natalité, qui pendant longtemps a compensé le déficit migratoire, est moins dynamique actuellement et pourrait s'affaiblir encore dans l'avenir. En 2040, l'Oise pourrait ainsi compter le même nombre d'habitants qu'aujourd'hui (environ 830 000 habitants). En 2040, l'Aisne pourrait atteindre autour de 490 000 habitants (contre près de 530 000 aujourd'hui).

Comme ailleurs en France, la population de l'Oise et de l'Aisne vieillit. Le vieillissement de la population va s'intensifier et interroge les politiques locales de l'habitat. Le vieillissement nécessite déjà et nécessitera toujours davantage de logements et de structures d'hébergement adaptés, d'un accès facilité aux services, équipements, et espaces publics.

Le moindre dynamisme démographique aujourd'hui et projeté dans l'avenir pourrait conforter la réhabilitation de l'existant, plutôt que le développement urbain. Cette trajectoire invite à maintenir un accès aux services de proximité suffisant dans les secteurs les moins peuplés.

LES 75 ANS ET +

AUJOURD'HUI

Oise : 7% de la population
(60 600 personnes)

Aisne : 9% de la population
(49 000 personnes)

EN 2040

Oise : 13% de la population
(110 000 personnes)

Aisne : 16% de la population
(80 000 personnes)

DES SUJETS ÉMERGENTS ET AYANT DES INCIDENCES SUR LES POLITIQUES FONCIÈRES

Renaturation des sols artificialisés

Liée au Zéro Artificialisation Nette, la renaturation constituera non seulement une mesure de compensation à l'artificialisation, mais aussi une façon de préserver les écosystèmes, maintenir des îlots de fraîcheur, lutter contre le réchauffement climatique, améliorer le cadre de vie.

Energie

La crise énergétique consécutive à la guerre en Ukraine et la lutte contre le réchauffement climatique ont élevé l'énergie aux premiers rangs des préoccupations de l'action publique. Les collectivités sont encouragées à faciliter la production d'énergie dans les territoires.

Economie circulaire

Les pistes de l'économie circulaire restent nombreuses : réemploi de matériaux lors de déconstructions (dynamique engagée par l'EPFLO), recycleries, matériaux biosourcés, lieux de formation aux métiers de l'économie circulaire et de la rénovation thermique, tiers-lieux,...

Habitat inclusif

L'habitat inclusif répond à des enjeux du vieillissement et du « vivre ensemble ». Il se démarque de l'offre classique, en tant que lieu de vie et de partage. Il intègre, en plus des logements indépendants, des services à la personne, des espaces de vie partagés.

Mobilité

Les modes de vie intensifient les mobilités, qui restent majoritairement automobiles et motorisés. Il s'agit de faciliter les déplacements à pied et à vélo, la multimodalité et favoriser un urbanisme « de proximité ». Le télétravail semble avoir peu d'impacts sur les mobilités, mais a des incidences sur la fréquentation des commerces, services, restaurants, proches des lieux de vie.

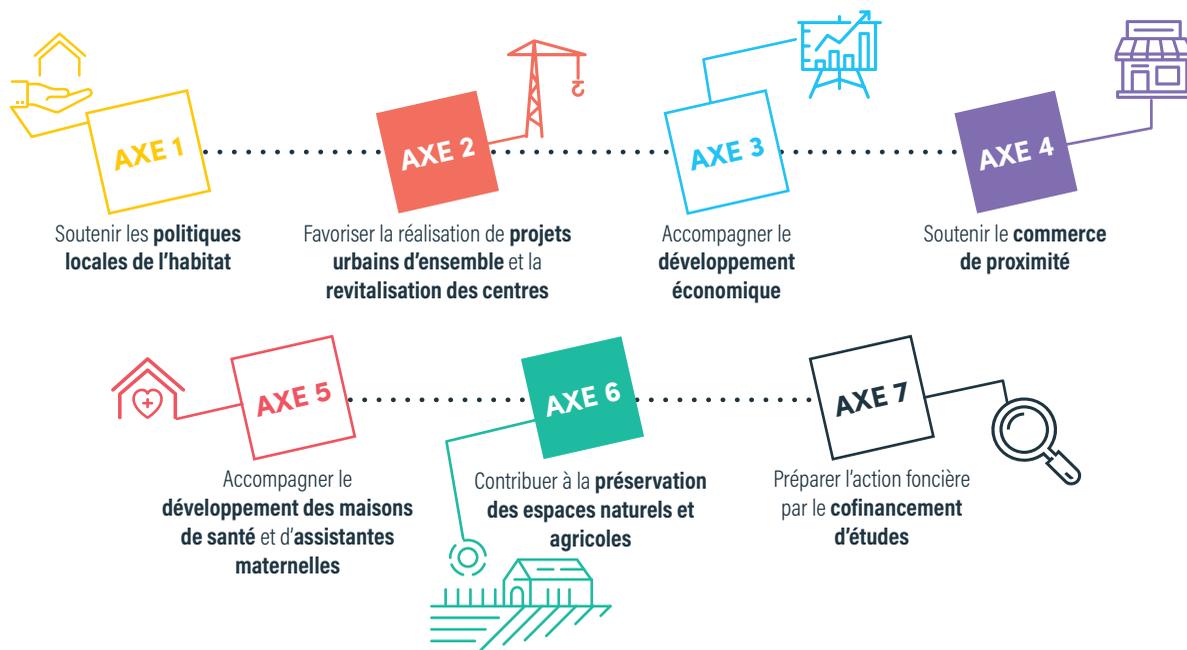
BILAN DE L'ACTION FONCIÈRE ET DU PPI 2019-2023

LE PPI 2019-2023 : MODALITÉS ET AXES

Le pari du PPI 2019-2023 était d'amplifier l'action foncière, en développant le budget d'intervention, l'équipe et de nouvelles modalités, notamment les cessions avec minorations foncières.

Comme pour les PPI précédents (2009-2013 et 2014-2018), **l'action était principalement orientée pour le logement, notamment le logement social, et pour le développement économique**. Les modalités de portage avaient été élargies pour accompagner plus de projets, en contexte urbain comme rural.

Sept axes d'interventions avaient été définis (6 thématiques de portage et un relatif au cofinancement d'études) :



Les modalités principales du PPI 2019-2023 :

- Portages de 5 ou 10 ans
- Un bail EPFLO 60 ans pour le logement social (forme de bail à construction)
- Une possibilité de portage sur 20 ans pour les commerces, les maisons de santé et d'assistantes maternelles (vente à paiement différé – nouveauté du PPI 2019-2023)
- Une possibilité de décote du prix de cession par les minorations foncières, dans la limite de 50% du prix de revient (nouveauté du PPI 2019-2023)
 - > Soutien au logement aidé (montant par m² dépendant de la typologie de logement)
 - > Recyclage foncier (100% du coût des travaux)
 - > Valorisation du patrimoine bâti (dossier soumis à la commission patrimoine avec les CAUE) (300 € / m²)
 - > Action Cœur de Ville / Petites Villes de Demain (25% du prix de revient)

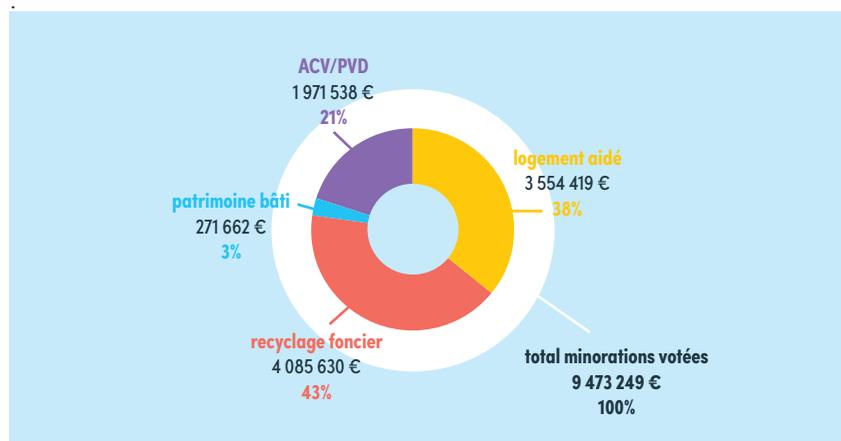
L'enveloppe pour les opérations était de **85 millions d'euros**.
 Au 19 octobre 2023, cette enveloppe était consommée à **82%**.

Axe d'intervention PPI 2019-2023	Montant axe	Engagé et dépensé (au 19/10/2023)	Consommation du plafond de dépense
1. Soutenir les politiques locales de l'habitat	25 000 000 €	22 597 594 €	90%
2. Favoriser la réalisation de projets urbains d'ensemble et la revitalisation des centres	28 000 000 €	22 024 172 €	79%
3. Accompagner le développement économique	25 000 000 €	17 944 060 €	72%
4. Soutenir le commerce de proximité	3 000 000 €	2 865 665 €	96%
5. Accompagner le développement des maisons de santé et d'assistantes maternelles	1 500 000 €	2 322 635 €	155%
6. Contribuer à la préservation des espaces naturels et agricoles	1 500 000 €	1 574 469 €	105%
7. Préparer l'action foncière par le cofinancement d'études	1 000 000 €	229 972 €	23%
Sous-total axes d'intervention	85 000 000 €	69 558 567 €	82%

Compte-tenu du décalage entre dépenses effectives et engagements, il avait été acté de **pouvoir engager jusqu'à 50% de plus** que le montant des axes pour les opérations du PPI, soit un plafond d'engagement maximum de **127 500 000 €** pour les opérations. Suite au Conseil d'Administration du 11 octobre 2023, près de 113 M€ soit 88% du volume d'engagement du PPI ont été engagés pour des opérations.

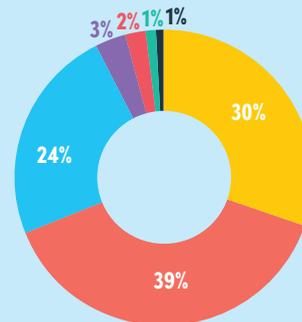
Le temps du foncier étant un temps long, il existe un décalage entre le moment où l'opération est engagée et celui des acquisitions effectives. Ainsi, 62% des montants engagés ont été dépensés, l'autre partie devant faire l'objet d'acquisitions et de travaux futurs. Le volume d'engagements non dépensés du PPI 2019-2023 qui seront à reporter aux engagements du PPI 2024-2028 avoisine ainsi les 40 millions d'euros.

Concernant le fonds de minoration foncière, 9 473 249 € sont engagés sur un total de 15 M€, hors fonds friches, et sont répartis ainsi :



À date, le cumul de subventions fonds friches obtenu ou à obtenir (au titre du plan de relance puis du fonds vert) est de 8,9 M€ pour 13 opérations. La mobilisation de l'EPFLO et des services de l'État a permis d'accélérer des projets et de soutenir le recyclage foncier.

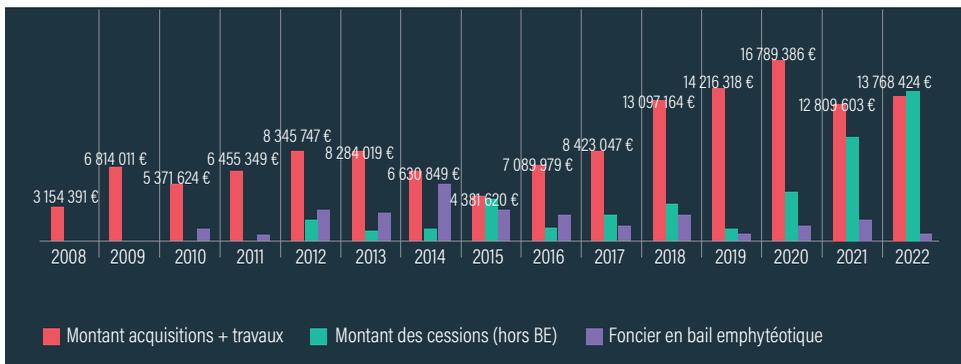
VENTILATION DES ENGAGEMENTS



- **Soutenir les politiques locales de l'habitat**
 34 356 977 €
- **Favoriser la réalisation de projets urbains d'ensemble et la revitalisation des centres**
 43 460 968 €
- **Accompagner le développement économique**
 26 603 165 €
- **Soutenir le commerce de proximité**
 3 735 000 €
- **Accompagner le développement des maisons de santé et d'assistantes maternelles**
 2 535 000 €
- **Contribuer à la préservation des espaces naturels et agricoles**
 1 369 875 €
- **Préparer l'action foncière par le cofinancement d'études**
 767 100 €

UN VOLUME D'ACTIVITÉ QUI A PROGRESSÉ

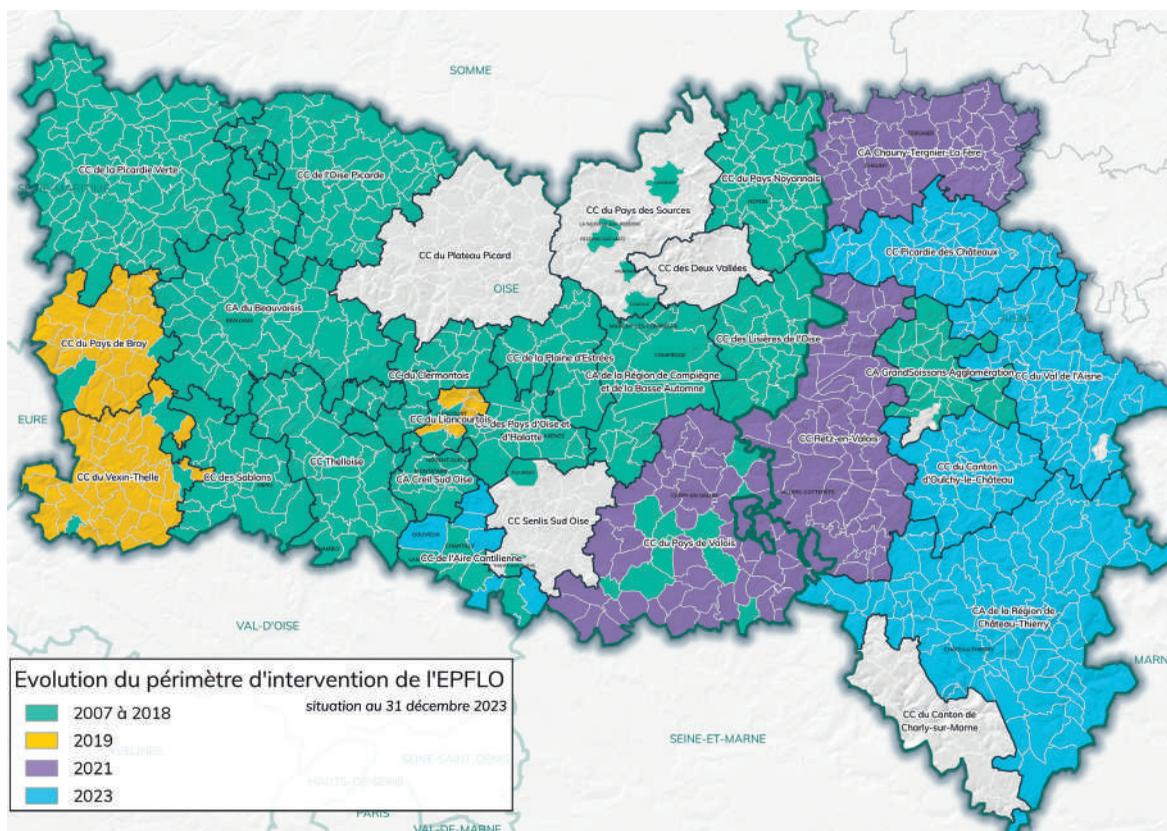
Le volume d'activité a progressé, ce qui est identifiable en termes de résultats financiers, de nombres d'actes signés (en moyenne 80/an sur 2019-2023 contre 58/an sur 2014-2018) et d'opérations actives (plus de 170 fin 2023). Le temps passé sur le conseil a également augmenté, sans pouvoir être mesuré.



Le volume d'acquisition a été très élevé puis a ralenti ces deux dernières années au profit des cessions. Le volume de travaux est en progression constante, avec une activité de maîtrise d'ouvrage de travaux de démolition et dépollution qui a été développée.

UN PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION ÉTENDU

Le périmètre d'intervention s'est étendu, dans l'Oise et dans l'Aisne, dessinant un périmètre de cohérence faisant référence pour l'élaboration du PPI 2024-2028. Ce périmètre de cohérence a fait l'objet d'échanges avec les intercommunalités, le préfet de Région, le préfet de l'Aisne et l'EPF d'État des Hauts-de-France (qui couvre les départements du Nord, du Pas-de-Calais et de la Somme, et qui devrait prochainement couvrir la partie nord de l'Aisne).





_UN RENFORCEMENT DES MOYENS HUMAINS ET MATÉRIELS

L'équipe s'est renforcée pour accompagner ces différentes évolutions, **passant de 9 collaborateurs fin 2019 à 17 collaborateurs en 2023**. Les moyens techniques ont également été renforcés avec la mise en œuvre d'un outil métier de suivi des dossiers et le développement du système d'information géographique, facilitant l'étude d'opérations et leur suivi.



_UNE INGÉNIERIE FONCIÈRE EN RÉSEAU AVEC LES AUTRES INGÉNIERIES

Le conseil apporté en amont des opérations a progressé, et s'inscrit de plus en plus dans une approche partenariale, en lien avec les différentes ingénieries locales (à l'instar de la commission patrimoine avec les CAUE, de revues de projets liés au tourisme, d'échanges avec les bailleurs sociaux, ...). Plusieurs études architecturales, urbaines et de programmation ont pu être cofinancées pour avancer dans la démarche de projet (19 cofinancements engagés dont 10 soldés).



_L'APPUI AU DÉVELOPPEMENT DE STRATÉGIES FONCIÈRES

L'EPFLO s'est investi dans la construction des stratégies foncières et l'animation territoriale autour de thématiques foncières, également dans le cadre de partenariats: coanimation de l'initiative ZAN Oise, participation à des ateliers SCoT/PLH/PLU, projet de base régionale d'occupation du sol OC2D, projets avec l'agence d'urbanisme (atlas des friches) et le PNR (études de capacités foncières), interventions dans le cadre de journées thématiques de partenaires (friches,...).

Des temps d'information et de débats organisés par l'EPFLO ont également eu lieu : séminaires ZAN à Compiègne en 2019 et à Soissons en 2022, petits-déjeuners du foncier sur les thématiques « droit de préemption urbain » et « outils de stratégie foncière ».

BILAN DE LA PHASE DE PRÉPARATION DU PPI

- Poursuivre les efforts entrepris pour encourager la sobriété foncière
- Soutenir l'habitat et les activités économiques
- Avoir des modalités d'interventions pouvant répondre à des contextes territoriaux très différents, et notamment dans les espaces ruraux (commerce de proximité, équipements)
- Des attentes accrues d'appui en ingénierie foncière
- Une thématique renaturation et biodiversité qui progresse
- Un intérêt croissant des collectivités sur les possibilités de baux longues durées, et plus généralement des portages longs, notamment pour l'activité économique.

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 2024-2028 : UN OUTIL FONCIER AVEC UNE INGENIERIE FACILITATRICE DES PROJETS

Dans son PPI 2024-2028, l'EPFLO se positionne comme un **outil foncier local au service des collectivités, avec une ingénierie facilitatrice à toutes les étapes d'un projet**. Il s'agit de préparer dès à présent les projets de demain : revitalisation des centres, habitat, activités économiques, mobilisation des friches de toute nature, équipements, biodiversité...

Le cadre d'intervention est résumé au travers de **3 orientations générales et 6 thématiques d'intervention**. Des moyens et des modalités de portage adaptées accompagnent la mise en œuvre de la feuille de route 2024-2028, dont un fonds de minoration foncière.

ORIENTATIONS

SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

**ACCOMPAGNEMENT
DES PROJETS**

**STRATÉGIES
FONCIÈRES DES TERRITOIRES**

RECYCLAGE
du
FONCIER
et du BÂTI

**APPUI
OBSERVATION
FONCIÈRE**

FRICHES
BÂTIS
VACANTS
OPTIMISATION
du TISSU URBAIN

**CONSEILS
PRÉALABLES**
**INGÉNIERIE
FONCIÈRE DEDIEE**
ETUDES

- ÉQUIPE
- ÉTUDES SUR FONDS PROPRES
- COFINANCEMENT 70%

THÉMATIQUES

**POLITIQUES DE
l'HABITAT**

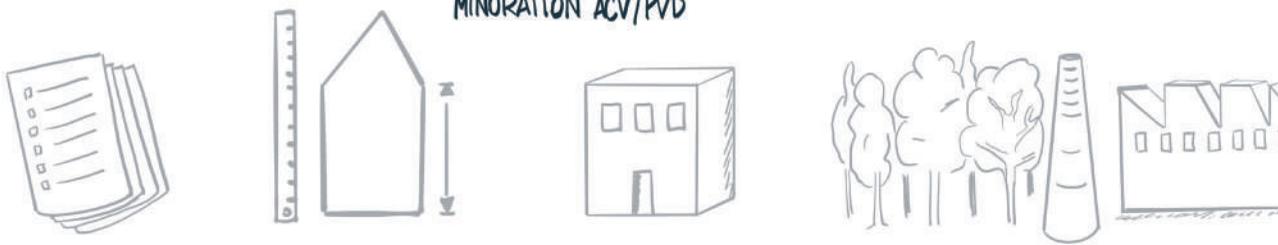
PROJETS LOGEMENTS — 60 ANS
BAUX SOCIAUX LONGS
MINORATION LOGEMENT AIDÉ

**PROJETS
URBAINS,
REVITALISATION
DES CENTRES**

VILLES — BOURGS — QUARTIERS GARES
MINORATION ACV/PVD

**ACTIVITÉS
ECONOMIQUES,
DÉVELOPPEMENT LOCAL**

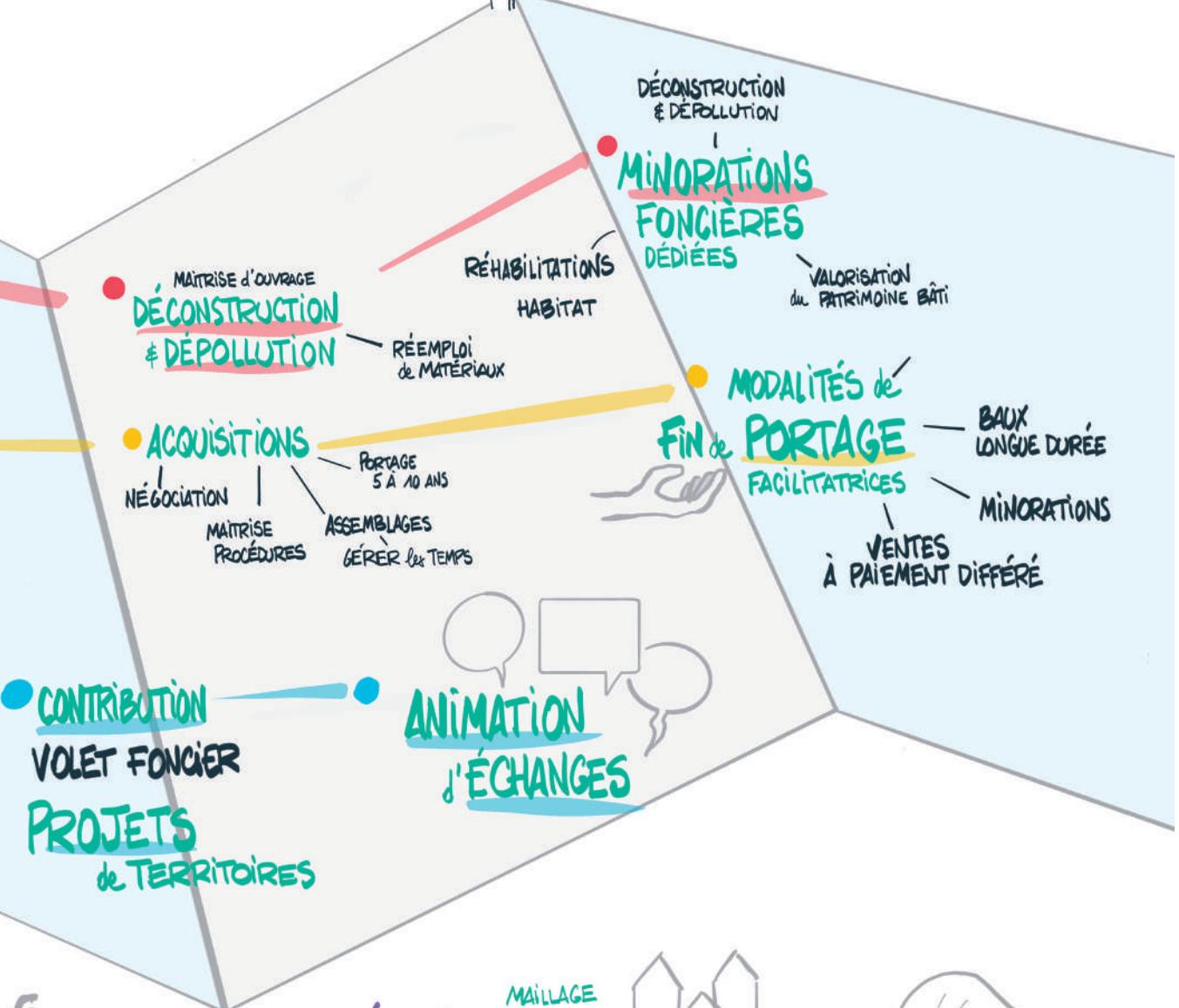
INDUSTRIE | TOURISME
TERTIAIRE | ARTISANAT
ÉNERGIES RENOUVELABLES
BAUX LONGUES DURÉES



de ROUTE

2028

UNE INGÉNIERIE FACILITATRICE DÉDIÉE À TOUTES LES ÉTAPES D'UN PROJET



€
COMMERCE de PROXIMITÉ
 PAIEMENT DIFFÉRÉ SUR 20 ANS

MAILLAGE
ÉQUIPEMENTS PUBLICS LOCAUX
 UNIQUEMENT RECYCLAGE FONCIER

- - 1000 HAB. ÉGALEMENT EXTENSION DANS L'ENVELOPPE URBAINE
- PAIEMENT DIFFÉRÉ 20 ANS
 - MAISONS SANTÉ
 - MAISONS ASSIT. MATERNELLES


BIODIVERSITÉ RENATURATION
 | Baux LONGUES DURÉES
 TRAVAUX PRÉPARATOIRES



LES ORIENTATIONS TRANSVERSALES



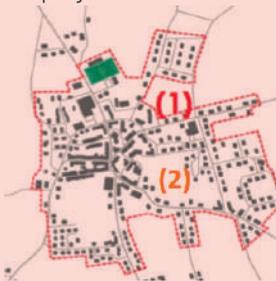
ORIENTATION « SOBRIÉTÉ FONCIÈRE »

OBJECTIFS

- Accompagner la **mise en œuvre de la loi Climat et Résilience**
- Accompagner l'**atténuation et l'adaptation au changement climatique**
- Optimiser l'existant par le **recyclage du foncier** et la **réhabilitation du bâti** en priorité, puis optimiser le tissu urbain par des extensions dans l'enveloppe urbaine

MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

- Les projets accompagnés par l'EPFLO sont ceux qui relèvent du recyclage foncier et bâti, ainsi que ceux qui relèvent de l'optimisation d'espaces dans l'enveloppe urbaine existante (dents creuses, optimisation du tissu urbain). Les projets d'extension en dehors de l'enveloppe urbaine ne sont ainsi pas accompagnés.



L'enveloppe urbaine est une ligne imaginaire formée par le bâti.
Construire dans l'espace où est noté (1) est une extension hors enveloppe urbaine.
Construire dans l'espace où est noté (2) est une optimisation d'espace dans l'enveloppe urbaine.

- Pour l'activité économique, et notamment l'industrie, des cas dérogatoires, exceptionnels et motivés, pourront faire l'objet d'un portage foncier par l'EPFLO. Ces exceptions sont soumises à la satisfaction d'au moins une des conditions suivantes :

- > un document d'urbanisme approuvé après le 1^{er} janvier 2020 (révision ou élaboration),
- > une Zone d'Aménagement Concerté créée depuis moins de 3 ans,
- > une garantie de gestion publique sur le long terme sous forme de baux de longue durée.

La décision de dérogation tiendra compte de la politique locale de réduction de l'artificialisation des sols et de l'efficacité foncière du projet envisagé.

- Pour les opérations de logement, une densité minimale nette de 20 logements par hectare conditionne l'intervention de l'EPFLO.

- L'EPFLO est facilitateur du recyclage du foncier et du bâti notamment par :
 - > Une activité de maîtrise d'ouvrage de travaux préparatoires (déconstruction, dépollution, etc.), qui facilite le réemploi de matériaux dans une logique d'économie circulaire et de réduction des émissions carbone.
 - > Des minorations foncières au titre des travaux préparatoires (proto-aménagement), de la valorisation du patrimoine bâti et de la réhabilitation habitat (voir « minorations foncières »).



ORIENTATION « ACCOMPAGNEMENT DES PROJETS »

OBJECTIFS

- Répondre aux **besoins en ingénierie qui augmentent** face à des projets plus complexes
- Favoriser un **accompagnement coordonné** entre ingénieries
- Être **facilitateur de la sortie opérationnelle**, s'adapter aux projets

MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

En amont des interventions, l'EPFLO soutient l'ingénierie et la préparation des projets par :

Les compétences internes

L'équipe de EPFLO met à disposition des territoires une ingénierie foncière pour la réussite des opérations.

La mobilisation, si nécessaire, d'expertises complémentaires

L'EPFLO peut mobiliser des études sur fonds propres pour faciliter l'aide à la décision (étude de capacité, diagnostic bâtiminaire, diagnostic écologique, analyse juridique, etc.). Ces études spécialisées pourront être engagées par décision du directeur dans la limite de 20 000 €. Ces frais d'études ne sont pas refacturés s'il n'y a pas d'acquisitions réalisées par l'établissement. En cas de portage foncier effectif, leur coût est intégré dans le prix de revient.

Le cofinancement d'études

Cela recouvre les études de faisabilité et de programmation, les études urbaines, qui s'avèrent nécessaires pour s'assurer de la viabilité d'un projet avant une intervention foncière. Après validation du projet de financement par le Conseil d'Administration, le taux de participation sera de 70 % du montant HT. L'aide maximale est de 70 000 €. Le financement accordé par l'EPFLO ne donne pas lieu à refacturation, il ne sera pas intégré au prix de revient en cas de sortie opérationnelle.

> Il convient de distinguer les études cofinancées, qui aident le processus décisionnel, des études techniques liées aux travaux sous maîtrise d'ouvrage EPFLO (démolition, dépollution). Ces dernières sont intégrées au prix de revient et font partie de l'assiette de calcul de la minoration « recyclage foncier ».

La participation aux plans et programmes tels que « Action Cœur de Ville », « Petites Villes de Demain », « Villages d'avenir »

Les compétences d'appui à la maîtrise foncière se traduisent par :

- La négociation, des acquisitions amiables, la maîtrise des procédures de préemption et d'expropriation
- Des portages de 5 ou 10 ans
- Un véritable rôle de tiers de confiance

Des modalités de fin de portage facilitent la sortie opérationnelle des projets :

- Minorations
- Facilités de paiement du prix de 3 à 5 annuités
- Vente à paiement différé 10 ou 20 ans
- Bail à construction inversé logement 60 ans
- Baux longue durée (nouveau)



ORIENTATION « STRATÉGIES FONCIÈRES »

OBJECTIFS

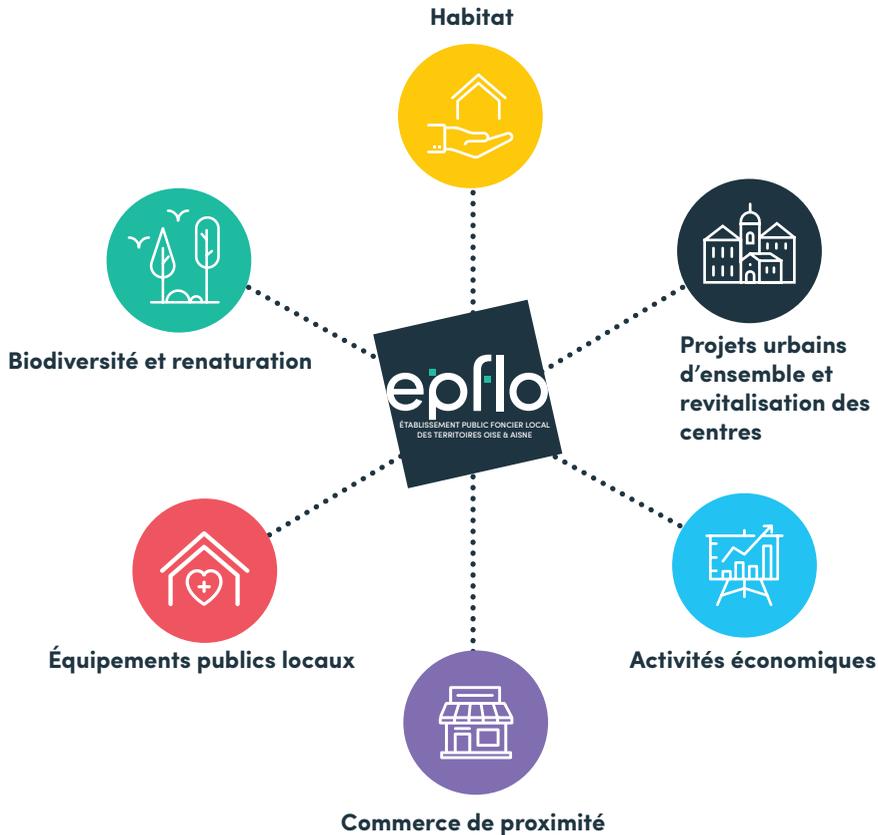
- Favoriser le développement et le suivi de stratégies foncières
- Développer l'observation pour anticiper et préparer l'action
- Contribuer au développement des connaissances liées au foncier

MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

- **Appui à l'observation foncière**, pouvant être réalisé soit en interne, soit dans le cadre de partenariats, ou encore par le biais d'études pouvant être cofinancées.
 - > accompagnement à adapter à chaque EPCI, complémentaire à l'existant et à l'offre des ingénieries publiques et privées
 - > appui à l'identification de gisements fonciers stratégiques en interne (exemple : friches principales à l'échelle de l'EPCI)
 - > conseil / expertise pour des observatoires fonciers, les données foncières, en lien avec d'autres partenaires (en premier lieu l'agence d'urbanisme)
 - > cofinancement de démarches plus complètes de gisements fonciers / référentiels fonciers (appels d'offre ou le cas échéant programme partenarial de l'agence d'urbanisme comme pour l'atlas des friches)
- **Participation au programme partenarial de l'agence d'urbanisme**, pour des sujets transversaux liés au foncier.
- **Participation aux démarches de planification territoriale** (SCoT, PLH, PLUi), qui guident les stratégies foncières.
- **Animations de temps d'échange sur le foncier**, avec des partenaires (ARAA, DDT, CAUE, agence d'urbanisme, DREAL,...) ou en interne (petits déjeuners du foncier, événements thématiques). Ces démarches favorisent le partage d'expérience et le développement de connaissances, concourant ainsi au développement de stratégies foncières.

THÉMATIQUES D'INTERVENTION

Les types de projets accompagnés par l'EPFLO se déclinent autour des six thématiques d'interventions suivantes, correspondant aux destinations des projets :



LE FONDS DE MINORATION FONCIÈRE

Les minorations foncières, cumulables dans la limite de 50% du prix de revient EPFLO (coût des acquisitions et des travaux éventuels), viennent soutenir la réalisation des projets :

- **Minoration « friches et travaux préparatoires »** (100% du coût des travaux de déconstruction, dépollution) pour faciliter le recyclage des friches
- **Minoration « valorisation du patrimoine bâti »** : 400 €/m² de surface de plancher
- **Minoration « réhabilitation habitat »** : 300 €/m² si étiquette énergétique A, 250 €/m² si étiquette B, 200 €/m² si étiquette C.
- **Minoration « soutien au logement aidé »** (montant par m² dépendant des typologies: logement social, accession aidée et bail réel solidaire).
- **Minoration « action cœur de ville et petites villes de demain »** : 25% du prix de revient pour les opérations situées dans le périmètre d'Opérations de Revitalisation du Territoire.

Les modalités sont présentées dans le chapitre dédié aux minorations foncières, ainsi que dans les clauses de portage.



HABITAT

Objectif

Soutenir les politiques locales de l'habitat par l'action foncière est une priorité pour l'EPFLO, dans la continuité des précédents PPI. Il s'agit de répondre aux besoins en logement et de diversification du parc immobilier en s'adaptant aux spécificités de chaque territoire. Un soutien renforcé est apporté aux opérations de logements locatifs sociaux et d'accession aidée.

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 10 ans), éventuellement prolongeable. Ces opérations s'inscrivent en cohérence avec les objectifs des Programmes Locaux de l'Habitat et des documents d'urbanisme.
- Bail à construction inversé 60 ans pour les projets comprenant au moins 70% de logements PLUS-PLAI-BRS (60 ans, fraction acquisitive annuelle et redevance annuelle minimum 1% ou taux du livret A – 1,5% sur le capital restant dû).
- Attribution de minoration foncière spécifique sur les logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI, PLS), les logements en Bail Réel Solidaire, les logements locatifs intermédiaires (PLI) et en accession aidée (PSLA ou autres dispositifs destinés à des ménages dont les revenus ne dépassent pas les plafonds de ressources du PSLA) : voir chapitre « minorations foncières » (projets éligibles aux autres minorations également).
 - > Les cessions auprès d'un opérateur privé réalisant les logements dans le cadre d'une Vente en l'État Futur d'achèvement à un bailleur social ne sont pas éligibles.
- Concernant le développement du Bail Réel Solidaire, l'EPFLO soutient la création du Groupement d'Intérêt Public « OFS de l'Oise ».
- 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.



PROJETS URBAINS D'ENSEMBLE ET REVITALISATION DES CENTRES

Objectif

L'EPFLO soutient 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 aux dispositifs « Action Cœur de Ville » et « Petites Villes de Demain »... Ces projets peuvent combiner logements, activités, commerces, 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 stratégique globale.
- Portage de 5 ou 10 ans, éventuellement prolongeable.
- Minoration spécifique « Action Cœur de Ville » et « Petites Villes de Demain » : voir chapitre « minorations foncières » (projets éligibles aux autres minorations également)



ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET DÉVELOPPEMENT LOCAL

Objectif

Avec l'habitat, le développement économique est un axe fort d'intervention foncière de l'EPFLO. Il s'agit de soutenir l'activité économique au travers de toutes ses composantes : industries, services, artisanat, tourisme, formation, économie sociale et solidaire, tiers-lieux, énergies renouvelables. La mobilisation de fonciers stratégiques se fait en cohérence avec les schémas de cohérence territoriaux et plans locaux d'urbanisme.

Modalités

- Opérations inscrites dans les documents d'urbanisme (SCoT / PLUi / PLU).
- Portage de 5 ou 10 ans, éventuellement prolongeable.
- Éligibilité aux minorations foncières : voir chapitre « minorations foncières ».
- Éligibilité au dispositif de baux longue durée (volume capé sur la durée du PPI) : il s'agit d'assurer des capacités foncières par une maîtrise publique sur le long terme (bail emphytéotique, bail à construction,...).
- Possible participation de l'EPFLO au capital de foncières d'activités économiques.
- Possibilité d'agir pour la revitalisation et l'optimisation des Zones d'Activités Économiques par différents leviers : études et observation, action foncière de remembrement, le cas échéant déconstructions et dépollutions, cessions (avec éventuelles minorations) ou baux longue durée.



COMMERCE DE PROXIMITÉ

Objectif

L'action de l'EPFLO vise à maintenir et développer le 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.

Modalités

- Portage de 5 ans, éventuellement prolongeable.
- Éligibilité aux minorations foncières : voir chapitre « minorations foncières ».
- Possibilité de vente à paiement différé sur 10 ou 20 ans (voir chapitre dédié).



ÉQUIPEMENTS PUBLICS LOCAUX

Objectif

L'EPFLO entend concourir à un maillage d'équipements publics, qui viennent en soutien des politiques de l'habitat et de développement économique. L'accent est mis sur la mise en œuvre d'actions foncières ciblées pour la réalisation de maisons de santé et de maisons d'assistantes maternelles.

Modalités

- Portage de 5 ans, éventuellement prolongeable.
- Éligibilité aux minorations foncières : voir chapitre « minorations foncières ».
- Pour les maisons de santé et maisons d'assistantes maternelles, possibilité de vente à paiement différé sur 10 ou 20 ans (voir chapitre dédié).



BIODIVERSITÉ ET RENATURATION

Objectif

L'objectif est de favoriser la biodiversité. Il s'agit de répondre aux enjeux de renaturation que les collectivités peuvent identifier, notamment dans le cadre du traitement des friches. Cela peut induire d'accompagner, avec d'autres acteurs, les compensations environnementales pour des projets ayant suivi la séquence « Éviter, Réduire, Compenser ».

Modalités

- En amont des interventions, développement des diagnostics environnementaux.
- Portage de 5 ou 10 ans, éventuellement prolongeable.
- Éligibilité aux minorations foncières : voir chapitre « minorations foncières »
 - > Les travaux de proto-renaturation sont intégrés dans la minoration « friches et travaux préparatoires »
 - > À titre expérimental, possibilité de financement de travaux de génie écologique en complément d'autres dispositifs
- Éligibilité au dispositif de baux longue durée (volume capé sur la durée du PPI) : il s'agit d'assurer l'usage « biodiversité » sur le long terme.
 - > En cas de cession, nécessité de garantir la pérennité de l'usage environnemental.

Pour les espaces agricoles

- Toute intervention de l'EPFLO se fait en partenariat avec la SAFER (convention cadre conclue en novembre 2017).
- 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, notamment avec les Conseils Départementaux au titre de la politique des Espaces Naturels Sensibles.

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 :

- > DES TRAVAUX PRÉPARATOIRES DU **RECYCLAGE** DU FONCIER ET DU BÂTI, ET DE L'ACTION SUR LES FRICHES
- > DE LA **VALORISATION** DU PATRIMOINE BÂTI
- > DU **SOUTIEN** AU LOGEMENT LOCATIF SOCIAL ET À L'ACCESSION AIDÉE
- > DE LA **RÉHABILITATION** DE L'HABITAT
- > DES **PROJETS** « ACTION CŒUR DE VILLE ET PETITES VILLES DE DEMAIN »

PRINCIPES DU FONDS DE MINORATION FONCIÈRE

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,...)



Peuvent venir en déduction du prix de revient les éventuelles subventions et recettes locatives perçues par l'EPFLO, déduction faite des éventuels frais de gestion.

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 relève de la compétence du Conseil d'Administration de l'EPFLO qui se prononcera par délibération :

- 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. A minima, un courrier expliquant la nécessité de minorations foncières sera exigé pour toutes les cessions avec minoration, et remis par le bénéficiaire du portage ou l'opérateur désigné.
- en fonction des capacités financières disponibles du fonds de minoration foncière.

Les opérations bénéficiant d'une modalité de fin de portage spécifique décrites (bail à construction inversé EPFLO logement, vente à paiement différé 10 à 20 ans, baux longue durée) ne sont pas éligibles aux minorations foncières.

LES MINORATIONS FONCIÈRES



TRAVAUX PRÉPARATOIRES ET FRICHES

Objectif : faciliter la résorption des friches et le recyclage du foncier et du bâti, pour valoriser l'existant afin de limiter l'artificialisation et l'étalement urbain.

Modalités :

- Travaux et études éligibles : tous travaux et études liés à la préparation du site (dépollution, démolition, proto-renaturation, diagnostics, réemploi...).
- 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.
- Les éventuelles subventions liées au programme de travaux (fonds friches, ...) viennent en déduction de l'assiette de calcul des travaux éligibles à la minoration « recyclage foncier ».

VALORISATION DU PATRIMOINE BÂTI

Objectif : 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 400 € par mètre carré de bâti préservé.
- 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.



MINORATION « ACTION CŒUR DE VILLE » ET « PETITES VILLES DE DEMAIN »

Objectif : les projets de revitalisation de centres-villes portent sur des fonciers complexes rendant difficiles la réalisation des projets. Afin d'accompagner la dynamique de projets « Actions Cœur de Ville » et « Petites Villes de Demain » sur le volet foncier, une prise en charge spécifique du prix de revient peut intervenir.

Modalités :

- Les opérations éligibles sont celles situées dans un périmètre d'opération de revitalisation de territoire (ORT), lié aux conventions « Action Cœur de Ville » et « Petites Villes de Demain ».
- Minoration de 25% du prix de revient HT



RÉHABILITATION HABITAT

Objectif : favoriser la réhabilitation de l'existant pour l'habitat, pour tous types de bâti, dans une logique d'économie circulaire.

Modalités :

- Cette minoration est ouverte aux opérations à dominante habitat, pouvant être élargie à l'hébergement touristique.
- Le montant de minoration dépend du niveau d'étiquette énergétique atteint (minimum C)
 - Étiquette A : 300 €/m² (soit 19 500 € si 65 m²)
 - Étiquette B : 275 €/m² (soit 17 875 € si 65 m²)
 - Étiquette C : 250 €/m² (soit 16 250 € si 65 m²)

LOGEMENT AIDÉ (LOCATIF SOCIAL ET ACCESSION AIDÉE)

Objectif : soutenir le logement locatif social et l'accession aidée par l'attribution de minoration foncière sur les logements locatifs sociaux (PLUS, PLA1, PLS), logements locatifs intermédiaires (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. Le montant de la minoration ne peut pas dépasser de 50% du prix de revient EPFLO HT.

Type de logement	PLAI	PLUS / BRS	PLS	PLI	Accession aidée (hors BRS)
Montant €/m ² S.U.	135	110	75	25	60

- L'éligibilité à la minoration foncière « logement » est conditionnée, comme toute opération de logement bénéficiant d'un portage EPFLO, au respect d'une densité nette 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.
- Les cessions au profit d'un opérateur privé réalisant les logements dans le cadre d'une Vente en État Futur d'Achèvement (VEFA) à un bailleur social ne sont pas éligibles à la minoration « soutien au logement aidé ».
- 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.

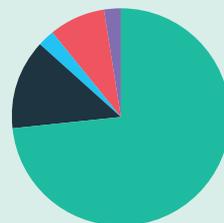


LES MOYENS DU PPI 2024-2028

UNE ENVELOPPE GLOBALE DE 150 MILLIONS D'EUROS_

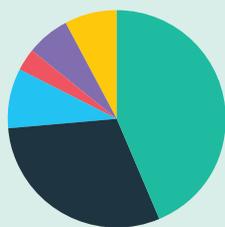
Les moyens financiers du PPI 2024-2028 s'organisent dans le cadre d'une enveloppe globale de 150 millions d'euros :

- Une enveloppe d'intervention foncière de **110 millions d'euros** pour les acquisitions et travaux
- Un fonds de minoration foncière de **20 millions d'euros**
- Une enveloppe pour les études (sur fonds propres et en cofinancement) de **4 millions d'euros**
- Des frais de fonctionnement de **12,5 millions d'euros** (équipe, fonctionnement)
- Un remboursement de l'emprunt actuel : **3,5 millions d'euros**



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

- Les recettes des cessions sur des biens acquis par l'EPFLO : **65 millions d'euros**
- Les recettes des produits de la Taxe Spéciale d'Équipement : **45 millions d'euros**
 - > Le niveau de TSE sera maintenu proportionnellement au territoire, l'évolution sera progressive avec les extensions du périmètre d'intervention dans le périmètre de cohérence
 - > 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.
- La dotation de compensation de TSE : **13 millions d'euros**
- Les subventions du fonds vert et autres subventions : **5 millions d'euros**
- Les recettes des redevances des baux emphytéotiques EPFLO : **2 millions d'euros**
- Les annuités ventes à paiement différé : **4 millions d'euros**
- Les redevances baux longue durée : **1,5 millions d'euros**
- Les frais d'ingénierie et d'actualisation : **3 millions d'euros**
- L'utilisation de la trésorerie de l'Établissement : **11,5 millions d'euros**
- Le recours à l'emprunt restera possible



Pour assurer les capacités financières, les modalités spécifiques de cessions sont encadrées :

- Pour les ventes à paiement différé (10 ans ou 20 ans), un encours maximum de 10 M€
- Pour le bail à construction inversé logement, un volume de 10 M€ de nouveaux baux
- Pour les baux de longue durée, un volume de 10 M€

La répartition de l'enveloppe d'intervention foncière de 110 millions d'euros par thématique de portage est définie dans le tableau suivant :

Thématique d'intervention	Plafond de dépenses acquisitions et travaux	Plafond d'engagement (130%)
1. Habitat	30 000 000 €	39 000 000 €
2. Projets urbains d'ensemble et revitalisation des centres	35 000 000 €	45 500 000 €
3. Activités économiques et développement local	30 000 000 €	39 000 000 €
4. Commerce de proximité	6 000 000 €	7 800 000 €
5. Équipements publics locaux	6 000 000 €	7 800 000 €
6. Biodiversité et renaturation	3 000 000 €	3 900 000 €
Total PPI 2024-2028	110 000 000 €	143 000 000 €

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 Programme d'Action Foncière 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). Le **programme d'action foncière** (PAF) est une convention globale pluriannuelle.

L'autre outil de contractualisation est la **convention de portage foncier**, conclue 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_



L'EPFLO agit pour la mise en œuvre de stratégies foncières des territoires au travers notamment des orientations transversales « accompagnement de projet » et « stratégies foncières ».

Les moyens humains et techniques de l'EPFLO permettent :

- Un conseil sur toutes les questions foncières, pouvant être complété par des études sur fonds propres et cofinancement d'études
- La réalisation de toutes les procédures d'acquisition et le portage foncier
- 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 CESSION DU PPI 2024-2028

LES DIFFÉRENTES INTERVENTIONS DE L'EPFLO SONT ENCADRÉES PAR LES **CLAUSES GÉNÉRALES DE PORTAGE**, QUI PRÉCISENT NOTAMMENT LES CONDITIONS DE CESSION DU FONCIER PROPRES À GARANTIR UN USAGE CONFORME AUX MISSIONS DE L'ÉTABLISSEMENT. LES PRINCIPALES RÈGLES ENCADRANT LES CESSIONS DE L'EPFLO SONT REPRISES ICI.



DÉROULEMENT D'UNE CESSION_

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 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 CESSION_

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** (valeur d'acquisition des biens, indemnités de toutes natures, frais divers liés aux acquisitions)
- **le coût des travaux et études** dont l'EPFLO est maître d'ouvrage et liés à la préparation du site (dépollution, démolition, étude de sols, diagnostics techniques, ...)

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 (cf. 4.2.3. page 43). Le Conseil d'Administration peut décider de l'exonération totale ou partielle de ces frais.



MINORATIONS FONCIÈRES_

Pour garantir l'usage conforme 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 après contrôle, 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 pourra être sécurisé** (clause pénale, garantie bancaire, séquestre,...) lors de la cession. 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.
- Les cessions avec minorations seront assorties de clauses anti-spéculatives, limitées dans le temps.

BAUX LONGUE DURÉE ET VENTE À PAIEMENT DIFFÉRÉ

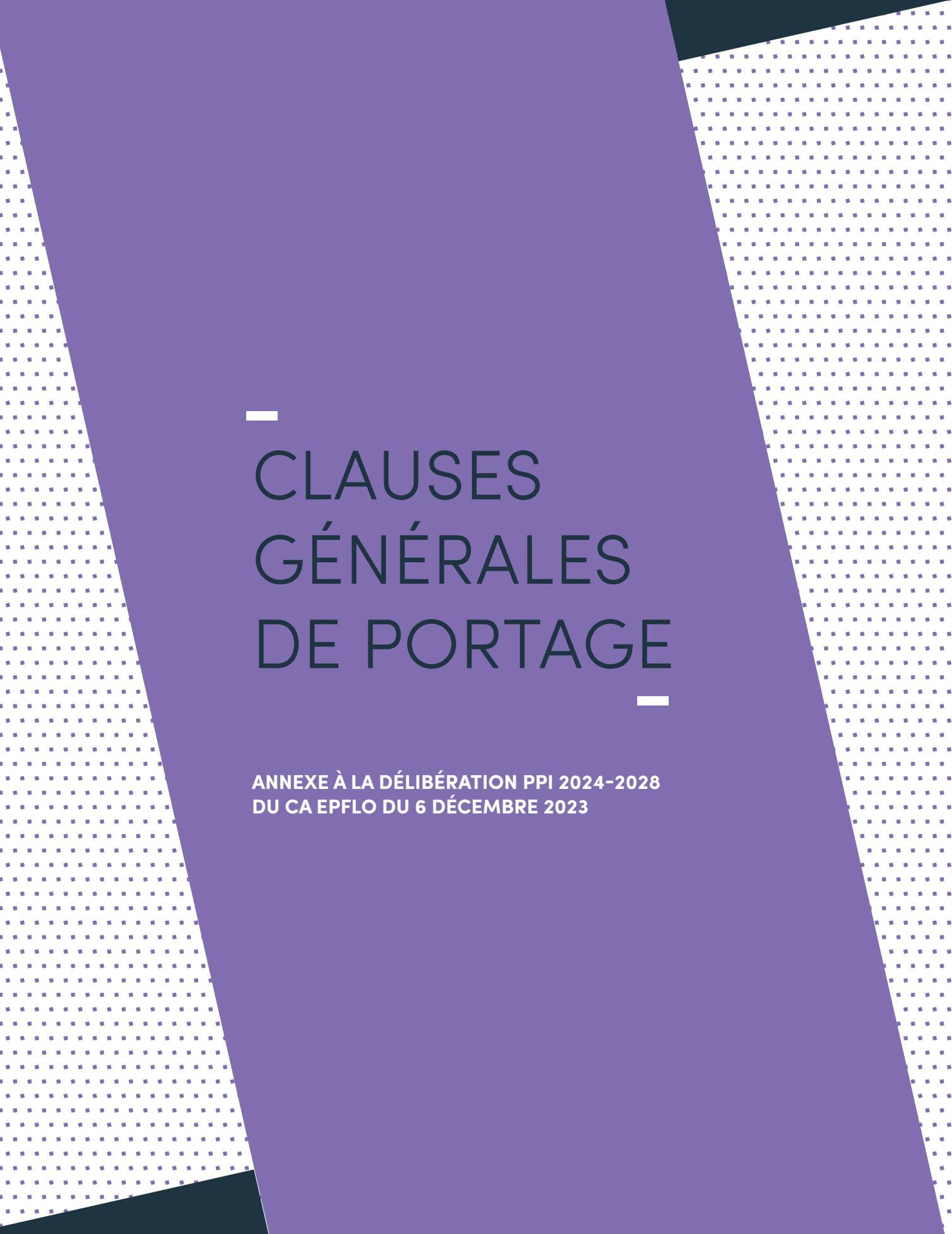
Des dispositifs spécifiques de cession sont proposés pour faciliter la mise en œuvre du PPI 2024-2028. Le détail des modalités est présenté dans les clauses de portage :

- Bail à construction inversé EPFLO logement (60 ans)
- Vente à paiement différé pour commerces, maisons de santé, maisons d'assistantes maternelles (10 à 20 ans)
- Baux de longue durée – EPFLO (activités économiques et biodiversité)

TABLEAU DE SYNTHÈSE

Thématique de projet	Types de portage	Minorations foncières (non applicables pour les baux longue durée et la vente à paiement différé 10 ou 20 ans)	Conditions de cession	Enveloppe d'acquisitions et travaux PPI 2024-2028
1. Habitat	Portage 5 ans (ou 10 ans) Bail à construction inversé EPFLO 60 ans (opération min. 70% logements PLUS-PLAI-BRS)	« Logement aidé », « réhabilitation habitat » ; « travaux préparatoires - friches », « patrimoine bâti », « ORT ACV/PVD »	Cession au bénéficiaire du portage ou à l'opérateur qu'il désigne Frais d'actualisation à partir de la 5 ^e année suivant la dépense Frais d'ingénierie à 3,5% du prix de revient Exemptions totales ou partielles de ces frais sur décision du Conseil d'Administration	30 M€
2. Projets urbains d'ensemble et revitalisation des centres	Portage 5 ou 10 ans	« Logement aidé », « réhabilitation habitat » ; « travaux préparatoires - friches », « patrimoine bâti », « ORT ACV/PVD »		35 M€
3. Activités économiques et développement local	Portage 5 ou 10 ans	« travaux préparatoires - friches », « patrimoine bâti », « ORT ACV/PVD »		30 M€
	Baux longue durée			
4. Commerce de proximité	Portage 5 ans	« travaux préparatoires - friches », « patrimoine bâti », « ORT ACV/PVD »		6 M€
	Vente à paiement différé 10 ou 20 ans			
5. Équipements publics locaux	Portage 5 ans	« travaux préparatoires - friches », « patrimoine bâti », « ORT ACV/PVD »	6 M€	
	Vente à paiement différé 10 ou 20 ans (pour les maisons de santé et d'assistantes maternelles)			
6. Biodiversité et renaturation	Portage 5 ou 10 ans	« travaux préparatoires - friches », « ORT ACV/PVD »	3 M€	
	Baux longue durée			

Les différentes interventions de l'EPFLO sont encadrées par **les clauses générales de portage** annexées au PPI 2024-2028.



CLAUSES GÉNÉRALES DE PORTAGE

ANNEXE À LA DÉLIBÉRATION PPI 2024-2028
DU CA EPFLO DU 6 DÉCEMBRE 2023

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

1.1. CONDITIONS D'INTERVENTION

L'Établissement Public Foncier Local des territoires Oise et Aisne peut réaliser des opérations de portage foncier ainsi que tous travaux facilitant l'utilisation et l'aménagement ultérieur des biens acquis (travaux de proto-aménagement) pour les Établissements Publics de Coopération Intercommunaux (EPCI) adhérents, les communes faisant partie des EPCI adhérents, les communes adhérentes sans leur EPCI ou toute autre personne publique. Des acquisitions foncières ou immobilières peuvent être réalisées pour le compte de l'EPFLO. Ce cadre d'intervention est régi par l'article L. 324-1 du code de l'urbanisme relatif aux établissements publics fonciers locaux.

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, 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 ou personne publique) sur le respect des conditions et modalités de portage figurant aux présentes clauses générales de portage 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 à son bénéfice (soit les opérations d'intérêt communautaire), 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 plusieurs opérations de portage foncier menées avec l'EPFLO à court et moyen terme.

Des conventions de portage foncier peuvent être tripartites pour inclure une autre personne publique ou un bailleur social. L'engagement de rachat et son éventuelle répartition entre les parties sont alors précisés.

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 amiable 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 foncier.

1.3. TYPOLOGIE DES INTERVENTIONS

L'EPFLO entend favoriser le **portage foncier sur la base de destinations préalablement affirmées** (voir 1.3.2 : habitat, projet d'ensemble, activités économiques, commerce de proximité, équipements publics, biodiversité et renaturation), 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.

1.3.1. Orientations transversales du PPI 2024-2028

Trois orientations transversales cadrent l'intervention de l'EPFLO.

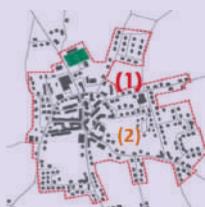
L'orientation « sobriété foncière »

- Les projets accompagnés par l'EPFLO sont ceux qui relèvent du recyclage foncier et bâti, ainsi que ceux qui relèvent de l'optimisation d'espaces dans l'enveloppe urbaine existante (dents creuses, optimisation du tissu urbain). Les projets d'extension en dehors de l'enveloppe urbaine ne sont ainsi pas accompagnés.

L'enveloppe urbaine est une ligne imaginaire formée par le bâti.

Construire dans l'espace où est noté (1) est une extension hors enveloppe urbaine.

Construire dans l'espace où est noté (2) est une optimisation d'espace dans l'enveloppe urbaine.



- Pour l'activité économique, et notamment l'industrie, des cas dérogatoires, exceptionnels et motivés, pourront faire l'objet d'un portage foncier par l'EPFLO. Ces exceptions sont soumises à la satisfaction d'au moins une des conditions suivantes :

- > un document d'urbanisme approuvé après le 1^{er} janvier 2020 (révision ou élaboration),
- > une Zone d'Aménagement Concerté créée depuis

moins de 3 ans,

- > une garantie de gestion publique sur le long terme sous forme de baux de longue durée.

La décision de dérogation tiendra compte de la politique locale de réduction de l'artificialisation des sols et de l'efficacité foncière du projet envisagé.

- Pour les opérations de logement, une densité minimale nette de 20 logements par hectare conditionne l'intervention de l'EPFLO.
- L'EPFLO est facilitateur du recyclage du foncier et du bâti notamment par :
 - > Une activité de maîtrise d'ouvrage de travaux préparatoires (déconstruction, dépollution, etc.), qui facilite le réemploi de matériaux dans une logique d'économie circulaire et de réduction des émissions carbone.
 - > Des minorations foncières au titre des travaux préparatoires (proto-aménagement), de la valorisation du patrimoine bâti et de la réhabilitation habitat (voir 4.5)

L'orientation « accompagnement des projets »

En amont des interventions, l'EPFLO soutient l'ingénierie et la préparation des projets par :

- Les compétences internes. L'équipe de l'EPFLO met à disposition des territoires une ingénierie foncière pour la réussite des opérations.
- La mobilisation si nécessaire d'expertises complémentaires. L'EPFLO peut mobiliser des études sur fonds propres pour faciliter l'aide à la décision (étude de capacité, diagnostic bâtimentaire, diagnostic écologique, analyse juridique, etc.). Ces études spécialisées pourront être engagées par décision du directeur dans la limite de 20 000 €. Ces frais d'études ne sont pas refacturés s'il n'y a pas d'acquisitions réalisées par l'établissement. En cas de portage foncier effectif, leur coût est intégré dans le prix de revient (cf. 4.2.1)
- Le cofinancement d'études. Cela recouvre les études de faisabilité et de programmation, les études urbaines, qui s'avèrent nécessaire pour s'assurer de la viabilité d'un projet avant une intervention foncière. Après validation du projet de financement par le Conseil d'Administration, le taux de participation sera de 70 % du montant HT. L'aide maximale est de 70 000 €. Le financement accordé par l'EPFLO ne donne pas lieu à refacturation, il ne sera pas intégré au prix de revient en cas de sortie opérationnelle.
 - > Il convient de distinguer les études cofinancées, qui aident le processus décisionnel, des études techniques liées aux travaux sous maîtrise d'ouvrage EPFLO (démolition, dépollution). Ces dernières sont intégrées au prix de revient et font partie de l'assiette de calcul de la minoration « recyclage foncier » (cf. 4.5.3)

- La participation aux plans et programmes tels que « Action Cœur de Ville », « Petites Villes de Demain », « Villages d'avenir ».

Les compétences d'appui à la maîtrise foncière se traduisent par :

- La négociation, des acquisitions amiables, la maîtrise des procédures de préemption et d'expropriation
- Des portages de 5 ou 10 ans

Des modalités de fin de portage facilitent les projets :

- Minorations foncières
- Vente à paiement différé longue
- Bail à construction inversé logement 60 ans, baux longue durée

L'orientation « stratégies foncières »

- Appui à l'observation foncière, pouvant être réalisé soit en interne, soit dans le cadre de partenariats, ou encore par le biais d'études pouvant être cofinancées.
- Participation aux démarches de planification territoriale (SCoT, PLH, PLUi), qui guident les stratégies foncières.
- Animations de temps d'échange sur le foncier, avec des partenaires ou en interne. Ces démarches favorisent le partage d'expérience et le développement de connaissances, concourant ainsi au développement de stratégies foncières.

1.3.2. Thématiques d'intervention

Les types de projets accompagnés par l'EPFLO se déclinent autour des six thématiques d'interventions suivantes, détaillées dans le document du Programme Pluriannuel d'Intervention 2024-2028 :

1. Habitat

L'objectif est de répondre aux besoins en logement et de diversification du parc immobilier en s'adaptant aux spécificités de chaque territoire. Un soutien renforcé est apporté aux opérations de logements locatifs sociaux et d'accession aidée.

2. Projets urbains d'ensemble et la revitalisation des centres

L'intervention de l'EPFLO facilite la réalisation de projets urbains d'ensemble stratégiques tels que la revitalisation des centres-bourgs et des centres-villes, les projets de quartier gare...

3. Activités économiques

Il s'agit de soutenir l'activité économique au travers de toutes ses composantes : industries, services, artisanat, tourisme, formation, économie sociale et solidaire, tiers-lieux, énergies renouvelables. La mobilisation de fonciers stratégiques se fait en cohérence avec les schémas de cohérence territoriaux et plans locaux d'urbanisme.

4. Commerce de proximité

L'action de l'EPFLO vise à maintenir et développer le 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. Équipements publics locaux

L'EPFLO entend concourir à un maillage d'équipements publics, qui viennent en soutien des politiques de l'habitat et de développement économique.

L'accent est mis sur la mise en œuvre d'actions foncières ciblées pour la réalisation de maisons de santé et de maisons d'assistantes maternelles.

L'intervention pour les équipements publics concernera uniquement le recyclage du foncier et du bâti.

Pour le compte des communes de moins de 1 000 habitants, des projets en extension dans l'enveloppe urbaine pourront également être accompagnés. Par principe, cela est limité à un projet par commune sur la durée du PPI 2024-2028.

6. Biodiversité et renaturation

L'objectif est de favoriser la biodiversité. Il s'agit de répondre aux enjeux de renaturation que les collectivités peuvent identifier, notamment dans le cadre du traitement des friches. Cela peut induire d'accompagner, avec d'autres acteurs, les compensations environnementales pour des projets ayant suivi la séquence « Éviter, Réduire, Compenser ». Pour les espaces agricoles, les interventions sont menées en partenariat avec la SAFER.

Pour les espaces naturels, le partenariat est notamment mené avec le Conseil Départemental, au titre de la politique des Espaces Naturels Sensibles.

L'EPFLO, en se référant aux priorités établies par les documents d'urbanisme (SCoT, PLU, PLUi) et les programmes locaux et départementaux de l'habitat (PLH, PDH), déploiera des stratégies foncières au profit des communes et des EPCI adhérents.

Ces stratégies pourront s'adapter même aux projets de documents d'urbanisme ou de programmes d'habitat encore en révision, à condition que leurs orientations futures soient clairement énoncées. L'objectif est d'optimiser l'utilisation du foncier à des coûts maîtrisés, favorisant ainsi la mise en place dans les meilleurs délais des opérations d'aménagement et de développement territorial.

1.4. INTERVENTIONS SUR DES FONCIERS MAITRISÉS PAR LES PERSONNES PUBLIQUES

L'intervention de l'EPFLO porte en principe sur des fonciers ne relevant pas de la maîtrise des personnes publiques.

De manière dérogatoire, il est possible d'intervenir sur des fonciers maîtrisés par les personnes publiques dans les cas suivants :

- si le patrimoine représente une part d'une intervention plus globale,
- acquisitions consécutives à l'exercice par son titulaire d'un droit de préemption ou de tout autre procédure coercitive, avec l'accord préalable de l'EPFLO pour le portage de l'opération,
- recyclage foncier, avec décote sur la valeur des biens cédés par la personne publique.

De surcroît, l'acquisition en vue de la revente à la même personne publique est exclue, sauf si cela s'inscrit dans une opération d'ensemble.

ARTICLE 2 : ACQUISITIONS

2.1. CONDITIONS D'ACQUISITION

L'EPFLO 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 dûment 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, et de manière exceptionnelle, par acte administratif de la collectivité bénéficiaire, notamment pour des biens dont la valeur n'excède pas 10 000 €.

2.2. DURÉE DE PORTAGE

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 catégorie de durée de portage est déterminée en fonction de la nature des projets et de la stratégie foncière présentée par la collectivité. À l'issue du portage, le bien peut être cédé ou faire l'objet d'un bail de longue durée (cf. article 4).

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.

2.3. 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.

2.4. PROROGATION DE DÉLAI ET DEPASSEMENT 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 la 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 pourra faire l'objet des sanctions prévues à l'article 5.

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.

Au regard 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. PRISE D'EFFET ET 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 d'un bail, 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. DEVOIR D'INFORMATION RÉCIPROQUE ET COMMUNICATION

Le bénéficiaire du portage s'engage à informer l'EPFLO de tout élément relatif à :

- l'état du bien et son usage (sinistres, occupations, ...)
- d'éventuels litiges, procédures, recours de tiers
- des demandes d'autorisations d'urbanisme (permis d'aménager, permis de démolir, de construire), de fouilles et de sondages.
- de toutes démarches relatives à l'usage futur et l'aménagement projeté (appels à manifestation d'intérêt, ...)
- des modifications du document d'urbanisme impactant les biens en portage.
- à des demandes de réemploi de matériaux.

L'EPFLO s'engage à informer le bénéficiaire du portage de tout élément utile au suivi du portage : engagement de travaux de proto-aménagement, demandes de subventions, ...

Le bénéficiaire du portage s'oblige à laisser l'EPFLO diffuser toute communication relative à cette intervention sur tout support à sa convenance, notamment par la pose de panneaux d'information sur le bien et ce, dès que les acquisitions sont réalisées.

En outre, le bénéficiaire du portage s'engage à mentionner la participation de l'EPFLO dans tous documents d'information ou de communication relatifs à l'opération envisagée. Il s'agit notamment des plaquettes d'information, des panneaux de chantier, des sites Internet et tous autres supports.

3.4. CHARGES ET CONDITIONS D'UTILISATION DES BIENS

Le bénéficiaire du portage foncier (collectivité ou personne publique) est subrogé dans tous les droits et obligations de l'EPFLO.

Toutefois, en matière d'assurance, l'EPFLO assure les biens en sa qualité de propriétaire suivant leur nature (valeur neuf ou valeur d'usage, bien ayant vocation à être réhabilité, bien ayant vocation à être démolit). Cette assurance est refacturée au bénéficiaire du portage. Si le bien est occupé, le bénéficiaire du portage veille à la bonne assurance du fait de cette occupation. (voir 3.7 « assurances de biens »)

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...)

Comme indiqué dans l'article 3.3, le bénéficiaire du portage foncier s'engage à informer l'EPFLO

notamment de tous les problèmes et litiges pouvant survenir pendant la durée de détention des biens.

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 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 afférents.

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.

3.5. TRAVAUX PRÉPARATOIRES – PROTO-AMÉNAGEMENT

3.5.1. Travaux préparatoires – proto-aménagement

L'EPFLO a vocation à être maître d'ouvrage des travaux préparatoires d'un site, dits travaux de proto-aménagement : déconstruction, dépollution, ...

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.

3.5.2. Réemploi de matériaux

Les biens mobiliers et immobiliers sont propriété de l'EPFLO, y compris les matériaux issus des chantiers de déconstruction, et ce jusqu'à la signature de l'acte de cession.

Dans le cadre du développement du réemploi, le bénéficiaire du portage pourra solliciter la réutilisation, pour son compte ou pour celui d'un tiers, de biens mobiliers et matériaux « réemployables ». Les frais de mise à disposition de ces matériaux (acheminement, stockage, garde, livraison...) sont à la charge du bénéficiaire du portage. Toutefois, l'EPFLO pourra prendre à sa charge tout ou partie du surcoût de la dépose de ces matériaux et biens mobiliers dans le cadre de ses travaux de proto-aménagement. Ces frais complémentaires sont éligibles à la minoration foncière « friches – travaux préparatoires ». Cependant, le bénéficiaire du portage ne pourra en aucun cas revendre à des tiers les matériaux et biens mobiliers ainsi déposés par l'EPFLO.

3.6. OCCUPATIONS DURANT LE PORTAGE

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

3.6.1. 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.

3.6.2. Pour les biens acquis libres

Pour les biens acquis libres, le bénéficiaire du portage foncier consentira par principe des concessions temporaires ne conférant au preneur aucun droit au renouvellement ni au maintien dans les lieux. Si le bénéficiaire souhaite souscrire un bail conférant au preneur un droit au maintien dans les lieux (bail commercial, professionnel, locatif,...), il doit en obtenir l'autorisation préalable de l'EPFLO.

Pour les réserves foncières, dans le cas de concessions pour des terres à usage agricole, la fin de ces concessions est encadrée suivant les dispositions de l'article L. 221-2 du Code de l'Urbanisme.

3.7. ASSURANCE DES BIENS

3.7.1. 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 ou à la réhabilitation bénéficient toutefois de garanties restreintes du fait de cette spécificité. Ces charges d'assurances seront facturées au bénéficiaire du portage.

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

3.7.2. Pour le gestionnaire du bien (par défaut le bénéficiaire du portage)

En cas d'occupation du bien, le bénéficiaire du portage devra se garantir contre tous risques liés à cette occupation (risques locatifs, etc.) et produire annuellement à l'EPFLO l'attestation correspondante.

ARTICLE 4 : CESSION DES BIENS ET BAUX LONGUE DURÉE

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

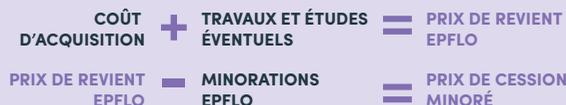
Le prix de cession hors taxes des biens fonciers et immobiliers est par principe le **prix de revient** hors taxes qui comprend :

- **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, ...)

Peuvent venir en déduction du prix de revient les éventuelles :

- Subventions perçues par l'EPFLO
- Recettes locatives perçues par l'EPFLO, déduction faite des éventuels frais de gestion

Des minoraions foncières peuvent être éventuellement accordées, venant en déduction du prix de cession, dans les modalités définies ci-après au 4.5 :



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. Paiement du prix de cession

Par principe, le paiement du prix de cession intervient à l'acte. À titre exceptionnel, le paiement du prix de cession par une personne publique ou un organisme de logement social peut s'étaler sur un maximum de 5 annuités, étant entendu que la dernière annuité doit intervenir dans les 10 ans suivant la date d'acquisition du bien.

Dans cette hypothèse, la cession reste éligible au dispositif de minoraions foncières.

*Exemple : bien acquis en 2024, cession en 2025 : maximum 5 annuités
bien acquis en 2024, cession en 2030 : maximum 4 annuités*

En cas de revente avant la fin de l'échéancier, le paiement du solde sera exigé.

4.2.3. 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. Ces frais sont payés par l'acquéreur au moment de la signature de la vente.
- 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 dépense affectée au prix de revient hors taxes, A étant calculé selon la formule suivante par acquisition :

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

L'actualisation est calculée par année civile, avec un différé 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. Ces frais sont payés par l'acquéreur au moment de la signature de la vente. Cependant, si le bénéficiaire du portage perçoit des loyers durant le portage, le Conseil d'Administration peut décider d'exiger annuellement le paiement des frais d'actualisation auprès du bénéficiaire du portage. Les montants d'actualisation antérieurs resteront à acquitter lors de la vente.

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 présentant des difficultés particulières.

4.3. ENGAGEMENTS DE RACHAT DE LA COLLECTIVITE 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.

Le rachat doit intervenir, sauf dérogation express, préalablement à la réalisation des travaux d'aménagement concernant les biens en portage.

Un éventuel rachat anticipé pourra être exigé par l'EPFLO du fait de la dénaturation par le bénéficiaire des biens portés (aménagement du foncier, démolition du bâti présent sur le site sans accord de l'EPFLO, ...)

À la demande du bénéficiaire du portage, les biens pourront être cédés à l'opérateur de son choix par décision de son organe délibérant, 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 conclu avec un opérateur qui n'est pas une personne publique (cf. article 4.4.1).

4.4. BAUX LONGUE DURÉE ET VENTE À PAIEMENT DIFFÉRÉ

Des dispositifs spécifiques sont proposés pour faciliter la mise en œuvre du PPI 2024-2028 :

- le bail à construction inversé logement
- la vente à paiement différé longue durée
- les baux de longue durée (bail à construction, bail emphytéotique, ...)

4.4.1. Bail à construction inversé EPFLO logement (60 ans)

Pour des opérations comportant au minimum 70% de logements financés en PLUS, PLAI ou BRS, l'EPFLO peut consentir un bail à construction inversé spécifique dit « Bail EPFLO – Logement ». Ce bail a une durée maximale de 60 ans.

Le choix de ce dispositif n'est pas cumulable avec les minorations foncières. Ce dispositif est exempté des frais d'ingénieries et des éventuels frais d'actualisation.

Le preneur s'engage à verser annuellement à l'EPFLO :

- **Une fraction acquisitive** représentant 1/60^e du prix de revient hors taxes, ou si la durée est inférieure à 60 ans la fraction correspondante au nombre d'années. Toutefois, un rachat anticipé est possible par le preneur à compter de la 19^e année, impliquant le versement du reliquat de fraction acquisitive.

Le montant de la TVA immobilière applicable sera exigible au jour de la signature du bail.

- **Une redevance annuelle** actualisable égale à A % HT du capital restant dû, A étant calculé selon la formule suivante :

A = Taux du Livret A au 1^{er} janvier de l'année considérée – 1,5 points de pourcentage, avec A ne pouvant être inférieur à 1%

Au terme du bail, la pleine-propriété revient au preneur. Un acte authentique constatera le transfert de propriété.

4.4.2. Vente à paiement différé pour commerces, maisons de santé, maisons d'assistantes maternelles (10 à 20 ans)

Pour les opérations de commerce de proximité, de maison de santé ou maisons d'assistantes maternelles, il peut être consenti par l'EPFLO une vente à paiement différé sur 20 ans maximum. Le choix de ce dispositif n'est pas cumulable avec les minorations foncières.

Le preneur verse annuellement à l'EPFLO une fraction du prix de revient, déduction faite d'un bouquet initial de 30% minimum du prix de revient payé au jour de la signature de l'acte de cession.

Le dernier paiement doit intervenir au plus tard dans la 20^e année suivant l'année d'acquisition par l'EPFLO.

Exemple : si acquisition en 2025 et vente en 2026, le premier paiement a lieu en 2026 (bouquet initial, TVA et frais d'ingénierie). Le dernier paiement intervient au plus tard en 2045.

Pour les cessions de moins de 200 000 €, il peut ne pas être exigé de bouquet initial mais la durée sera alors ramenée à 10 ans suivant l'année d'acquisition par l'EPFLO. Le Conseil d'Administration pourra adapter ce seuil de montant pour des opérations le nécessitant.

Un versement anticipé des annuités est possible. En cas de revente avant la fin du paiement différé, le paiement du solde sera exigé.

Le montant de la TVA applicable sera exigible au jour de la signature de l'acte.

4.4.3. Baux de longue durée - EPFLO

En complément des dispositifs précités, l'EPFLO pourra rester propriétaire de biens et consentir des baux de longue durée (bail emphytéotique, bail à construction notamment) au bénéficiaire du portage ou de l'opérateur qu'il aura désigné.

Le volume de baux longue durée est plafonné pour garantir les capacités financières de l'établissement.

À titre expérimental, les thématiques d'opérations suivantes (cf. 1.3.2) pourraient être éligibles à ces baux de longue durée :

- Activités économiques
- Biodiversité

Les modalités de redevance seront validées au cas par cas par le Conseil d'Administration.

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.

En cas de souhait de cession par l'EPFLO de biens faisant l'objet d'un bail de longue durée, la commune et l'intercommunalité seront informées en priorité pour acquérir ces biens.

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. A minima, un courrier expliquant la nécessité de minorations foncières sera exigé pour toutes les cessions avec minoration, et remis par le bénéficiaire du portage ou l'opérateur désigné.
- en fonction des capacités financières disponibles du fonds de minoration foncière.

Les opérations bénéficiant d'une modalité de fin de portage spécifique décrites au 4.4 (bail à construction inversé EPFLO logement, vente à paiement différé 10 à 20 ans, baux longue durée) ne sont pas éligibles aux minorations foncières.

Il existe cinq minorations foncières :

- La minoration « soutien au logement aidé »
- La minoration « friches et travaux préparatoires »
- La minoration « valorisation du patrimoine bâti »
- La minoration « réhabilitation habitat »
- La minoration « Action Cœur de Ville et Petites Villes de Demain »

Les minorations foncières 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 après contrôle, 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 pourra être sécurisé (clause pénale, garantie bancaire, séquestre,...) lors de la cession. 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.
- Les cessions avec minorations seront assorties de clauses anti-spéculatives.

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	PLAI	PLUS / BRS	PLS	PLI	Accession aidée (hors BRS)
Montant €/m ² S.U.	135	110	75	25	60

- L'éligibilité à la minoration foncière « logement » est conditionnée, comme toute opération de logement bénéficiant d'un portage EPFLO, au respect d'une densité nette 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.

- Les cessions au profit d'un opérateur privé réalisant les logements dans le cadre d'une Vente en État Futur d'Achèvement (VEFA) à un bailleur social ne sont pas éligibles à la minoration « soutien au logement aidé »
- 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.

4.5.3. Modalités de la minoration « friches et travaux préparatoires »

- Travaux et études éligibles : tout travaux et études liés à la préparation du site (dépollution, démolition, proto-renaturation, diagnostics, réemploi...).
- 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.
- Les éventuelles subventions liées au programme de travaux (fonds friches, ...) viennent en déduction de l'assiette de calcul des travaux éligibles à la minoration « recyclage foncier »

4.5.4. Modalités de la minoration « réhabilitation habitat »

- Cette minoration est ouverte aux opérations à dominante habitat, pouvant être élargie à l'hébergement touristique.
- Le montant de minoration dépend du niveau d'étiquette énergétique atteint (minimum C)
 - > Étiquette A : 300 €/m² (soit 19 500 € si 65m²)
 - > Étiquette B : 275 €/m² (soit 17 875 € si 65 m²)
 - > Étiquette C : 250 €/m² (soit 16 250 € si 65m²)

4.5.5. Modalités de la minoration « valorisation du patrimoine bâti »

- Le montant de la minoration peut atteindre jusqu'à 400 € par mètre carré de surface de plancher de bâti préservé.
- 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 minoration foncières.

4.5.6. Modalités de la minoration « Action Cœur de Ville et Petites Villes de Demain »

- Les opérations éligibles sont celles situées dans un périmètre d'opération de revitalisation de territoire (ORT), liés aux conventions « Action Cœur de Ville » et « Petites Villes de Demain »
- Minoration de 25% du prix de revient HT,

ARTICLE 5 : NON RESPECT DES CLAUSES DE PORTAGE

En cas de non-respect des clauses de portage et notamment des obligations de rachat définies à l'article 4.3, l'EPFLO engagera un échange amiable avec le bénéficiaire pour l'alerter de la situation et l'inviter à la régulariser.

À défaut de régularisation, et après en avoir informé le bénéficiaire par tous moyens pertinents, le dossier fera l'objet d'un rapport motivé au conseil d'administration qui pourra notamment décider unilatéralement, et sans qu'il ne soit nécessaire de procéder à un avenant à la convention, de tout ou partie des sanctions suivantes :

- Mise en recouvrement immédiate des frais d'ingénierie et d'actualisation,
- Substitution au taux d'actualisation défini à l'article 4.2.3 d'une pénalité annuelle hors taxe correspondant au taux d'intérêt légal majoré de 3 %,
- Engagement de toute procédure contentieuse utile (vente forcée, recouvrement...),
- Déchéance du bénéfice du portage,
- Suspension des interventions de l'Établissement sur le territoire du bénéficiaire du portage.

ARTICLE 6 : APPLICATION DES CLAUSES DE PORTAGE

Les présentes clauses de portage s'appliquent aux conventions et à leurs avenants conclus à partir de la date de délibération du PPI 2024-2028, soit le 6 décembre 2023. Pour les modalités de cessions ou de baux clôturant une opération, une délibération conjointe de l'EPFLO et du bénéficiaire du portage foncier peut avoir valeur d'avenant pour appliquer les présentes clauses.

NOUS CONTACTER

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL DES TERRITOIRES OISE & AISNE

PAE du Haut-Villé

17 avenue du Beauvaisis

60000 BEAUVAIS

Tel. 03 44 10 20 10

Fax. 03 44 10 20 00

contact@epflo.fr

www.epflo.fr

Rédaction : EPFLO - Design graphique : okowoko.fr - Impression : Nord'Imprim - Edité en février 2024

epflo
ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL
DES TERRITOIRES OISE & AISNE