

—  
ETABLISSEMENT PUBLIC  
FONCIER LOCAL  
DES TERRITOIRES  
OISE & AISNE

# DÉVELOPPER L'OFFRE DE LOGEMENT DANS LE CONTEXTE DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE : EXEMPLES D'OPÉRATIONS

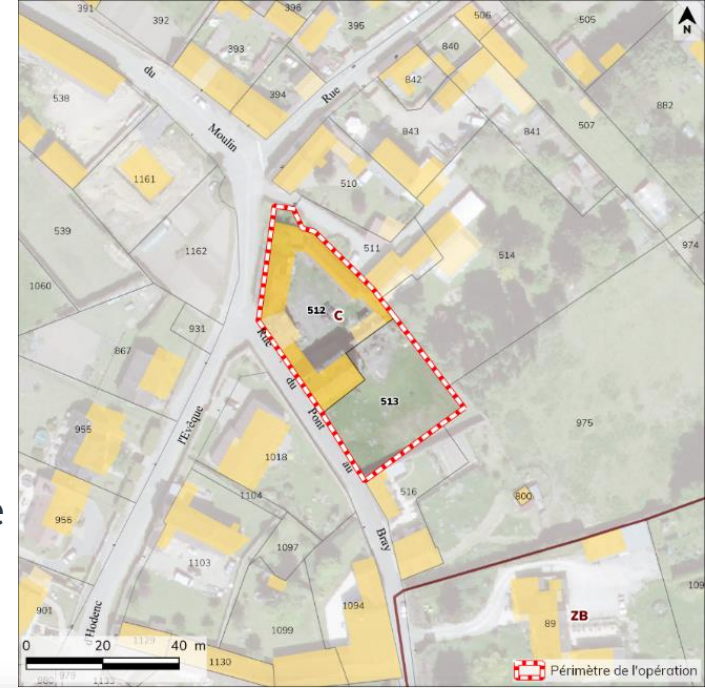
MARS 2024

epflo

# D'UNE « MICRO-FRICHE » HABITAT À 7

## — LOGEMENTS À ABBECOURT (760 HAB. CC THELLOISE)

- ✓ Programme de 7 pavillons locatifs avec l'OPAC (première pierre mars 2024)
- ✓ Problème de succession et de sécurité; EPFLO rôle de tiers pour négocier avec l'indivision. Sollicitation en 2019.
- ✓ Acquisition en 2020 pour 132 000 €, montant des travaux de démolition/désamiantage : 86 000 € (fin 2022-2021). Prix de revient de 218 000 € réduit à 109 000 € (minorations logement et recyclage foncier) – cession en décembre 2023



ET DANS MA  
COMMUNE ?

- Identifier les potentiels
- Quel opérateur ? une difficulté à reproduire des opérations avec peu de logement : la piste du groupement d'opérations à l'échelle de plusieurs communes



# TROIS OPÉRATIONS GROUPEES

## — À LA CROIX SAINT OUEN

(4 300 HAB – ARC)

- ✓ Total de 34 logements (7 PLAI, 17 PLUS, 10 PLS)
- ✓ Sollicité en 2013 par la commune, l'EPFLO a acquis ces ensembles fonciers en décembre 2014 pour 730 000 €
- ✓ Cession sous forme de baux emphytéotiques en mai 2016 à la SA HLM du département de l'Oise.
- ✓ Ces opérations s'inscrivent dans une stratégie globale de valorisation des dents creuses, portée par la commune, l'agglomération de la Région de Compiègne et l'EPFLO



### ET DANS MA COMMUNE ?

- Quel opérateur ? une difficulté à reproduire des opérations avec peu de logement : la piste du groupement d'opérations à l'échelle de plusieurs communes



10 logements individuels



9 logements collectifs



15 logements collectifs

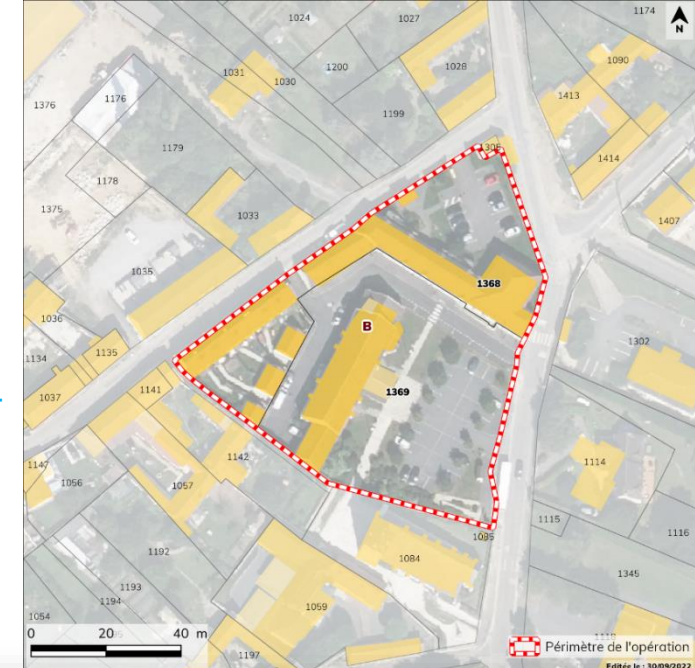


# UNE ANCIENNE FERME POUR DES LOGEMENTS ET —UN ESPACE PUBLIC À SACY-LE-PETIT (560 HAB. CC PAYS D'OISE ET D'HALATTE)

- ✓ Programme de 14 logts collectifs (réhabilitation) 5 lgts individuels neufs
- ✓ Acquisition en 2009 pour 550 000 €. Cession d'une partie à la commune (150 k€)
- ✓ bail EPFLO de 60 ans signé en 2012 (400 k€) avec Oise Habitat, livraison en 2014.



OPÉRATION  
FIGURANT DANS  
LA PUBLICATION  
DE L'URH HAUTS-  
DE-FRANCE  
« SOBRIÉTÉ  
FONCIÈRE » 15  
OPÉRATIONS  
REMARQUABLES



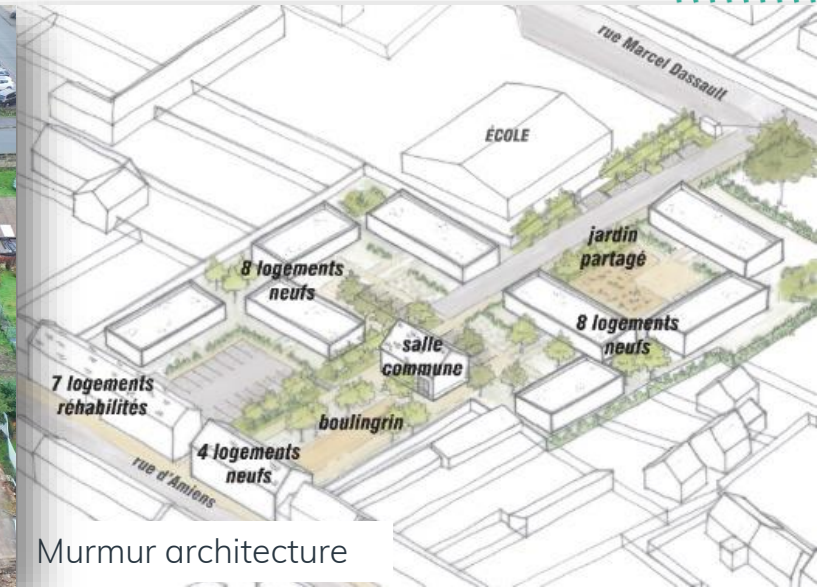
ET DANS MA  
COMMUNE ?

- Attention, des opérations en réhabilitation qui nécessitent des fonds propres importants. Possible recours à des aides : acquis-amélioré, minoration foncières,...
- Équilibrer avec une partie neuve



# MIXER RÉHABILITATION ET NEUF POUR DES — LOGEMENTS SÉNIORS À GRANDVILLIERS (3 000 HAB. CC PICARDIE VERTE)

- ✓ Projet de béguinage solidaire (27 logements dont 7 réhabilités) - habitat inclusif
- ✓ Acquisitions des fonciers et portage = 240 000 €. Diagnostics, mise en sécurité, déconstructions = 300 000 €
- ✓ Prix de 540 000 € ramené à 270 000 € : minorations EPFLO patrimoine bâti (partenariat CAUE) et recyclage foncier



Murmur architecture

ET DANS MA  
COMMUNE ?

- Identifier les potentiels
- Quel opérateur ? une difficulté à reproduire des opérations avec peu de logement : la piste du groupement d'opérations à l'échelle de plusieurs communes

# — DÉVELOPPER L'OFFRE DE LOGEMENT DANS LE CONTEXTE DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

## POINTS COMMUNS DES EXEMPLES D'OPÉRATIONS



→ Une commune investie sur le temps long



→ La mobilisation de partenaires : bailleurs, EPFLO, CAUE, ...



→ Des opérations souvent difficilement reproductibles aujourd'hui car plus coûteuses...quels leviers ?

- Grouper plusieurs opérations
- Articuler réhabilitation et production neuve
- Optimiser le bilan avec des dispositifs d'aides : minorations foncières, fonds vert, aide aux communes du CD60,...

# — L'EPFLO EN BREF

# PRÉSENTATION DE L'EPFLO

## UN PARTENAIRE AU SERVICE DES COLLECTIVITÉS

Une équipe de 17 personnes, ingénieries dédiées aux sujets fonciers

- Analyse du projet, conseil
  - Échanges amont, **mobilisation des expertises internes** et externes
  - Cofinancement d'études possible
- **Négociation – acquisition :**
  - Maîtrise des procédures amiable, préemptions, expropriation.
  - Portage dans le temps, travail d'assembler
  - Levier financier
- Maîtrise d'ouvrage de **travaux et études techniques liés à la préparation du site** (proto-aménagement) : démolition, dépollution, diagnostics techniques,...
- Cession au bénéficiaire du portage (personne publique) ou de l'opérateur désigné (privé ou public)

### OPÉRATION FONCIÈRE D'UNE COLLECTIVITÉ



INGÉNIERIE - CONSEIL

Signature de  
la convention  
de portage



NÉGOCIATION - ACQUISITION

**TEMPS  
D'ACTION  
DE L'EPFLO**



PROTO-AMÉNAGEMENT

Rétrocession



AMÉNAGEMENT

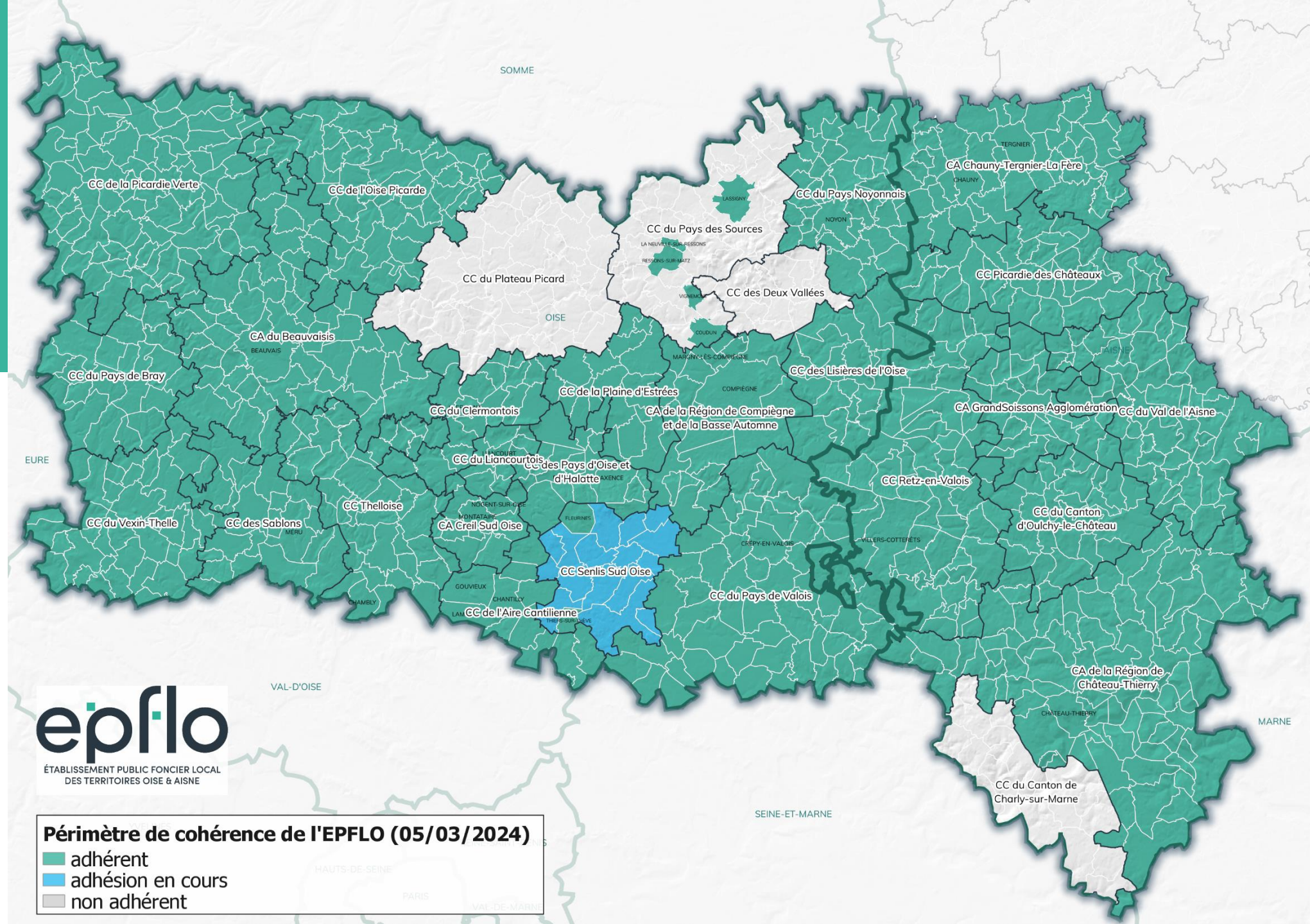


# LE PERIMETRE D'INTERVENTION

- 888 communes

- 24 intercommunalités  
adhérentes et 7 communes à  
titre individuel

- plus de 990 000  
habitants.



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

## Périmètre de cohérence de l'EPFLO (05/03/2024)

- adhérent
- adhésion en cours
- non adhérent



## ORIENTATIONS

SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

ACCOMPAGNEMENT  
DES PROJETS

STRATÉGIES  
FONCIÈRES des TERRITOIRES

## THÉMATIQUES

### POLITIQUES DE l'HABITAT

PROJETS LOGEMENTS  
BAUX SOCIAUX LONGS  
MINORATION LOGEMENT AIDÉ

### PROJETS URBAINS REVITALISATION DES CENTRES

VILLES BOURGS QUARTIERS  
GARES  
MINORATION ACV/PVD

### ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES, DÉVELOPPEMENT LOCAL

INDUSTRIE | TOURISME  
TERTIAIRE | ARTISANAT  
ÉNERGIES RENOUVELABLES  
BAUX LONGUES DURÉES

### COMMERCE de PROXIMITÉ

PAIEMENT DIFFÉRÉ  
SUR 20 ANS

### 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

RECYCLAGE  
du  
FONCIER  
et du BÂTI

FRICHES  
BÂTIS  
VACANTS  
OPTIMISATION  
du TISSU URBAIN

CONSEILS  
PRÉALABLES  
INGÉNIERIE  
FONCIÈRE DÉDIÉE  
ÉTUDES

EQUIPE  
ÉTUDES  
sur  
FONDS  
PROPRES  
COFINANCEMENT  
10%

APPU  
OBSERVATION  
FONCIÈRE

MAÎTRISE d'OUVRAGE  
DÉCONSTRUCTION  
& DÉPOLLUTION

ACQUISITIONS

NÉGOCIATION  
MAÎTRISE  
PROCÉDURES  
PORTAGE  
5 À 10 ANS  
ASSEMBLAGES  
GÉRER les TEMPS

CONTRIBUTION  
VOLET FONCIER  
PROJETS  
de TERRITOIRES

ANIMATION  
d'ÉCHANGES

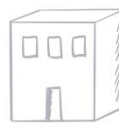
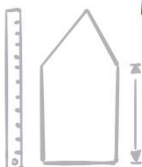
RÉHABILITATIONS  
HABITAT  
RÉEMPLOI  
de MATÉRIAUX

DÉCONSTRUCTION  
& DÉPOLLUTION  
MINORATIONS  
FONCIÈRES  
DÉDIÉES

VALORISATION  
du PATRIMOINE BÂTI

MODALITÉS de  
FIN de PORTAGE  
FACILITATRICES

BAUX  
LONGUE DURÉE  
MINORATIONS  
à PAIEMENT DIFFÉRÉ

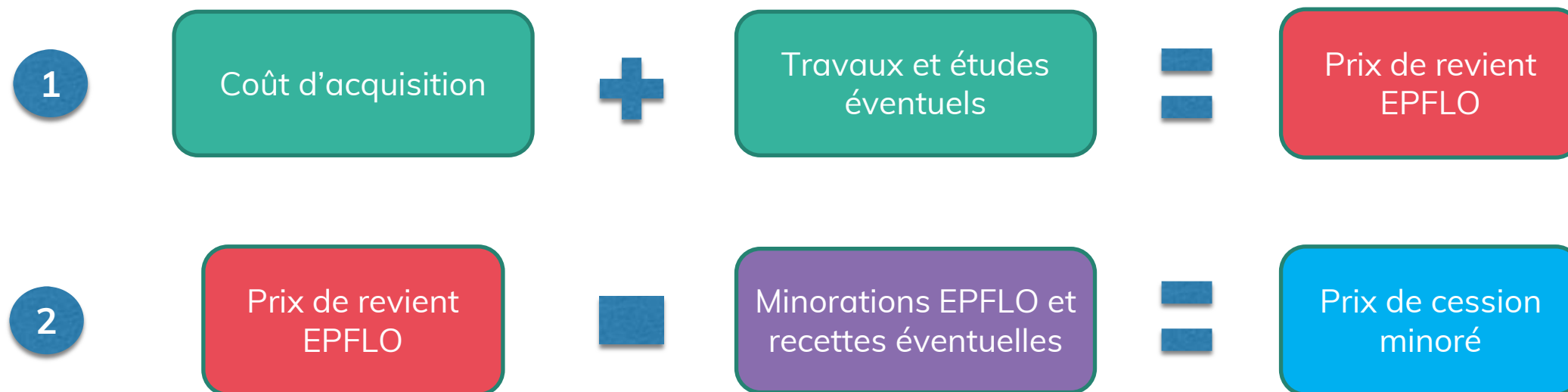




## Minorations foncières

### Conditions :

- opérations qui ont un bilan déficitaire
- minorations cumulables
- limite de 50% du prix de revient EPFLO



## Minorations foncières

- 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 €/m<sup>2</sup> de surface de plancher

- Minoration « **réhabilitation habitat** », liée aux étiquettes énergétiques atteintes : 300 €/m<sup>2</sup> si étiquette A, 250 €/m<sup>2</sup> si étiquette B, 200 €/m<sup>2</sup> si étiquette C.

- Minoration « **soutien au logement aidé** » (montant par m<sup>2</sup> dépendant des typologies : logement social, accession aidée et bail réel solidaire).

Type de logement	PLAI	PLUS; BRS	PLS	PLI	Accession aidée hors BRS
Montant par m <sup>2</sup>	135	110	75	25	60

- Les cessions auprès d'un opérateur privé réalisant les logements dans le cadre d'une Vente en l'Etat Futur d'Achèvement à un bailleur social ne sont pas éligibles.

- 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.



## Outils spécifiques

### Bail EPFLO 60 ans

- ✓ Min. 70% PLUS-PLAI-BRS
- ✓ Bail à construction inversé
  - anciennement : redevance annuelle (livret A – 1,5%) du prix de revient, prix de revient payé la 60ème année
  - désormais : fraction acquisitive (1/60ème) + redevance annuelle sur le capital restant dû

### Baux de longue durée : activités économiques et biodiversité

- ✓ Assurer des capacités par une maîtrise publique sur le long terme (bail emphytéotique, bail à construction,...)
- ✓ Volume capé sur la durée du PPI
- ✓ Possibilité d'avoir une partie de portage pour compte propre EPFLO

## L'EPFLO : UN OUTIL FONCIER LOCAL AU SERVICE DES PROJETS DES COMMUNES ET DES INTERCOMMUNALITÉS



- Une feuille de route 2024-2028 (PPI) qui permet **d'accompagner un grand nombre de projets, en milieu rural ou urbain** : logement, centres-bourgs et centres-villes, activités économiques, commerce de proximité, équipement publics locaux, biodiversité et renaturation, friches de toutes natures, dents creuses,...



- Une **ingénierie foncière facilitatrice, au service des projets à toutes les étapes** : compétences de l'équipe, études sur fonds propres, cofinancement d'études, appui à l'observation foncière, de nombreux partenariats pour développer les stratégies foncières.



- La **maîtrise de toutes les procédures d'acquisitions** pour des biens bâtis et non bâtis. Un tiers de confiance.
- Le portage du foncier par l'EPFLO : expertise foncière, levier financier, l'avantage du temps.



- La **maîtrise d'ouvrage de travaux de déconstruction et dépollution** pour mettre en œuvre recyclage foncier. Un appui aux réhabilitations (minorations foncières patrimoine bâti et réhabilitation habitat).



- Des **modalités de fin de portage facilitatrices** (minorations foncières, baux longue durée, vente à paiement différé). La commune ou l'intercommunalité décide de l'opérateur (public ou privé)



Retrouvez plus d'informations sur notre  
site internet [www.epflo.fr](http://www.epflo.fr)

[contact@epflo.fr](mailto:contact@epflo.fr)

03 44 10 20 10

17 avenue du Beauvaisis  
60 000 BEAUVAIS