

—
ETABLISSEMENT PUBLIC
FONCIER LOCAL
DES TERRITOIRES
OISE & AISNE

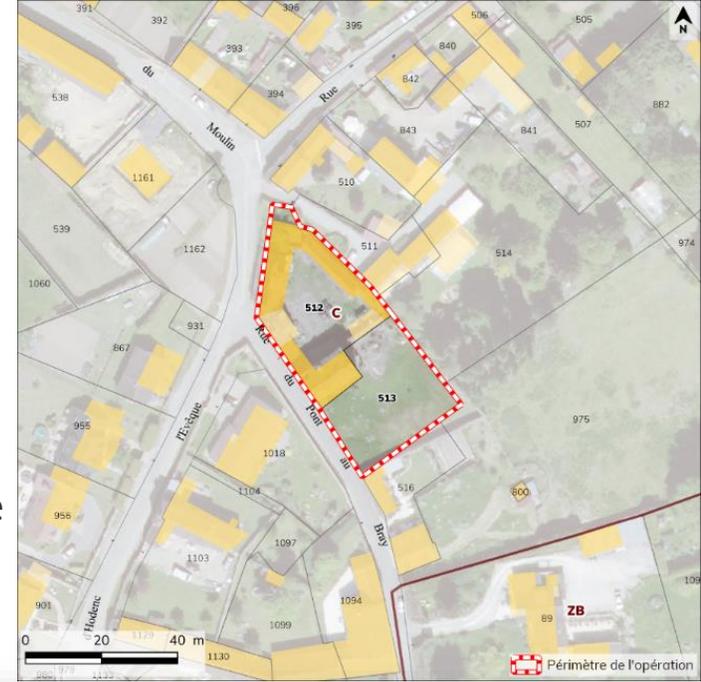
DÉVELOPPER L'OFFRE DE LOGEMENT DANS LE CONTEXTE DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE : EXEMPLES D'OPÉRATIONS

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



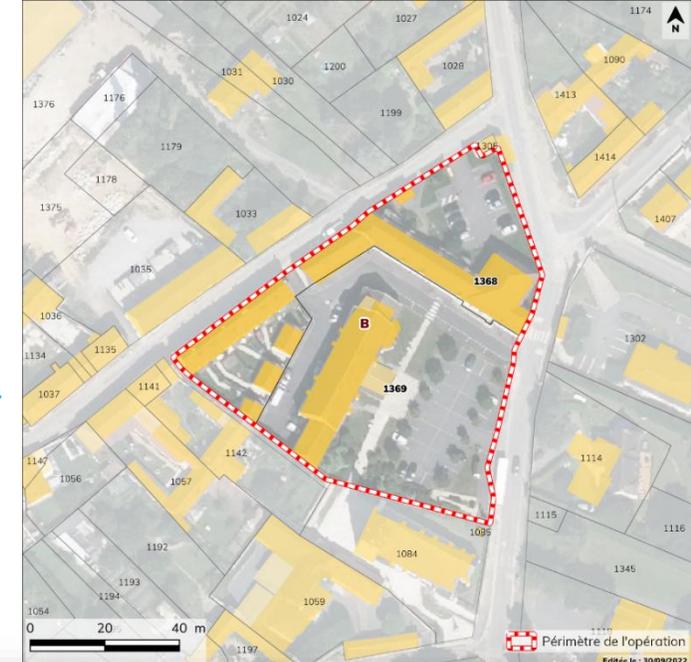
15 logements collectifs

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

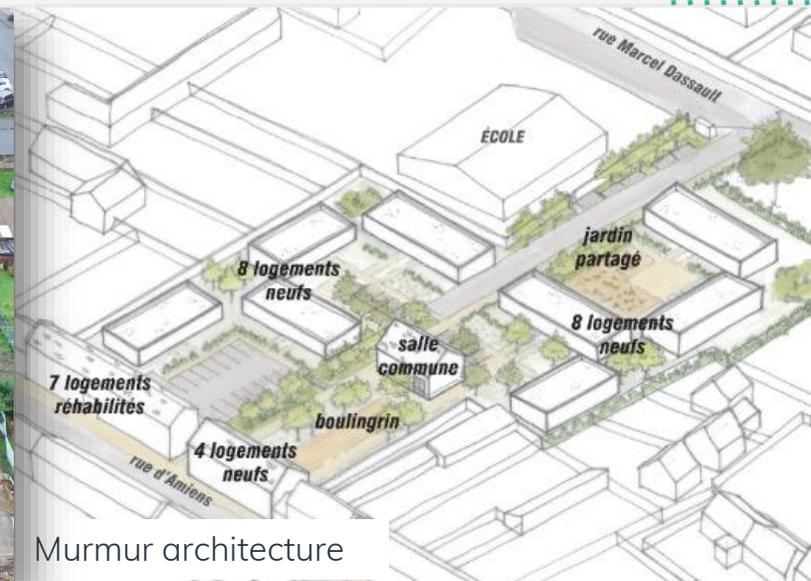


ET DANS MA
COMMUNE ?

- Attention, des opérations en réhabilitation qui nécessitent des fonds propres importants. Possible recours à des aides : acquis-amélioré, minorations 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



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



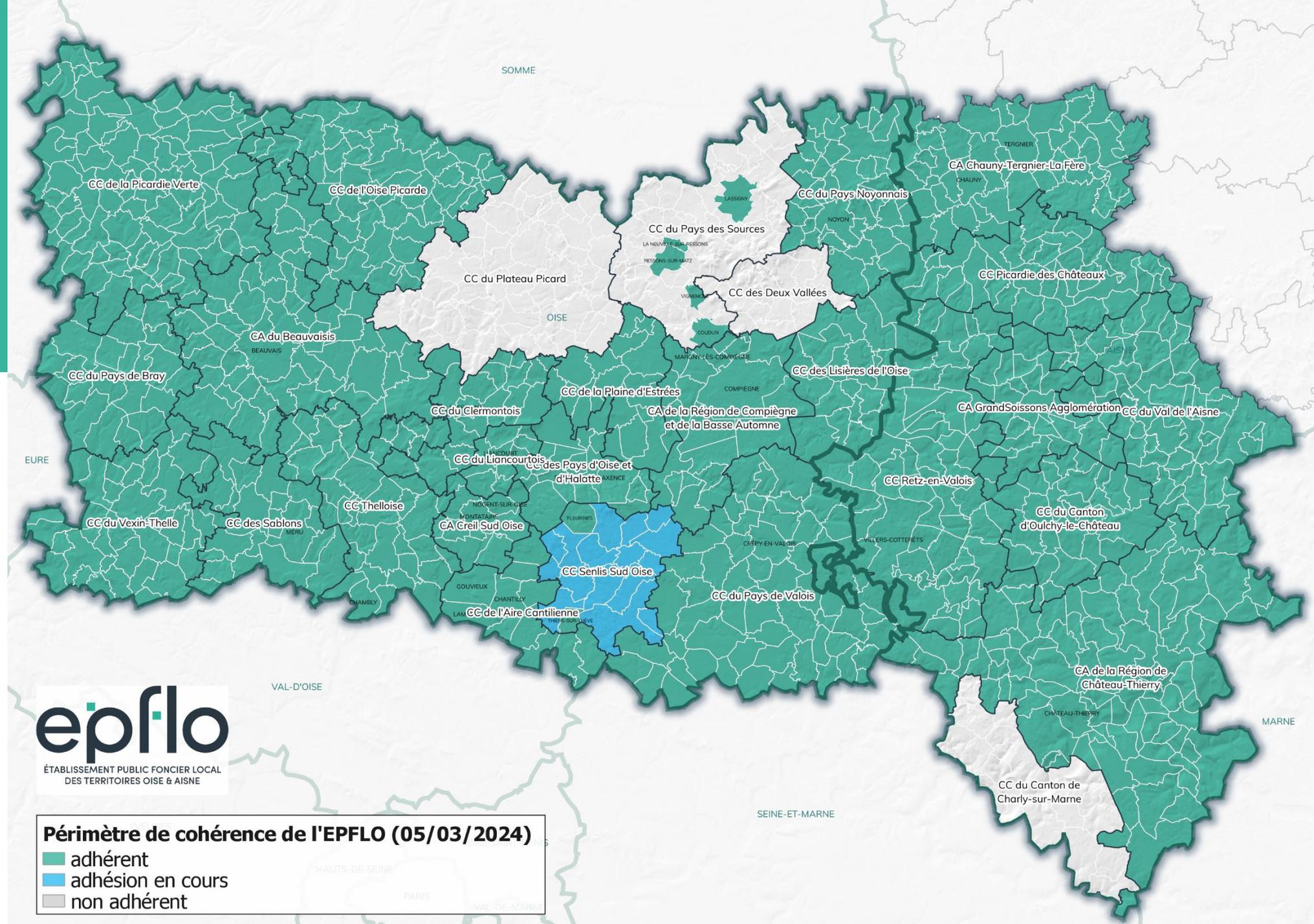
AMÉNAGEMENT

LE PERIMETRE D'INTERVENTION

- 888 communes

- 24 intercommunalités
adhérentes et 7 communes à
titre individuel

- plus de 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 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

**COMMERCE
de PROXIMITÉ**
PAIEMENT DIFFÉRÉ
SUR 20 ANS

**ÉQUIPEMENTS
PUBLICS LOCAUX**
MAILLAGE
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

**APPUI
OBSERVATION
FONCIÈRE**

**CONSEILS
PRÉALABLES
INGÉNIERIE
FONCIÈRE DÉDIÉE
ÉTUDES**
EQUIPE
ÉTUDES
sur
FONDS
PROPRES
COFINANCEMENT
70%

**CONTRIBUTION
VOLET FONCIER
PROJETS
de TERRITOIRES**

**MATRISE d'OUVRAGE
DÉCONSTRUCTION
& DÉPOLLUTION**

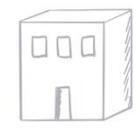
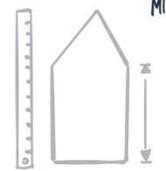
ACQUISITIONS
NÉGOCIATION
MATRISE
PROCÉDURES
PORTAGE
5 À 10 ANS
ASSEMBLAGES
GÉRER les TEMPS

**ANIMATION
d'ÉCHANGES**

**RÉHABILITATIONS
HABITAT**
RÉEMPLOI
de MATÉRIAUX

**MINORATIONS
FONCIÈRES
DÉDIÉES**
DÉCONSTRUCTION
& DÉPOLLUTION
VALORISATION
du PATRIMOINE BÂTI

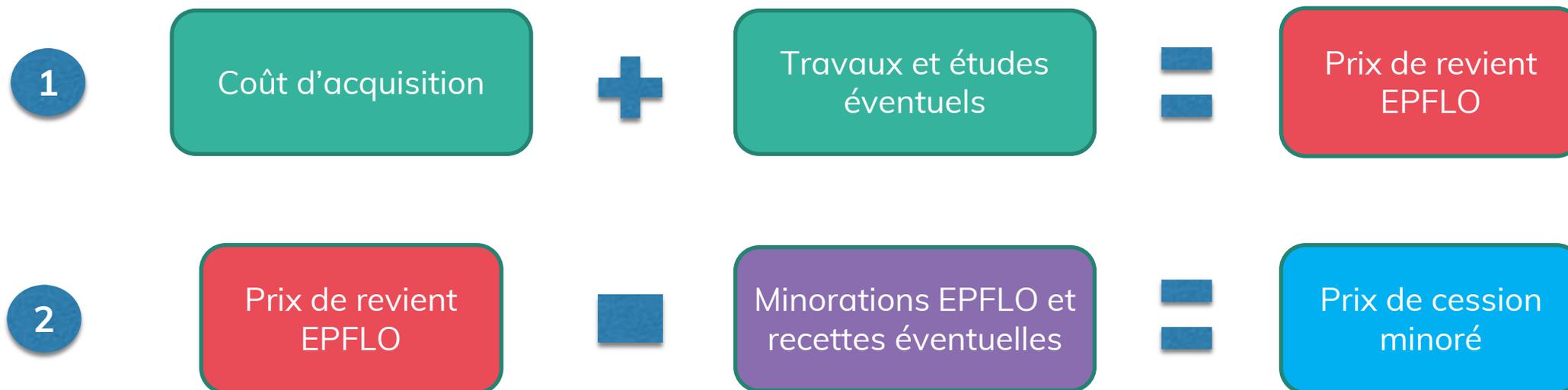
**MODALITÉS de
FIN de PORTAGE
FACILITATRICES**
BAUX
LONGUE DURÉE
MINORATIONS
à PAIEMENT DIFFÉRÉ



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 €/m² de surface de plancher
- Minoration « **réhabilitation habitat** », liée aux étiquettes énergétiques atteintes : 300 €/m² si étiquette 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).

Type de logement	PLAI	PLUS; BRS	PLS	PLI	Accession aidée hors BRS
Montant par m ²	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 **maitrise 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

contact@epflo.fr

03 44 10 20 10

17 avenue du Beauvaisis
60 000 BEAUVAIS