ETABLISSEMENT PUBLIC
FONCIER LOCAL
DES TERRITOIRES
OISE & AISNE

DENSIFICATION OPÉRATIONNELLE / RETOUR D'EXPÉRIENCES

CLUB PLANIF' - 16 AVRIL 2019

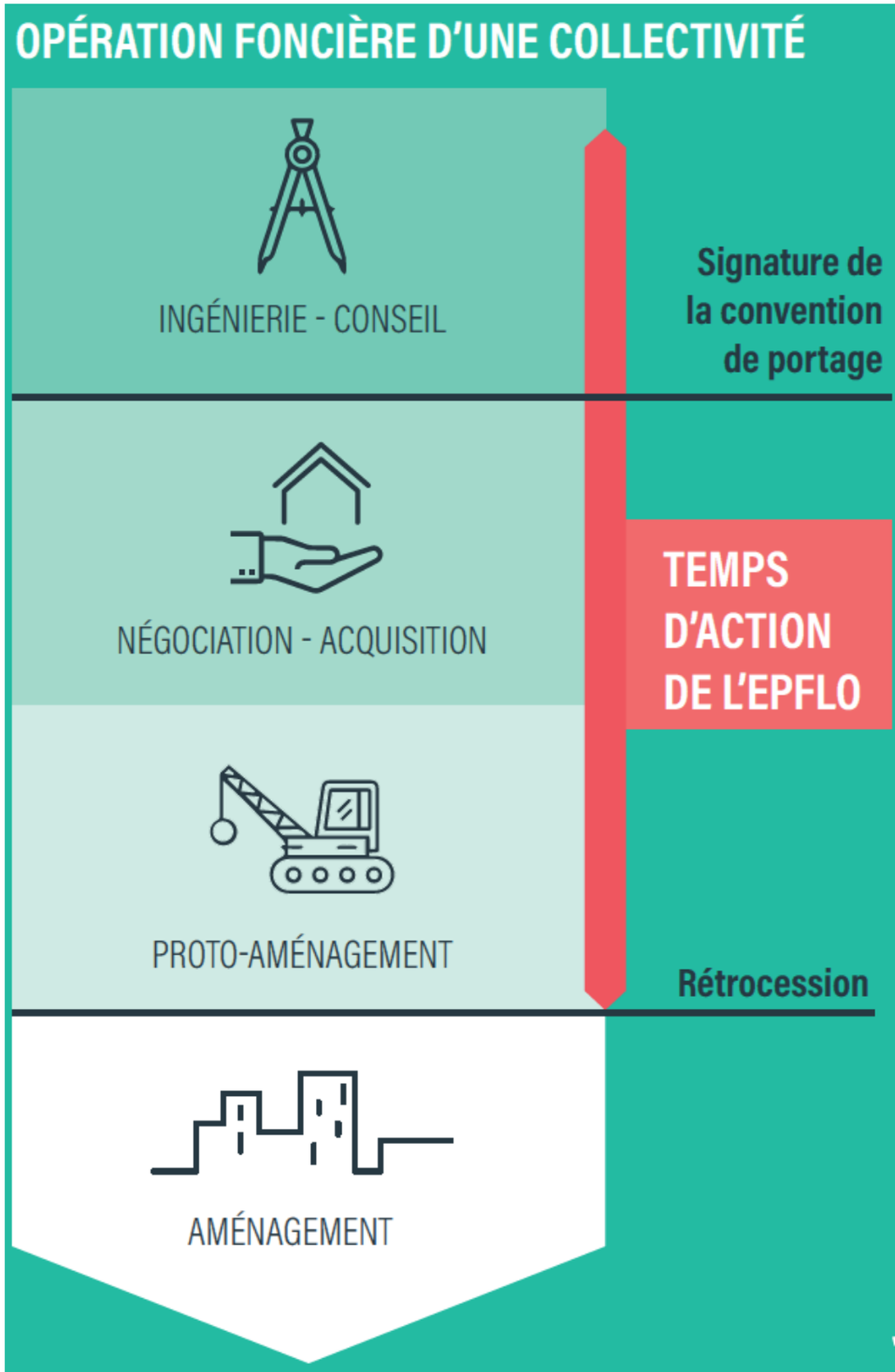
PRÉSENTATION DE L'EPFLO

UN PARTENAIRE AU SERVICE DES COLLECTIVITÉS

- **Analyse du projet, conseil**
    - Cofinancement d'études préalables pour un projet de portage foncier : 70% du montant, dans la limite de 70 000 €

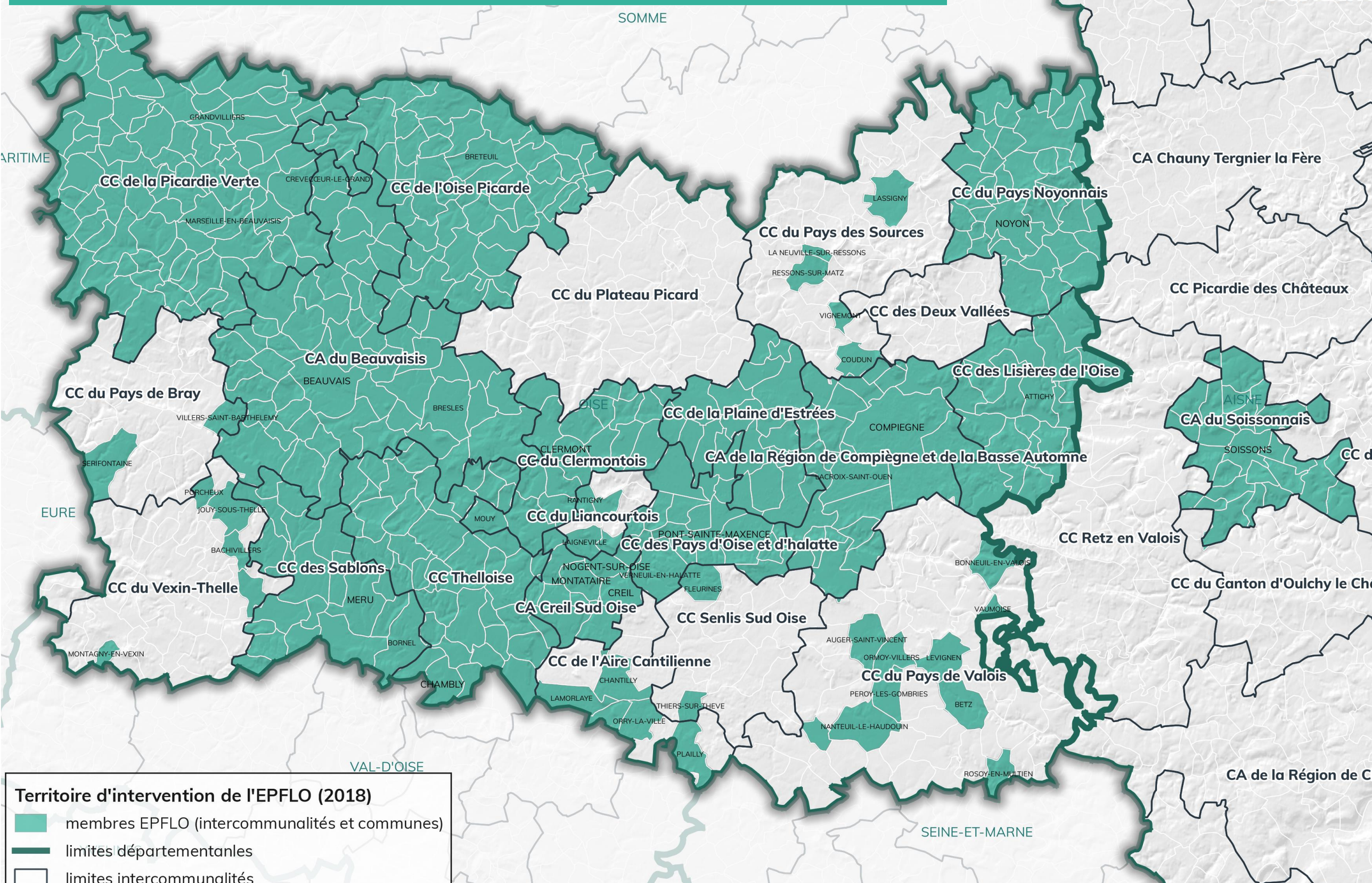
- **Négociation – acquisition** : amiable, préemption, procédures expropriation

- Maitrise d'ouvrage de **travaux et études techniques liés à la préparation du site** (proto-aménagement) : dépollution, sécurisation, clôtures, démolition, étude de sols, diagnostics,…



LE PERIMETRE D'INTERVENTION ACTUEL

- 467 Communes
- **9** Communautés de Communes et **4** Communautés d'agglomération
- près de 700 000 habitants.



Territoire d'intervention de l'EPFLO (2018)

- membres EPFLO (intercommunalités et communes)
- limites départementanles
- limites intercommunalités

PRÉSENTATION DE L'EPFLO

UN NOUVEAU PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2019-2023 QUI AMPLIFIE L'ACTION FONCIÈRE

document disponible sur www.epflo.fr

Soutenir les **politiques locales de l'habitat**

Favoriser la réalisation de **projets urbains d'ensemble** et la **revitalisation des centres**

Accompagner le **développement économique**

Soutenir le **commerce de proximité**

Accompagner le **développement des maisons de santé** et d'**assistantes maternelles**

Contribuer à la **préservation des espaces naturels et agricoles**

Préparer l'action foncière par le **cofinancement d'études**

CONSOMMATION D'ESPACE / DENSIFICATION

RENFORCEMENT DE LA LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

- ✓ Code de l'urbanisme L 324-1 : les EPF locaux «mettent en place des stratégies foncières afin de **mobiliser du foncier** et de favoriser le **développement durable et la lutte contre l'étalement urbain**. »

Ce qui se traduit par :

- ✓ Une priorité aux projets dans l'enveloppe urbaine, optimisant la consommation
- ✓ Un axe dédié aux projets d'ensemble et de revitalisation des centres (poursuite d'actions déjà menées dans les précédents programmes)
- ✓ Un fonds de minoration foncière qui soutient le recyclage foncier, la préservation du patrimoine et les projets Action Cœur de Ville.

Des prises de conscience sur l'habitat (beaucoup de projet accompagnés en densification / renouvellement) mais des questions sur le foncier économique

- ✓ De nombreuses demandes
- ✓ Conventionnement avec la SAFER pour des compensations et relocalisations

RETOURS D’EXPERIENCE

PONT-SAINTE –MAXENCE // QUAI DE LA PECHERIE

- ✓ 2009 : sollicitation de l'EPFLO par la commune suite à une étude urbaine
- ✓ 2017 : phase 1 livrée avec 87 logements (bail EPFLO 60 ans)
- ✓ 2 millions d'euros d'acquisitions (amiable)

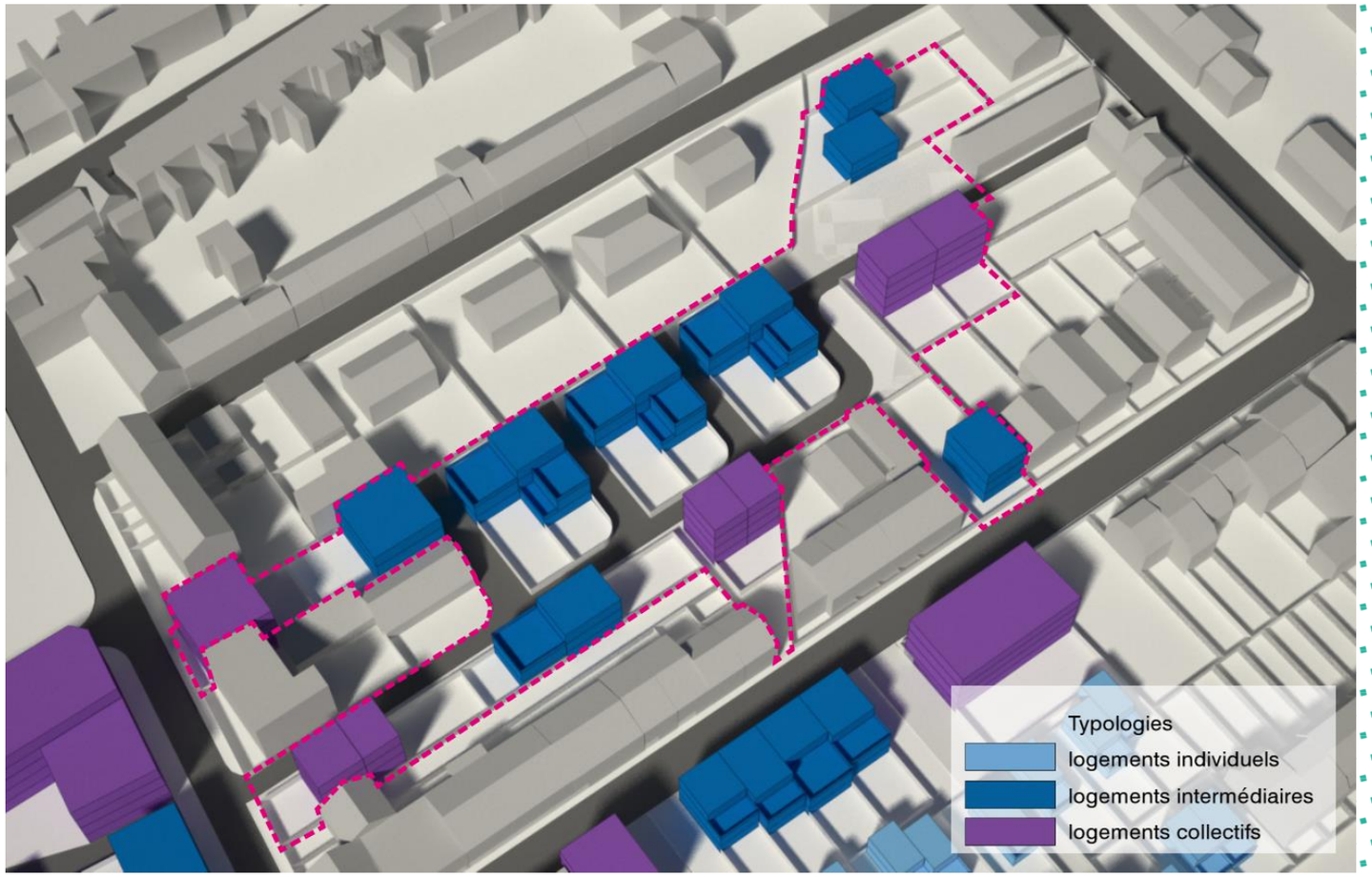
De nombreux projets de logements dans le tissu urbain accompagnés

NOGENT-SUR-OISE // CARNOT RIBOT

Cœur d'îlot proche de la gare de Creil

- ✓ 2008 : sollicitation de l'EPFLO par la commune
- ✓ 2009 : premières acquisitions
- ✓ 2011 : cofinancement d'une étude urbaine
- ✓ 2017 : emprise maîtrisée (3 500 m²) (660 000 € acquisitions)
- ✓ 2019 : appel à manifestation d'intérêt

Temps du foncier long – capacité de portage de l'EPFLO

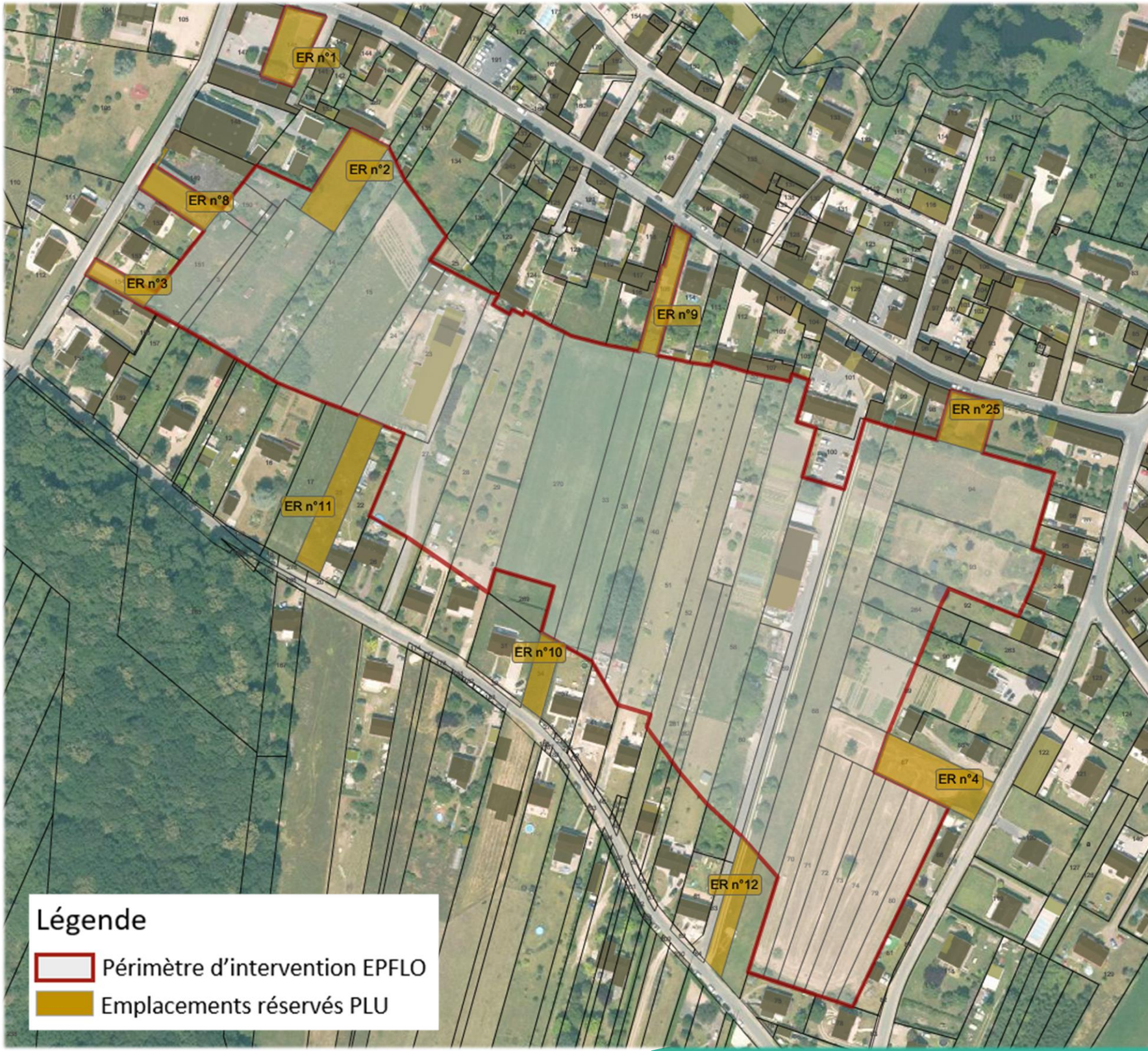


THIERS SUR THÈVE // CENTRE-BOURG

- ✓ 2016 : demande d'intervention pour les emplacements réservés afin de désenclaver la zone 2AUh
- ✓ 2017 : premières acquisitions
- ✓ 2018, 2019 : extensions du périmètre, poursuite acquisitions et accords
- ✓ 1 250 000 € engagés pour des acquisitions (350 000 € réalisées à ce jour)

Conditions de portage:
bénéficiaire : commune
durée : 5 ans

Foncier stratégique pour la création de cent logements sur cette emprise de 7 ha (accès compris)



MERU // RENOUVELLEMENT URBAIN

- ✓ Copropriété dégradée repérée dans l'OPAH-RU
- ✓ droit de préemption urbain renforcé instauré en 2013
- ✓ DIA reçue le 07/12/2018, délégation du droit de préemption à l'EPFLO le 31/01/2019

Conditions de portage:
bénéficiaire : commune
durée : 5 ans

Action sur le bâti existant / lutte contre l'habitat indigne participant à la « mobilisation durable du foncier »

- opérations coûteuses…besoin important d'aides.
- quels publics ?

AGGLO RÉGION COMPIÈGNE // DENTS CREUSES

LA CROIX-SAINT-OUEN

- ✓ 2013 : sollicitation de l'EPFLO
- ✓ 2014 : acquisitions des trois emprises (727 000 €)
- ✓ 2016 : baux EPFLO 60 ans pour la SA HLM département de l'Oise
- ✓ 2018 : réalisation des trois projets (9 et 15 lgts collectifs, 10 lgts individuels) (7 PLAI, 17 PLUS, 10 PLS : enjeu de réponse au besoins en logement social)

Une minoration logement aidé créé dans le PPI 2019-2023 en parallèle du bail EPFLO

Un volet densification développé par l'Agglomération de la Région de Compiègne

- ❑ **création d'une enveloppe « dents creuses »** de 1 850 000 € pour acquérir des fonciers dans le tissu urbain (Programme d'Action Foncière de l'ARC)
  - Études de projets en cours suite au repérage fait pour le PLUi
  - Minoration patrimoine facilite nouvel usage (ferme centre > logement)

MINORATION FONCIÈRE

EXEMPLE: OPÉRATION DE 50 LOGEMENTS MIXTE

- 20 logements locatifs sociaux: 6 PLAI, 12 PLUS, 2 PLS ; 10 logements accession aidée; 20 logements libres
- Coût du terrain EPFLO = 750 000 €
- Coût des études et travaux : 100 000 €
- **Prix de revient EPFLO = 850 000 €**
- 200 m² de bâti préservé : minoration de 60 000 €

- ✓ Montant de minoration « logement aidé » = 153 000 € (calcul fait sur des ratios par m² suivant le type de logement) (sous conditions critère densité minimale)
- ✓ Montant de minoration « friches / recyclage foncier » = 100 000 € (100% du cout des études et travaux ici éligibles à la minoration)
- ✓ Montant de minoration « patrimoine » = 60 000 € (ratio 300 €/m² préservé)
- ✓ **Total minorations = 313 000 €** (37% du prix de revient EPFLO soit < à 50%)
- ✓ **Prix de cession minoré = 537 000 €**
  - si minoration « Cœur de Ville » (25% prix de revient) on pourrait atteindre 50%

PROGRAMME D'ACTION FONCIÈRE ACSO

Un programme d'action foncière (PAF) = cadre conventionnel global et pluriannuel, signé avec une intercommunalité

❑ **Creil : îlot Jean Jaurès**

- ✓ 2010 : projet intégré au PAF
- ✓ Acquisitions en 2011, 2012, 2016
- ✓ Enveloppe de 1 075 000 €
- ✓ Objectif : opération de logement

Problématique : une charge foncière trop élevée (coûts d'acquisitions + travaux)

- ✓ Mobilisation possible des minorations « logement aidée » ; « friches / recyclage foncier » et « Action Cœur de Ville »
  - Nécessite de recourir à d'autres fonds

Recours à un Organisme Foncier Solidaire ?

L'EPFLO a engagé 7,4 M€ pour des projets situés dans les périmètres Action Cœur de Ville

PROGRAMME D'ACTION FONCIÈRE DE L'ARC

Un programme d'action foncière (PAF) = cadre conventionnel global et pluriannuel, signé avec une intercommunalité

❑ **Compiègne : site Acary**

Situation : friche, pollution, PPRI, ABF

- ✓ DIA : préemption au prix d'un site pollué, refus vendeur puis accord sur achat au prix mais dépollué par vendeur
- ✓ 2017 : acquisition, contrôle travaux dépollution (pour projet habitation)
- ✓ 2018 : cession pour 31 logements collectifs, 8 maisons individuelles et un parc de stationnement (logements sur dalle / contrainte inondation)

des opérations possibles…mais complexes, nécessitant : temps, finance, ingénierie, gestion des contraintes (mitoyenneté, ABF, inondations,…), négociation

EN SYNTHÈSE

UNE ACTION FONCIÈRE POUR LA DENSIFICATION QUI PASSE PAR :

- ✓ **L'anticipation / la veille avec un cadre conventionnel** = convention ou Programme d'Action Foncière
  - Continuité du travail d'études en amont (urbaine, densification) / de la planification (emplacement réservés / zonage), stratégie
  - Possibilité toutefois de saisir une opportunité de DIA par décision du directeur, atout de réactivité
  - En amont la mise en place et la délégation du droit de préemption urbain (renforcé le cas échéant) = par DIA (décision du maire / président EPCI) ou délégation sur un secteur
- ✓ L'échange, la négociation, avec les propriétaires et les occupants
- ✓ Un effort à partager pour réaliser des opérations plus coûteuses, plus complexes, enjeu fort sur les opérations de démolition/reconstruction
  - Apport d'une ingénierie dédiée et de moyens par l'EPFLO

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL
DES TERRITOIRES OISE & AISNE

MERCI DE VOTRE ATTENTION !

CONTACTS

Jean-Marc DESCHODT : directeur de l'EPFLO
✉ jean-marc.deschodt@epflo.fr
✆ 03 44 10 20 06 // 06 73 18 01 85

Benjamin SAUTJEAU : chargé de mission prospective et évaluation
✉ benjamin.sautjeau@epflo.fr
✆ 03 44 10 20 03 // 06 78 52 32 40

www.epflo.fr