

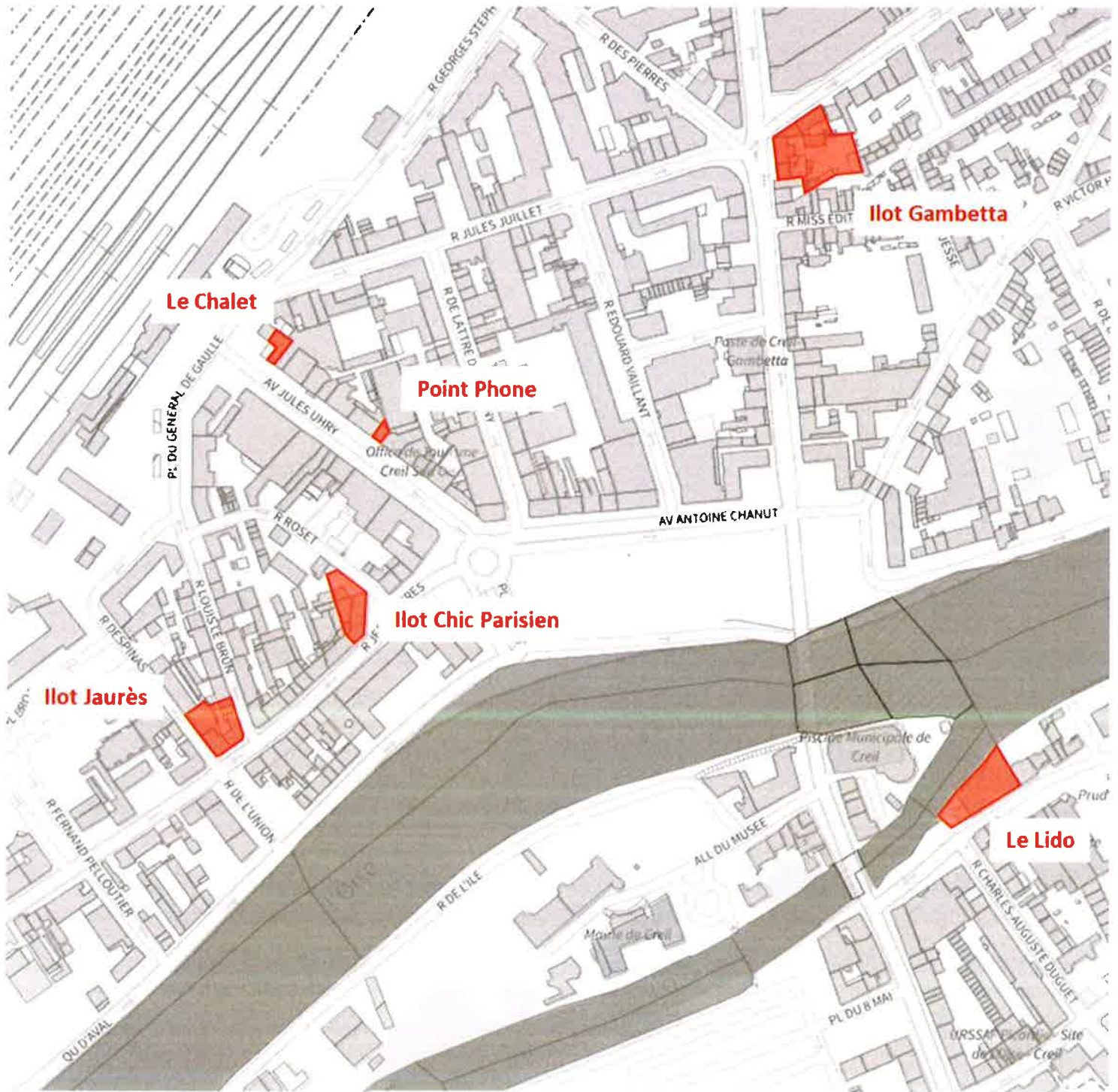
EPFLO - Convention de portage foncier

Envoyé en préfecture le 20/10/2023

Reçu en préfecture le 20/10/2023

Publié le

ID : 060-216001743-20231020-DLRG231020026-DE



 Portages fonciers inscrits au projet de convention

Commune de Creil
« Multisite »

Envoyé en préfecture le 20/10/2023

Reçu en préfecture le 20/10/2023

Publié le

ID : 060-216001743-20231020-DLRG231020026-DE

SLOW

epflo

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL
DES TERRITOIRES OISE & AISNE

Convention de Portage Foncier

Entre
l'Établissement Public Foncier Local
des territoires Oise & Aisne
(EPFLO)

et

La Commune de Creil

Convention CA EPFLO 2023 14/06-

PROJET

**Convention de Portage Foncier
entre
L'Établissement Public Foncier Local des territoires Oise &
Aisne (EPFLO)
et
La Commune de Creil**

VU, les dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales,

VU, le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L 324-1 et suivants 221-1, L 221-2, L300-1, L.213.3,

VU, l'arrêté préfectoral du 21 mai 2007 portant création de l'EPFLO,

VU, l'arrêté préfectoral du 23 novembre 2021 et son annexe 1 portant extension du périmètre de l'EPFLO,

VU, la délibération de l'Assemblée Générale de l'Établissement Public Foncier Local du département de l'Oise en date du 14 mars 2018 portant adaptation des statuts et changement de sa dénomination en Etablissement Public Foncier Local des territoires Oise & Aisne,

VU, la délibération CA EPFLO 2022 14/12-2 portant élection du Conseil d'Administration,

VU, la délibération du Conseil d'Administration de l'EPFLO en date du 7 décembre 2007 portant nomination de son Directeur Général,

VU, les statuts de l'EPFLO,

VU, la délibération CA EPFLO 2019 26/11-32, portant délégation de pouvoir et de signature à Monsieur le Directeur de l'EPFLO,

VU, la délibération CA EPFLO 2018 28/11-2 adoptant le Programme Pluriannuel d'Intervention 2019-2023,

VU, la délibération de la Communauté d'Agglomération Creil Sud Oise en date du +++++, autorisant de sortir les opérations « Jean Jaurès », « Chic Parisien », « Point Phone » et « le Chalet » du Programme d'Action Foncière de l'ACSO,

VU, la délibération du Conseil Municipal de Creil, en date du +++++, approuvant le principe de contractualiser avec l'EPFLO une convention multisite, reprenant les opérations « Jean Jaurès », « Chic Parisien », « Point Phone » et « le Chalet » issues du Programme d'Action Foncière de l'ACSO,

VU, la demande d'estimation formulée auprès services France Domaine le +++++, enregistrée sous la référence ++++++, concernant l'opération « Le Lido »

VU, la demande d'estimation formulée auprès services France Domaine le +++++, enregistrée sous la référence ++++++, concernant l'opération « Rue Jean Jaurès »

VU, la demande de cession avec minoration de la SA HLM du département de l'Oise en date du 1^{er} septembre 2023, à son profit,

VU, la délibération du Conseil Municipal de Creil, en date du +++++, sollicitant l'intervention de l'EPFLO pour l'opération « Le Lido »,

VU, la délibération du Conseil Municipal de Creil, en date du +++++, validant la cession d'emprise foncière à la SA HLM du département de l'Oise, pour l'opération « Rue Jean Jaurès »,

VU, les délibérations du Conseil d'Administration de l'EPFLO n° CA EPFLO 2023 14/06-11 et 2023 11/10-++,

CONSIDERANT,

- L'adhésion à l'EPFLO de la Communauté d'Agglomération Creil Sud Oise validée par arrêté préfectoral en date du 21 mai 2007,
- La volonté de la Commune de Creil de requalifier son territoire,
- Le Programme d'Action Foncière (PAF) signé entre l'EPFLO et la CAC, le 26 mai 2010, arrivé à échéance,
- Le Programme d'Action Foncière (PAF) 2023-2033 de l'ACSO, lequel accompagne des opérations relevant de l'intérêt communautaire,
- Les projets conventionnés dans le cadre du premier PAF, toujours en cours de portage par l'EPFLO, mais relevant d'un intérêt communal,
- Le périmètre d'Opération de Revitalisation du Territoire,
- Le programme « Action Cœur de ville » pour lequel le centre-ville de Creil a été retenu, et dont l'objectif est d'enrayer le déclin des centres de villes moyennes notamment via la réhabilitation de logements et la redynamisation de l'offre commerciale,
- Le Plan Local d'Urbanisme de Creil,
- La nécessité d'une intervention de l'EPFLO pour assurer une maîtrise foncière, un portage foncier, ou encore un accompagnement dans la finalité d'opérations sur le territoire de Creil,

ENTRE :

L'Etablissement dénommé « Etablissement Public Foncier Local des territoires Oise et Aisne » (EPFLO), établissement public à caractère industriel et commercial dont le siège se trouve à Beauvais, 17 avenue du Beauvaisis, identifié au Répertoire des Entreprises sous le n° SIREN 498 408 392,

Créé par arrêté préfectoral du 21 mai 2007 et représenté par Monsieur Jean-Marc DESCHODT, demeurant professionnellement PAE du Haut Villé « 17 avenue du Beauvaisis » - Beauvais (Oise) et nommé à partir du 14 janvier 2008 aux fonctions de Directeur dudit établissement par délibération de son Conseil d'Administration en date du 7 décembre 2007,

Et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en sa dite qualité de Directeur en vertu de l'article 16 des statuts de l'EPFLO et des dispositions de l'article L 324-6 du Code de l'Urbanisme et des délibérations du CA EPFLO 2023 14/06-11 et 2023 11/10-++,

Ci-après dénommé « l'EPFLO »,

ET :

La Commune de Creil, régulièrement représentée par son Maire en exercice, Monsieur Jean-Claude VILLEMAIN.

Spécialement autorisé aux termes d'une délibération du conseil municipal de la ville de Creil, en date du +++, rendue exécutoire le +++.

Ci-après dénommée « le Bénéficiaire de portage »

PROJET

TABLE DES MATIERES

PREAMBULE	6
CONDITIONS PARTICULIERES	10
Article 1 - « RUE JEAN JAURES ».....	10
Article 2 - « LE CHIC PARISIEN ».....	11
Article 3 - « LE POINT PHONE ».....	12
Article 4 - « LE CHALET ».....	12
Article 5 - « ILOT GAMBETTA ».....	13
Article 6 - « LE LIDO ».....	14
Article 7 - Engagements financiers.....	14
Article 8 - Encours de la convention multisite.....	16
CONDITIONS GENERALES	16
Article 9 - Engagement de rachat de la collectivité.....	16
Article 10 - Prix de cession.....	16
Article 11 - Gestion des biens pendant la durée de portage.....	17
Article 12 - Charges et conditions d'utilisation de l'immeuble.....	17
Article 13 - Assurance des biens.....	17
Article 14 - Communication - Mention de participation de l'EPFLO..	17
LISTE DES ANNEXES	18

PREAMBULE

L'Etablissement Public Foncier Local des territoires Oise et Aisne (EPFLO) et la Communauté d'Agglomération Creil Sud Oise (ACSO) travaillent ensemble dans le cadre d'un Programme d'Action Foncière (PAF) depuis 2010. La Communauté d'Agglomération avait alors pour objectif de saisir les opportunités foncières afin de mettre en œuvre son projet de territoire validé en juin 2009 et de poursuivre sa politique en matière de développement économique. Ce PAF, d'une durée initiale de 10 ans, a évolué au fil du temps à travers d'avenants, et a été à l'origine de nombreuses interventions sur le territoire de l'ACSO.

Il s'avère aujourd'hui, que de nombreuses opérations inscrites dans ce PAF, et plus particulièrement sur la ville de Creil, relèvent en fait d'un intérêt communal. Celles-ci sont par ailleurs portées par les services de la ville.

Un nouveau PAF de l'ACSO pour une période allant de 2023 à 2033, va ainsi être conclu en reprenant les opérations ayant un intérêt communautaire.

Dans ce contexte, il est apparu opportun de proposer la conclusion d'une nouvelle convention multisite avec la ville de Creil, laquelle comprend les opérations sur la ville de Creil présentant un intérêt communal, issues du PAF 2010-2020 de l'ACSO.

Après concertation avec la commune de Creil, il a été retenu au titre de ce programme, les opérations suivantes :

« Rue Jean Jaurès » - Opération de logements portée par la SA HLM de l'Oise (opération reprise du PAF 2010-2020)

Par ailleurs, L'EPFLO a fait l'acquisition, depuis 2012, d'un ensemble d'immeuble et de lots de copropriété situé à l'angle des rues Despinas/Louis Lebrun/Jean Jaurès, en vue de revaloriser, notamment par une opération de logements, l'axe de la rue Jean Jaurès aujourd'hui inscrite dans le programme Action Cœur de Ville.

La ville de Creil a travaillé avec la SA HLM de l'Oise pour réaliser ce projet. Ainsi, le bailleur prévoit-il un programme de 14 logements aidés, dont 2 en financement PLAI et 12 en financement PLUS.

Le Permis de Construire étant accepté, il convient de procéder à la cession de cet ensemble, au profit de la SA HLM de l'Oise.

Aussi, vous est-il proposé :

- D'acter de la cession des parcelles et lots de copropriétés acquises par l'EPFLO, cadastrées section XA n°99, 101, 102, 383 et 384, au profit de la SA HLM de l'Oise, opérateur désigné par la Commune.
- **D'acter d'une Minoration foncière « Soutien au logement aidé »** : eu égard à la programmation prévoyant un programme comportant 14 logements, étant précisé la ventilation suivante : 12 PLUS pour une surface utile de 805 m² et 2 PLAI pour une surface utile de 136 m², ce qui représente une minoration de **87 410 €**, soit **9 % du prix de revient**.
- **D'acter d'une minoration foncière « Action cœur de ville »**, ce qui représente une minoration de **255 924,50 €**, soit **25 % du prix de revient**.

Ainsi, le prix de revient EPFLO de **1 023 698,01 € HT** bénéficiera d'une minoration globale de **343 334,50 €** ramenant le prix de cession à **680 363,51 € HT**, conformément à la fiche de calcul ci-annexée.

Les frais d'ingénierie et d'actualisation de l'EPFLO pour un montant de **79 109,97 € HT**, calculés sur la base du prix de revient d'un montant de **1 023 698,01 €** (pour une cession dans l'exercice 2023), seront également facturés à l'acquéreur au moment de la cession. Les frais d'acte relatifs à l'acquisition du 13 avril 2023 n'étant pas connus à ce jour, ceux-ci seront directement facturés à la SA HLM de l'Oise.

Le tableau des flux financiers de la convention multisite serait actualisé en conséquence et tel que figurant en annexe.

Le montant d'engagement global de la convention multisite (cf tableau des flux financiers ci annexé) serait alors porté à **5 341 387 €**, dans l'attente de la cession à la SA HLM de l'Oise, étant précisé que le stock à ce jour, est de **1 770 054 €**.

« Le Chic Parisien » - Requalification d'un immeuble ancien du centre-ville (opération reprise du PAF 2010-2020)

Dans le cadre de la réalisation des opérations « Cœur de Ville », la ville de Creil a sollicité l'EPFLO en vue du portage foncier de l'ensemble immobilier appelé « Chic Parisien », cadastré section XA n°83, 84 et 85, situé à l'angle des rues Roset et Jean Jaurès.

Est escompté par la ville de Creil un projet de réhabilitation de cet immeuble vieillissant, caractéristique de la fin du XIX^{ème} siècle, dont la préservation de la façade présente un intérêt architectural.

Dans ce contexte, l'EPFLO a acquis 9 lots de la copropriété tandis que la ville de Creil est propriétaire de 18 lots. Un seul lot est non maîtrisé à ce jour et fait l'objet d'une procédure de bien sans maître, qui devrait aboutir pour juin 2023. A l'issue de cette procédure, l'EPFLO rachètera l'ensemble des lots maîtrisés par la ville au prix de 1 €.

De plus, l'EPFLO devrait très prochainement régulariser l'acquisition de la parcelle nouvellement cadastrée XA n°405, issue de la division de la parcelle cadastrée section XA n°82, attenante à l'immeuble, sur laquelle on trouve un espace non-bâti et deux garages.

Dès lors que l'EPFLO maîtrisera l'ensemble de la copropriété, afin de réaliser les travaux de gros œuvre sur l'immeuble, le Conseil d'Administration a voté en date du 14 juin 2023, le montant d'engagement complémentaire de 1 500 000 €. L'immeuble sera ensuite cédé à un opérateur qui aura en charge les travaux restants et la commercialisation.

Le montant des dépenses (acquisitions, étude de faisabilité et diagnostic amiante et plomb) s'élève au 1^{er} mai 2023 à 449 457 €.

« Point Phone » - Veille foncière en vue de la requalification du quartier gare (opération reprise du PAF 2010-2020)

L'EPFLO accompagne depuis plusieurs années la ville de Creil dans une action de restructuration d'ilot et de renforcement du linéaire commercial sur l'avenue Jules Uhry.

Dans ce cadre, la ville a sollicité l'établissement pour l'acquisition des lots n°1, 3, 4, 5 et 6 de l'immeuble dit « Point Phone », cadastré section XA n°137, sis 10 avenue Jules Uhry (le lot n°2 étant déjà maîtrisé par la commune). Ce bien comprend un commerce en rez-de-chaussée et trois appartements.

Malgré plusieurs décisions de préemption en révision de prix, aucun accord n'a pu être trouvé à ce jour avec le propriétaire pour l'acquisition de ces lots.

Il est ainsi mis en place une veille foncière sur l'immeuble, avec maintien du montant d'engagement de 300 000 €.

« Le Chalet » - Requalification du quartier gare (opération reprise du PAF 2010-2020)

L'EPFLO accompagne depuis plusieurs années la ville de Creil dans une action de restructuration d'ilot et de renforcement du linéaire commercial sur l'avenue Jules Uhry.

Dans ce cadre, la ville a sollicité l'établissement pour l'acquisition par voie de préemption de l'immeuble dit « Le Chalet », cadastré section XA n°46,

sis 38 avenue Jules Uhry. Ce bien comprend un commerce en rez-de-chaussée un logement attenant au premier et au deuxième étage et est situé en face de la gare de Creil.

L'EPFLO a ainsi préempter le bien en révision de prix. Le propriétaire a dans un premier temps souhaité saisir le juge de l'expropriation pour une fixation judiciaire du prix, avant de retirer son bien de la vente.

Le propriétaire a finalement accepté de vendre son bien au prix proposé par l'EPFLO, à savoir 350 000 €.

« Ilot Gambetta » - Restructuration d'ilot dans le quartier gare (opération reprise du PAF 2010-2020)

Dans le cadre de l'accompagnement de la ville de Creil pour la restructuration d'ilot et de renforcement du linéaire commercial dans le quartier gare, l'Etablissement a été sollicité pour l'acquisition et la maîtrise foncière d'un ilot situé rue Gambetta. Cette emprise comprend trois propriétés différentes dont l'ancien restaurant « Le Mandarin » qui a brûlé en 2020.

La Mairie de Creil a reçu deux Déclarations d'Intention d'Aliéner courant 2022 :

- Pour l'immeuble édifié sur la parcelle cadastrée section XB n° 412, sis 129 rue Henri Pauquet, d'une contenance cadastrale de 62ca, et le lot n° 2 de l'immeuble édifié sur la parcelle cadastrée section XB n° 422, sis 127 rue Henri Pauquet, d'une contenance cadastrale de 02a 10ca, portant notification d'une vente à 245 000 €. L'immeuble comprend le bar « le 129 » en rez-de-chaussée, puis un logement à chacun des trois étages.
- Pour le bien dit « Le Mandarin », cadastré section XB n° 379, 384, 388, 389 et 390, sis 64 rue Gambetta, d'une contenance totale de 04a 32ca, portant notification d'une vente à 300 000 €. Le bien a connu d'importants dommages lors d'un incendie. Le propriétaire a réalisé des travaux de démolition des décombres mais ceux-ci restent, à ce jour, important.

A la demande de la ville de Creil, l'EPFLO a procédé à des préemptions en révision de prix, qui ont été refusé par les propriétaires. Des négociables amiables sont en cours.

La troisième propriété, cadastrée section XB n° 260, étant à vendre, des négociations vont être entreprises avec le propriétaire.

Pour cette opération, il a été engagé un montant de 950 000 € (montant prenant en compte les études de maîtrises d'œuvres en vue de la démolition de cet ensemble et des travaux d'urgences si nécessaires).

« Le Lido »

La Ville de Creil a sollicité l'EPFLO pour procéder à l'acquisition du site dit « Le Lido », situé en bord de l'Oise, en centre-ville.

Cet établissement, qui date de 1882, était autrefois un théâtre, devenu ensuite un cinéma-théâtre en 1926, avant d'être transformé en dancing. Celui-ci est vacant depuis quelques années.

L'immeuble est aujourd'hui en état de vétusté avancé et a notamment fait l'objet d'une procédure de péril en mars 2022. Toutefois, il s'agit d'un

immeuble « Art nouveau » caractéristique du bâti creillois de la fin du XIXe siècle, à l'image de l'immeuble dit « le Chic Parisien ». Le bâtiment est aujourd'hui en copropriété regroupant deux lots, l'un étant le dancing et le second un garage.

Aussi, au-delà de la sauvegarde et de la mise en valeur de ce patrimoine architectural, l'objectif de la Commune serait de redonner à cet ensemble une vocation mixte à dominante économique (commerces et bureaux) avec, le cas échéant, quelques surfaces dédiées à de l'équipement.

Il conviendra donc que la ville définisse rapidement la programmation et le budget qu'elle entend allouer à ce projet complexe qui pourrait pleinement s'inscrire dans sa stratégie de reconquête du cœur de ville.

Dans ce cadre, la ville de Creil a conclu un accord pour l'acquisition du lot n°2, correspondant au dancing, d'une surface utile d'environ 1 160 m², à 315 000 € (compatible avec l'évaluation de France Domaine) et souhaiterait que l'EPFLO procède à l'acquisition.

L'Etablissement réaliserait les premières études sur l'état du bâti notamment la structure ainsi que les travaux de sécurisation urgents.

Il est proposé au Conseil d'Administration d'approuver l'intervention de l'EPFLO pour l'acquisition des deux lots de copropriété, pour un montant d'engagement global de 400 000 €.

Ceci exposé, il est convenu ce qui suit :

CONDITIONS PARTICULIERES

Article 1 - « RUE JEAN JAURES »

- Emprise de l'opération

L'opération concerne les parcelles ci-après listées et tel que précisé dans le plan parcellaire figurant en annexe.

Section	Numéro	Lieudit / Adresse	Contenance cadastrale	Etat de maîtrise
XA	99	46 rue Jean Jaurès	01a 94ca	EPFLO
XA	101	5 rue Louis Lebrun	00a 52ca	EPFLO
XA	102	7 rue Louis Lebrun	00a 49ca	EPFLO
XA	383	2 rue Despinas	01a 65ca	EPFLO
XA	384	2 rue Despinas	01a 89ca	EPFLO
Soit une contenance totale de			06a 49ca	

- Programmation

Cette intervention doit permettre la réalisation d'un programme de 14 logements aidés, dont 2 en financement PLAI et 12 en financement PLUS, porté par la SA HLM de l'Oise.

- Montant d'engagement

Suite à plusieurs avenants successifs au PAF 2010-2020 de l'ACSO, le montant d'engagement actuel pour cette opération est de 1 103 387 €.

A titre indicatif, au 1^{er} mai 2023, le prix de revient de l'EPFLO, composé exclusivement des acquisitions et des frais de notaire, s'élève à 1 023 698 €.

- Bénéficiaire et durée du portage

Le portage de l'opération est effectué pour le compte de la **Commune de Creil**. Le bénéficiaire est engagé au rachat des biens dont la durée de portage s'est achevée en 2016, pour la première acquisition.

La cession des biens, au profit de la SA HLM de l'Oise, doit intervenir avant la fin de l'année 2023, et viendra clôturer l'opération.

Article 2 - « LE CHIC PARISIEN »

- Emprise de l'opération

L'opération concerne l'immeuble dit « Le Chic Parisien » et les garages attenants situés sur les parcelles ci-après listées et tel que précisé dans le plan parcellaire figurant en annexe.

Section	Numéro	Lieudit / Adresse	Contenance cadastrale
XA	405	5 rue Roset	02a 26ca
XA	83	12 rue Jean Jaurès	01a 04ca
XA	84	Rue Roset	00a 19ca
XA	85	12 rue Jean Jaurès	02a 31ca
Soit une contenance totale de			05a 80ca

- Programmation

Cette intervention doit permettre, dans le cadre de l'OPAH RU menée par la ville de Creil, la réhabilitation de l'immeuble dit le « Chic Parisien », lequel comporte deux cellules commerciales et 11 appartements.

- Montant d'engagement

Suite à plusieurs avenants successifs au PAF 2010-2020 de l'ACSO, le montant d'engagement actuel pour cette opération est de 2 188 000 €, dont 1 500 000 € pour les travaux.

L'EPFLO a ainsi procédé à l'acquisition de 5 appartements et est en cours de régularisation des garages attenants. A titre indicatif, au 1^{er} mai 2023, le prix de revient de l'EPFLO, composé des acquisitions, des frais de notaire, d'une étude et d'un diagnostic amiante et plomb s'élève à 459 457 €.

- Conditions particulières

Les conditions de prise en charge des éventuels travaux de réhabilitation, non réalisées à ce jour, seront précisées par avenant.

- Bénéficiaire et durée du portage

Le portage de l'opération est effectué pour le compte de la Commune de Creil. Le bénéficiaire s'engage au rachat des biens par l'EPFLO à l'issue de la durée de portage.

Le portage prendra fin en **février 2025**.

Article 3 - « LE POINT PHONE »

- Emprise de l'opération

L'opération concerne les lots de la parcelle, ci-après listées et tel que précisé dans le plan parcellaire figurant en annexe.

Section	Parcelle	Lots	Lieudit / Adresse	Contenance Cadastrale
XA	137	1 3 4 5 6	10 rue Jules Uhry	00a 60ca

- Programmation

Cette intervention doit permettre la requalification de l'ilot Jules Uhry / De Lattre de Tassigny.

- Montant d'engagement

Dans le cadre du PAF 2010-2020 de l'ACSO, suite à plusieurs DIA restées sans suites, il a été engagé un montant de 300 000 €.

- Veille foncière

Devant le refus du propriétaire de vendre son bien, il est mis en place une veille foncière sur cet immeuble identifié précédemment.

En outre, l'acquisitions sera réalisée à un montant compatible avec les éventuels avis des Domaines.

- Bénéficiaire et durée du portage

La veille foncière est effectuée pour le compte de la ville de Creil et prendra fin au plus tard le 15 décembre 2024.

Article 4 - « LE CHALET »

- Emprise de l'opération

L'opération concerne l'immeuble dit « Le Chalet », lequel accueille un bar/restaurant en rez-de-chaussée et un logement attenant au premier et deuxième étage, situé sur la parcelle ci-après listée et tel que précisé dans le plan parcellaire figurant en annexe.

Section	Numéro	Lieudit / Adresse	Contenance cadastrale
XA	46	38 avenue Jules Uhry	01a 29ca
Soit une contenance totale de			01a 29ca

- Programmation

Cette intervention doit permettre la requalification des abords de la gare.

- Montant d'engagement

Dans le cadre du PAF 2010-2020 de l'ACSO, il a été engagé un montant de 400 000 €.

L'EPFLO a ainsi procédé à l'acquisition de l'immeuble. A titre indicatif, au 1^{er} mai 2023, le prix de revient de l'EPFLO, composé de l'acquisition s'élève à 350 000 € (frais de notaire non connu à ce jour).

- Bénéficiaire et durée du portage

Le portage de l'opération est effectué pour le compte de la ville de Creil. Il prendra fin en **avril 2028**.

Article 5 - « ILOT GAMBETTA »

- Emprise de l'opération

L'opération concerne les parcelles, ci-après listées et tel que précisé dans le plan parcellaire figurant en annexe.

Section	Parcelle	Lieudit / Adresse	Contenance Cadastrale
XB	412	129 rue Henri Pauquet	00a 62ca
XB	422	127 rue Henri Pauquet	02a 10ca
XB	379	64 rue Gambetta	01a 44ca
XB	384	64 rue Gambetta	00a 19ca
XB	388	64 rue Gambetta	01a 97ca
XB	389	64 rue Gambetta	00a 08ca
XB	390	64 rue Gambetta	00a 64ca
XB	260	66 rue Gambetta	07a38ca
Soit une contenance totale de			14a 42ca

- Programmation

Cette intervention doit permettre la requalification de l'ilot Gambetta.

- Montant d'engagement

Dans le cadre du PAF 2010-2020 de l'ACSO, suite à plusieurs DIA restées sans suites, il a été engagé un montant de 950 000 €, dont 50 000 € pour des travaux d'urgences.

Il est précisé, que ce montant destiné aux travaux d'urgences, pourrait être mobilisé pour toute autre opération inscrite dans cette convention multi-site, en cas de nécessité.

- Veille foncière

Devant le refus des propriétaires de vendre leurs biens, il est mis en place

une veille foncière sur ces immeubles identifiés précédemment.
En outre, les acquisitions seront réalisées à un montant compatible avec les éventuels avis des Domaines.

- Bénéficiaire et durée du portage

La veille foncière est effectuée pour le compte de la ville de Creil et prendra fin au plus tard le 15 décembre 2024.

Article 6 - « LE LIDO »

- Emprise de l'opération

L'opération concerne la parcelle ci-après listée et telle que précisée dans le plan parcellaire figurant en annexe.

Section	Numéro	Lieudit / Adresse	Lots	Contenance cadastrale
AP	01	1 rue Jules Michelet	1	08a 81ca
			2	
Soit une contenance totale d'environ				08a 81ca

- Programmation prévisionnelle :

Le projet doit être déterminé par la ville de Creil dans un délai de 3 ans.

- Montant d'acquisition :

Les acquisitions seront réalisées au prix de **QUATRE CENT MILLE EUROS (400 000 €)**. Ce montant comprend les acquisitions ainsi que la réalisation des premières études et des travaux d'urgence sur le bâti.

- Montant d'engagement :

L'enveloppe financière à engager pour cette opération est de **QUATRE CENT MILLE EUROS (400 000 €)**.

- Bénéficiaire du portage :

Le portage de l'opération est effectué pour le compte de la commune de Creil. Cette dernière s'engageant au rachat des biens acquis par l'EPFLO à l'issue du portage fixée à 5 ans.

Cependant, il pourra être demandé à la ville de Creil de procéder à la rétrocession des biens dans un délai de 3 ans si celle-ci n'a pas réalisé d'étude lui permettant de préciser son projet.

Article 7 - Engagements financiers

Les opérations précédemment détaillées dans les articles 1 à 5 ayant fait l'objet d'approbation par délibérations du Conseil d'Administration de l'EPFLO, dans le cadre du PAF 2010-2020, auxquels s'ajoutent les montants d'engagement complémentaires pour les opérations « le Chic Parisien » et « Ilot Gambetta » il ressort les engagements financiers prévus à la convention multisite suivant :

Opérations	Nature de l'intervention	Montants d'engagements
Rue Jean Jaurès	Maîtrise foncière	1 103 387 €
Le Chic Parisien	Maîtrise foncière	2 188 000 €
Le Point Phone	Maîtrise et veille foncière	300 000 €
Le Chalet	Maîtrise foncière	400 000 €
Ilot Gambetta	Maîtrise et veille foncière	950 000 €
Le Lido	Maîtrise foncière	400 000 €
Montant global de la convention multisite		
5 341 387 €		

Article 8 - Encours de la convention multisite

Dans un souci de bonne gestion des engagements financiers portés par l'EPFLO et afin de permettre une rotation du stock, il est mis en place un encours d'engagement qui fixe la limite du montant du stock porté par l'EPFLO à 3 000 000 €.

Ainsi, le stock des biens fonciers et immobiliers portés par l'EPFLO dans le cadre de la convention multisite ne pourra excéder ce montant à tout instant.

A titre d'information, au 1^{er} mai 2023, le montant de stock est de 1 770 054 €.

CONDITIONS GENERALES

Les clauses générales de portage des biens sont définies conformément à la délibération

n° CA EPFLO 2018 28/11-2 du Conseil d'Administration de l'EPFLO en date du 28 novembre 2018, actualisée par la délibération n° CA EPFLO 2022 22/06-2 en date du 22 juin 2022.

Le bénéficiaire du portage reconnaît avoir pris connaissance des dites clauses générales de portage des biens validées par le Conseil d'Administration de l'EPFLO et dont une copie est annexée aux présentes après mention.

Toutefois, il est rappelé les éléments suivants :

Article 9 - Engagement de rachat de la collectivité

Le bénéficiaire du portage foncier s'engage à procéder auprès de l'EPFLO au rachat des immeubles parvenus au plus tard au terme de la durée de portage conventionnelle définie pour chaque opération.

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

Le bénéficiaire assumant l'obligation de rachat peut également faire racheter les biens acquis par l'EPFLO par substitution, en totalité ou en partie, par un ou des opérateurs qu'il désigne officiellement.

Dans ce cas, l'opération reprend l'intégralité des engagements prévus dans la présente convention.

Article 10 - Prix de cession

Le bénéficiaire du portage, ou son substitut, s'engage à racheter les biens à l'EPFLO au plus tard au terme de la durée du portage prévu dans les conditions particulières de la présente convention.

Ce rachat aura lieu au prix de revient tel qu'il prévu à l'article 4 « Cession des biens » des clauses générales de portage. 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.

Les frais et taxes liés à ce rachat seront à la charge du bénéficiaire du portage. Le régime de la TVA sera déterminé, au jour de la cession, suivant le régime d'assujettissement applicable au vendeur.

Article 11 - Gestion des biens pendant la durée de portage

L'EPFLO ne gèrera pas les biens acquis dans le cadre de la présente convention, la gestion et la jouissance des biens sont transférées au bénéficiaire du portage selon les modalités des articles 3.1 et suivants des clauses générales de portage des biens.

Article 12 - Charges et conditions d'utilisation de l'immeuble

Hormis en matière d'assurances et d'indemnisation des sinistres, le bénéficiaire du portage foncier est subrogé dans tous les droits et obligations de l'EPFLO, en sa qualité de propriétaire, et ce, conformément à l'article 3.3 des clauses générales de portage des biens.

A ce titre, le bénéficiaire du portage foncier prend les immeubles dans l'état où ils lui sont remis par l'EPFLO et doit les maintenir en bon état d'entretien et de sécurité. Il assume le paiement des impôts et charges de toute nature.

Il veille tout particulièrement à prendre toutes les mesures nécessaires pour garantir la sécurité des personnes et la conservation des biens. Il peut, de son propre chef, réaliser ou faire réaliser les travaux y afférent.

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

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

Le bénéficiaire du portage foncier rédigera les conventions et percevra les loyers et redevances des occupations. Il remettra dans le mois qui suit leur signature, copie de tous les contrats à l'EPFLO.

Article 13 - Assurance des biens

Conformément aux clauses générales de portage des biens et en sa qualité de propriétaire, l'EPFLO assurera les biens acquis, durant leur durée de portage et ce dans les conditions visées à l'article 3.5 des clauses générales de portage des biens.

Article 14 - Communication - Mention de participation de l'EPFLO

Sur la durée du portage, la commune s'oblige à laisser l'EPFLO diffuser toute communication relative aux interventions sur tout support à sa convenance, notamment par la pose de panneaux d'information sur les biens, et ce dès les acquisitions 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 aux opérations envisagées. Il s'agit notamment des plaquettes d'information, des panneaux de chantier, des sites Internet et tous autres supports.

Le conseil municipal de la ville de Creil, par délibération en date du ++++ a décidé :

- d'approuver les modalités et les conditions d'intervention de l'EPFLO pour l'acquisition des biens mentionnés ci-dessus ;
- d'accepter les modalités d'intervention de l'EPFLO, en particulier, le mode de portage de ces opérations et les modalités financières détaillées dans la présente convention,
- de charger Monsieur le Maire de signer tous les actes et conventions nécessaires à l'application des délibérations ci-dessus visées.

La présente convention prendra effet à sa date de signature par les parties.

Fait à Beauvais le,

Le Directeur de l'EPFLO

Le Maire de Creil

Jean-Marc DESCHODT

Jean-Claude VILLEMMAIN

LISTE DES ANNEXES

Tableau des flux

OPERATION « RUE JEAN JAURES »

- Plan de situation
- Plan cadastral

OPERATION « LE CHIC PARISIEN »

- Plan de situation
- Plan cadastral

OPERATION « LE POINT PHONE »

- Plan de situation
- Plan cadastral

OPERATION « LE CHALET »

- Plan de situation
- Plan cadastral

OPERATION « ILOT GAMBETTA »

- Plan de situation
- Plan cadastral

OPERATION « LE LIDO »

- Plan de situation
- Plan cadastral
- Reportage photographique

PIECES GENERALES

- Délibération de l'ACSO
- Délibération de la commune de Creil
- Délibération CA EPFLO 2023 14/06-11

- Délibération CA EPFLO 2023 11/10-++
- Clauses Générales de portage des biens, actualisées au 22 juin 2022

PROJET

**Tableau des flux - Convention Multi-site
Creil**

Situation au 11 octobre 2023

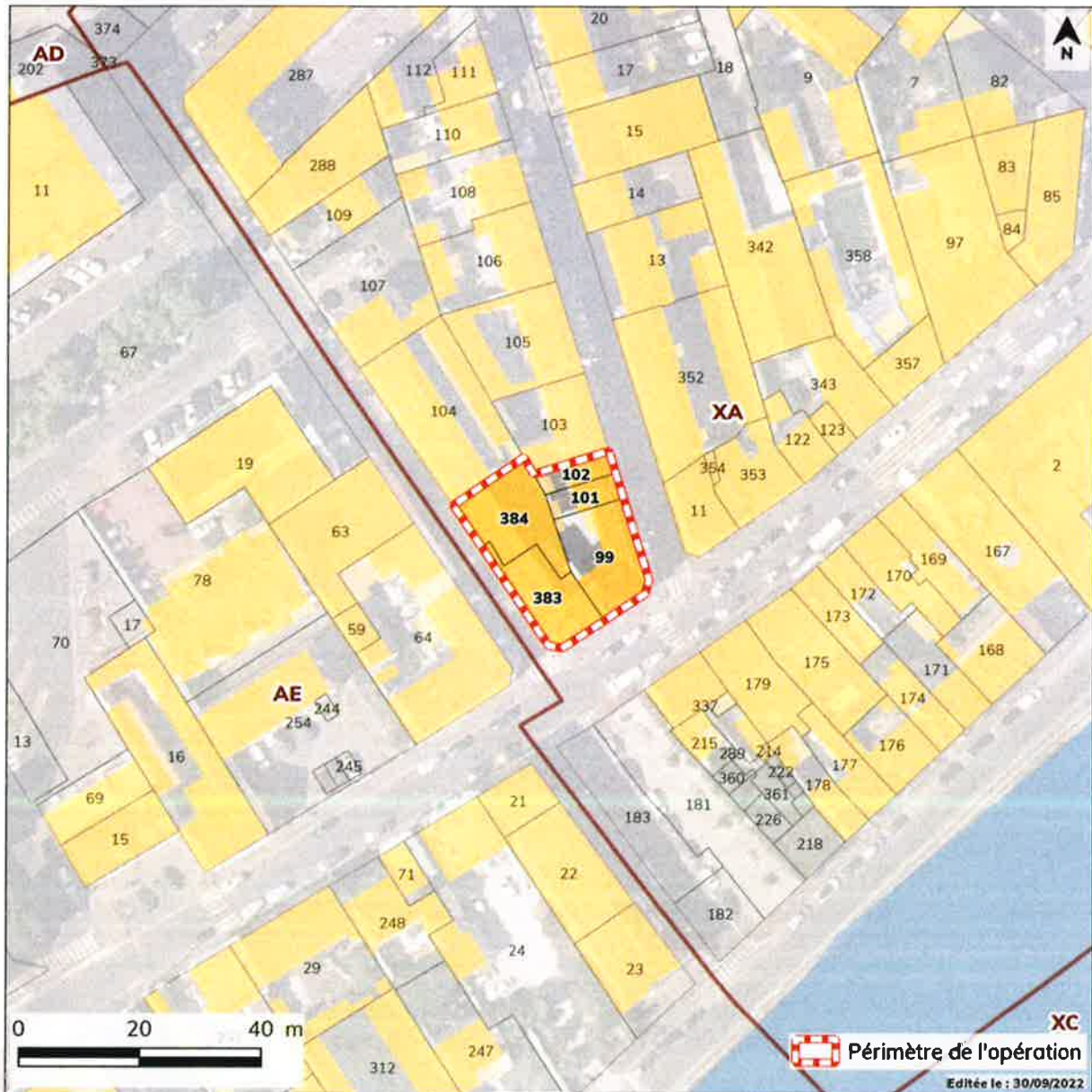
Opération par commune et état d'avancement	Engagement		Dépenses		STOCK		2023*		2024*		2025*	
	2016	à prévoir	Travaux	Acquisitions	FORNITURE	Stock	Depense EPFLD	Cession	Stock	Depense EPFLD	Cession	Stock
Chic Parisien	2 188 000 €	0 €	23 405 €	371 051 €	394 456 €	459 456 €	65 000 €	0 €	2 109 457 €	0 €	0 €	0 €
Ilot Jean Jaurès	1 103 387 €	0 €	0 €	1 023 698 €	1 023 698 €	0 €	0 €	1 003 000 €	0 €	0 €	0 €	290 000 €
Ilot Jules Uhly partie Point Phone	300 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	290 000 €	290 000 €	0 €	290 000 €	0 €	0 €	290 000 €
Le Chalet	400 000 €	0 €	0 €	350 000 €	350 000 €	350 000 €	0 €	0 €	350 000 €	0 €	0 €	350 000 €
Ilot Gambetta	950 000 €	0 €	1 900 €	0 €	1 900 €	1 900 €	0 €	0 €	900 000 €	900 000 €	0 €	901 900 €
Le Ludo	0 €	400 000 €	0 €	0 €	0 €	315 000 €	315 000 €	0 €	400 000 €	0 €	0 €	400 000 €
TOTAUX	4 941 387 €	400 000 €	25 305 €	1 744 749 €	1 770 054 €	1 416 356 €	670 000 €	1 023 000 €	2 635 001 €	2 635 001 €	0 €	2 109 457 €

* Prévisionnel

OPERATION « RUE JEAN JAURES »
Plan de situation



OPERATION « RUE JEAN JAURES » Plan cadastral



OPERATION « LE CHIC PARISIEN »
Plan de situation





OPERATION « LE CHIC PARISIEN »
Plan cadastral

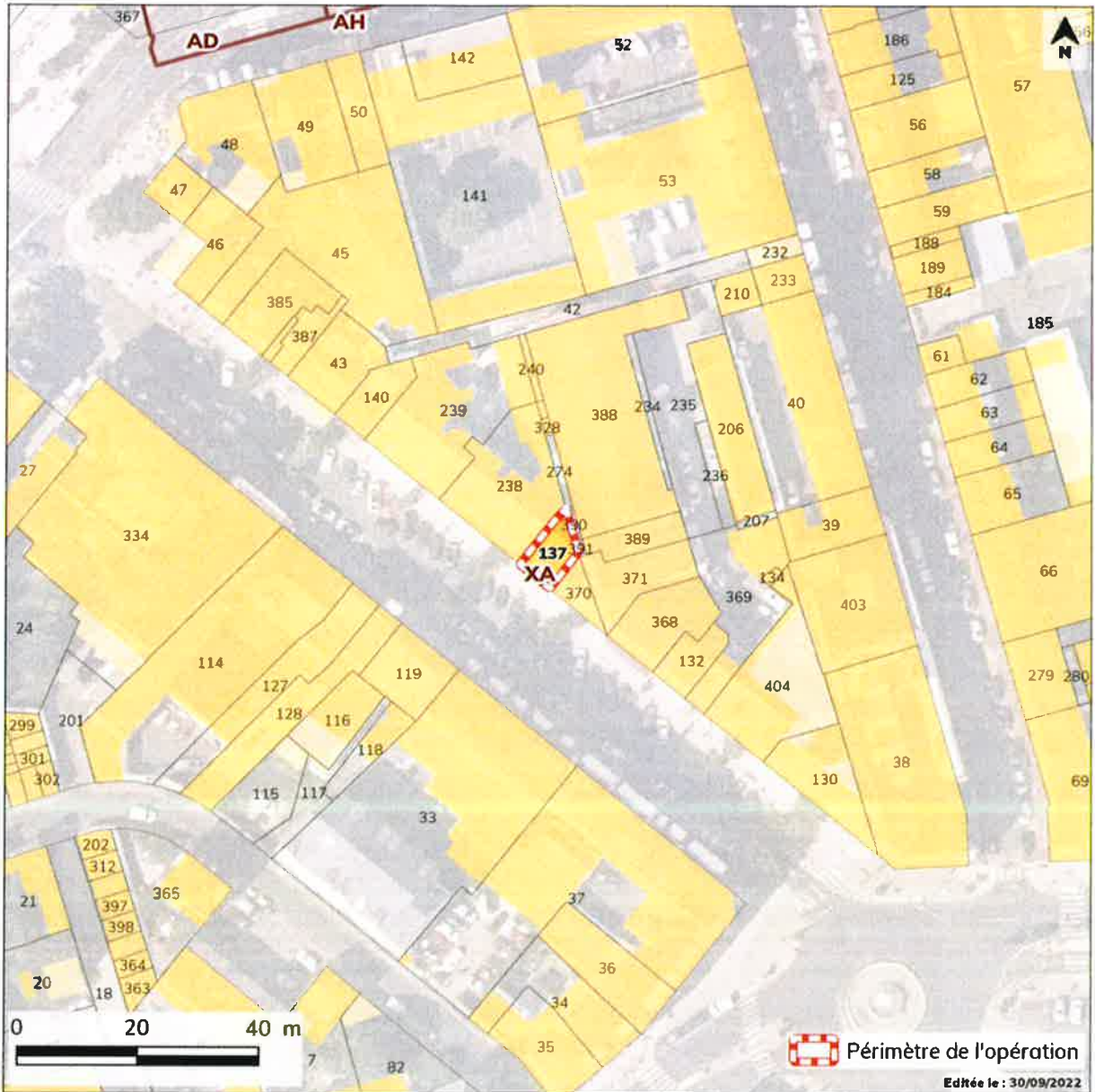




OPERATION « LE POINT PHONE »
Plan de situation



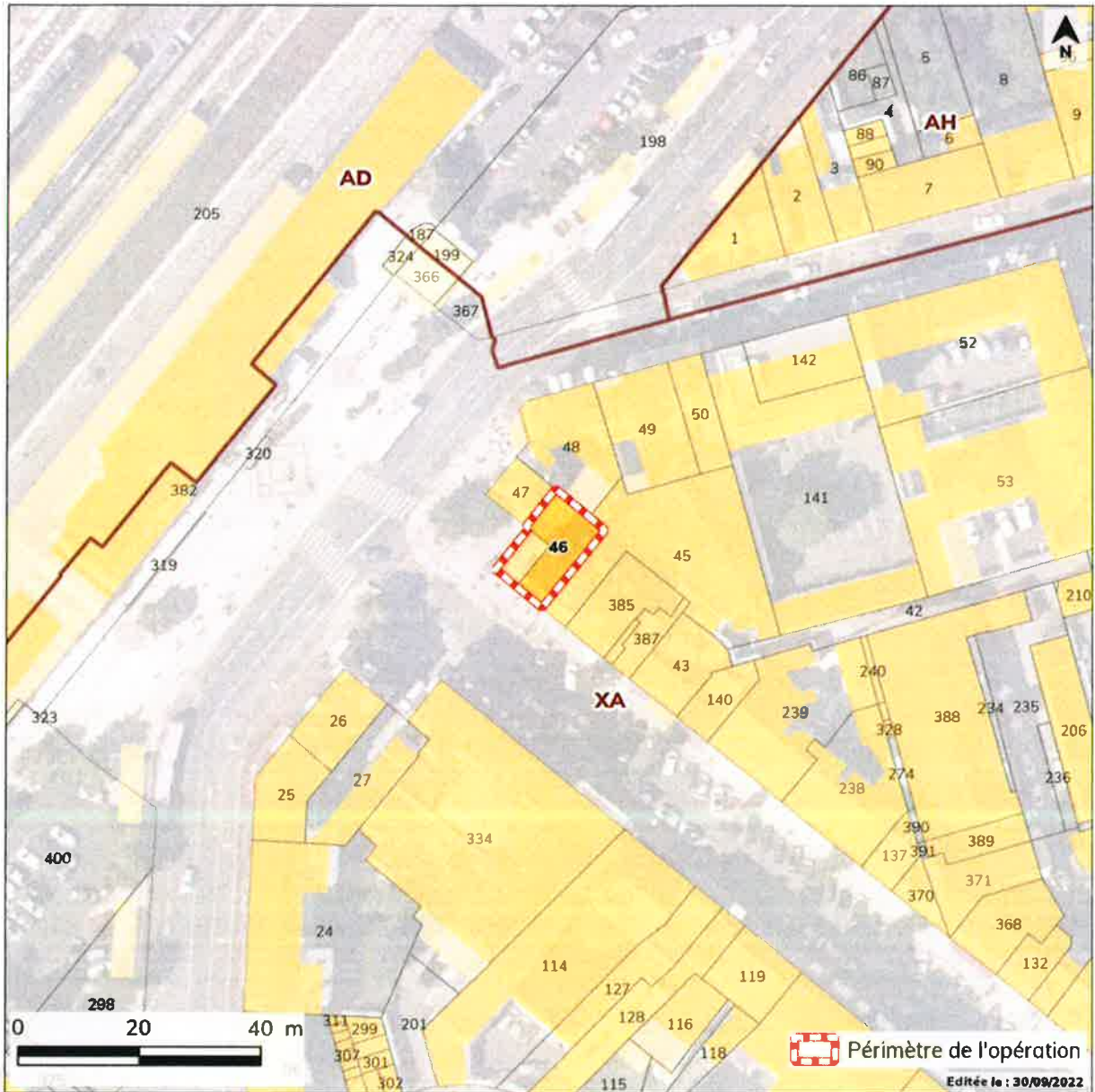
OPERATION « LE POINT PHONE »
Plan cadastral



OPERATION « LE CHALET »
Plan de situation



OPERATION « LE CHALET »
Plan cadastral



OPERATION « ILOT GAMBETTA »
Plan de situation



