

Commune de Creil
« Multisite »

Envoyé en préfecture le 25/03/2025

Reçu en préfecture le 25/03/2025

Publié le 25/03/2025 05/03/2025

ID : 060-216001743-20250325-CM161224_36CONV-CC

ID : 060-498408392-20250304-AV01_C0304-CC



Avenant n° 1 Convention de Portage Foncier

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

et

La Commune de Creil

portant transfert partiel de la convention de portage
(Opération dite « Le Chic Parisien »)

**Avenant n° 1 à la Convention de Portage Foncier
entre
L'Établissement Public Foncier Local des territoires Oise & Aisne
(EPFLO)
Et la Commune de Creil
portant transfert partiel de la convention de portage
(Opération dite « Le Chic Parisien »)**

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 31 mai 2024 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 Établissement Public Foncier Local des territoires Oise & Aisne.

VU, la délibération AG EPFLO 2024 21/02-4 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 2024 19/06-5 en date du 19 juin 2024, portant délégation de pouvoir et de signature à Monsieur le Directeur de l'EPFLO,

VU, la délibération CA EPFLO 2023 06/12-3 en date du 6 décembre 2023 portant adoption du Programme Pluriannuel d'Intervention 2024-2028 et approbation des nouvelles clauses générales de portage,

VU, la délibération de la Communauté d'Agglomération Creil Sud Oise en date du 29 juin 2023, entérinant les nouvelles opérations du Programme d'Action Foncière 2023-2033,

VU, la délibération du Conseil Municipal de Creil, en date du 16 octobre 2023, 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 délibération du Conseil d'Administration de l'EPFLO n° CA EPFLO 2023 14/06-11 validant le principe de la conclusion d'une convention multisite reprenant les opérations « Jean Jaurès », « Chic Parisien », « Point Phone », « le Chalet » et « llot Gambetta » issues du Programme d'Action Foncière de l'ACSO,

VU, la convention de portage foncier n° CA EPFLO 2023 14/06-11/C0304 conclue entre l'EPFLO et la commune de Creil le 18 janvier 2024,



SOL

VU, la délibération du Bureau de Oise Habitat en date du 26 novembre 2024, sollicitant le transfert de la convention de portage concernant l'opération dite « Chic Parisien », à son profit, et la régularisation d'une convention de portage foncier,

VU, la délibération du Conseil Municipal de la commune de Creil en date du 16 décembre 2024, validant le transfert de la convention de portage concernant l'opération dite « Chic Parisien », au profit de Oise Habitat, et la régularisation d'un avenant à la convention dite « multisite »,

VU, la délibération du Conseil d'Administration de l'EPFLO n° CA EPFLO 2024 19/06-19 en date du 19 juin 2024, entérinant le transfert du portage de l'opération dite « Chic Parisien », par voie de convention au profit de Oise Habitat et d'avenant à la convention « multisite » avec la commune de Creil,

CONSIDERANT,

- L'adhésion à l'EPFLO de la Communauté d'Agglomération Creil Sud Oise validée par arrêté préfectoral en date du 21 mai 2007,
- 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,
- 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,
- Le souhait de la commune de Creil de confier l'opération au bailleur social Oise Habitat.

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 2024 19/06-19.

Ci-après dénommé « **l'EPFLO** »,

ET :

La Commune de **Creil**, régulièrement représentée par son Maire en exercice, Madame DHOURY-LEHNER.

Spécialement autorisé aux termes d'une délibération du conseil municipal de la ville de Creil, en date du 16 décembre 2024, rendue exécutoire le 23 décembre 2024.

Ci-après dénommée « **le Bénéficiaire de portage** »

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

Opération dite « Le Chic Parisien »

L'EPFLO a fait l'acquisition, depuis 2020, de plusieurs lots de copropriété de l'immeuble dit « le Chic Parisien » ainsi qu'une parcelle non-bâtie qui jouxte celui-ci, à l'angle des rues Jean Jaurès et Roset.

L'objectif était d'accompagner la collectivité dans la maîtrise de l'ensemble de l'immeuble et de procéder aux travaux de gros œuvre notamment via une subvention « fonds vert » qui avait été accordée à l'EPFLO, avant de le céder à un opérateur.

La ville de Creil a finalement retenu le bailleur Oise Habitat pour réaliser la totalité de cette opération qui prévoit un programme de 8 logements et son stationnement et un rez-de-chaussée commercial. Oise Habitat a pour objectif de réaliser l'ensemble des travaux de réhabilitation de l'immeuble et la gestion des biens, une fois les travaux réalisés.

Dans ce cadre, la ville de Creil ainsi que le bailleur ont demandé que la convention de portage soit transférée au profit de Oise Habitat, l'engageant ainsi au rachat.

Aussi, par délibération du Conseil d'Administration de l'EPFLO n° CA EPFLO 2024 19/06-19 en date du 19 juin 2024, il a été convenu :

- **D'acter la sortie de l'opération dite « Le Chic Parisien »** de la convention « multisites » au bénéfice de la ville de Creil,
- **D'acter la conclusion d'une nouvelle convention de portage**, au bénéfice de Oise Habitat, opérateur désigné par la Commune, laquelle reprendra les conditions initialement actées dans la convention « multisite » de Creil.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

En conséquence, l'article 2 « Le Chic Parisien » de la convention de portage foncier dite « multisite », n° CA EPFLO 2023 14/06-11/C0304 en date du 18 janvier 2024, au profit de la commune de Creil, est supprimé.

Par ailleurs, il convient également d'actualiser les clauses particulières de ladite convention de portage ainsi qu'il suit :

« Par délibération du 6 décembre 2023, l'EPFLO a adopté son Programme Pluriannuel d'Intervention 2024-2028 portant également actualisation des Clauses Générales de Portage. Lesdites clauses, ci-après annexées, prendront effet en lieux et place des anciennes, dès l'entrée en vigueur du présent avenant. »

Le présent avenant n° 1 prendra effet à sa date de signature par les parties.

Toutes les autres dispositions de la convention CA EPFLO 2023 14/06-11/C0304 signée entre l'Etablissement Public Foncier Local des territoires Oise & Aisne et la Commune de Creil, le 18 janvier 2024, restent inchangées.

Fait à Beauvais le, 4/03/2025
Le Directeur de l'EPFLO



Jean-Marc DESCHODT

Le Maire de Creil

Sophie DHOURY-LEHNER

Envoyé en préfecture le 25/03/2025

Reçu en préfecture le 25/03/2025

Publié le 25/03/2025 05/03/2025

S²LO

ID : 060-216001743-20250325-CM161224_36CONV-CC

ID : 060-498408392-20250304-AV01_C0304-CC

ANNEXES :

- Tableau des flux
- Plan de situation
- Plan cadastral
- Délibération de Oise Habitat
- Délibération de la Commune de Creil
- Délibération CA EPFLO 2024 19/06-19 (Extrait)

SDL

Tableau des flux

**Tableau des flux - Convention Multisites
Creil**

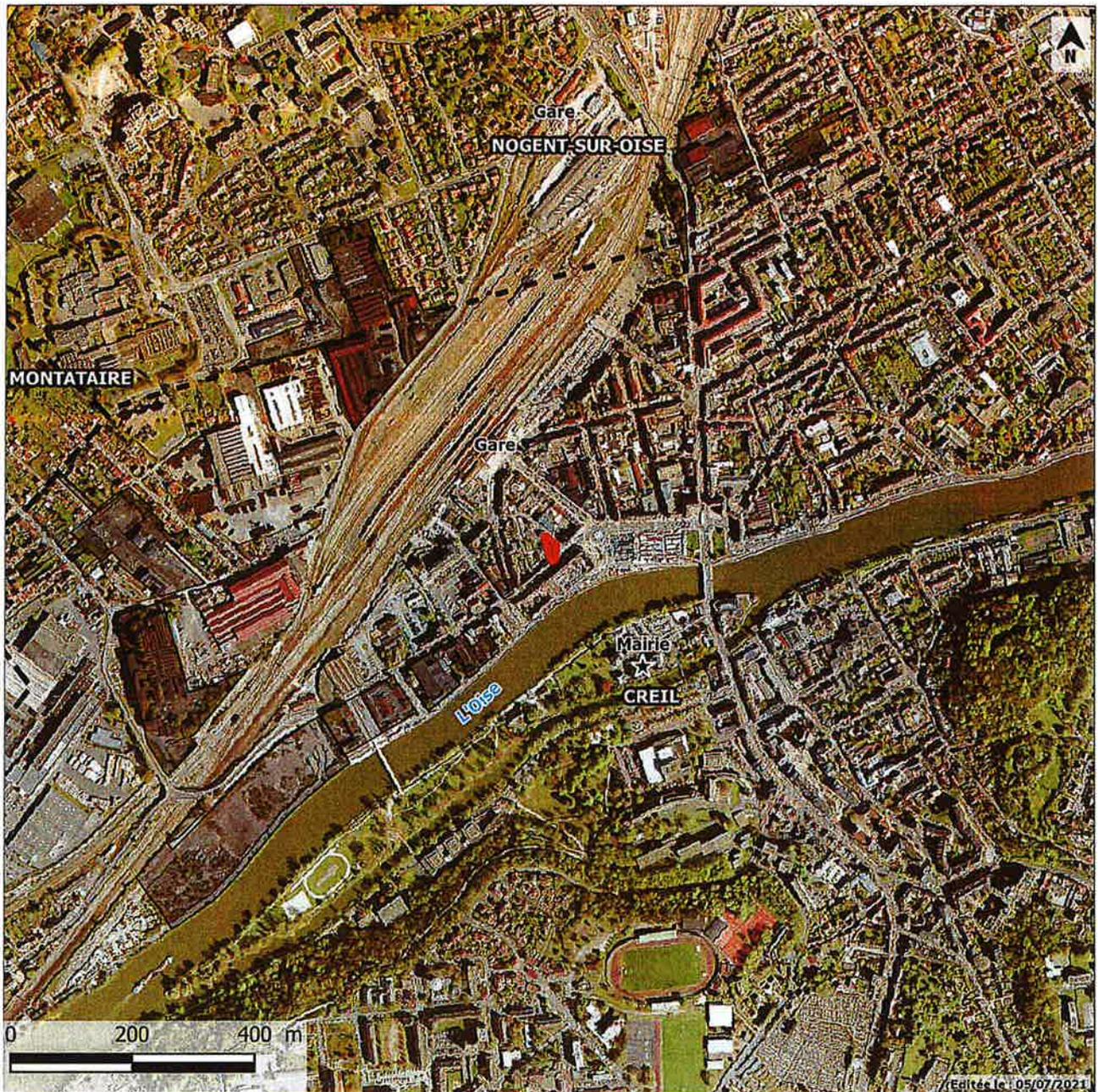
Situation au 19 juin 2024

Opération par commune et état d'avancement	Engagement à l'acte		Engagement à prévoir		Dépenses Admissibles		Dépenses Travaux		STOCK FONCIER		2024*		2025*		2026*	
	Engagement à l'acte	Engagement à prévoir	Engagement à l'acte	Engagement à prévoir	Asseoir	Travaux	Stock	Stock	Stock	Stock	Stock	Stock	Stock	Stock	Stock	Stock
Lot Jean Jaurès	1 108 387 €	0 €	1 023 698 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1 023 698 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	290 000 €
Lot Jules, Lily et Pujol Plume	300 000 €	0 €	290 000 €	0 €	290 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	290 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Le Chalet	400 000 €	0 €	353 805 €	0 €	353 805 €	0 €	0 €	0 €	353 805 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	901 900 €
Lot Gambetta	950 000 €	0 €	0 €	1 900 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1 900 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	400 000 €
Le Lido	400 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTAUX :	3 153 387 €	0 €	1 667 503 €	1 900 €	1 667 503 €	1 900 €	0 €	0 €	1 377 503 €	605 900 €	0 €	985 000 €	0 €	0 €	0 €	1 591 900 €

* Prévisionnel

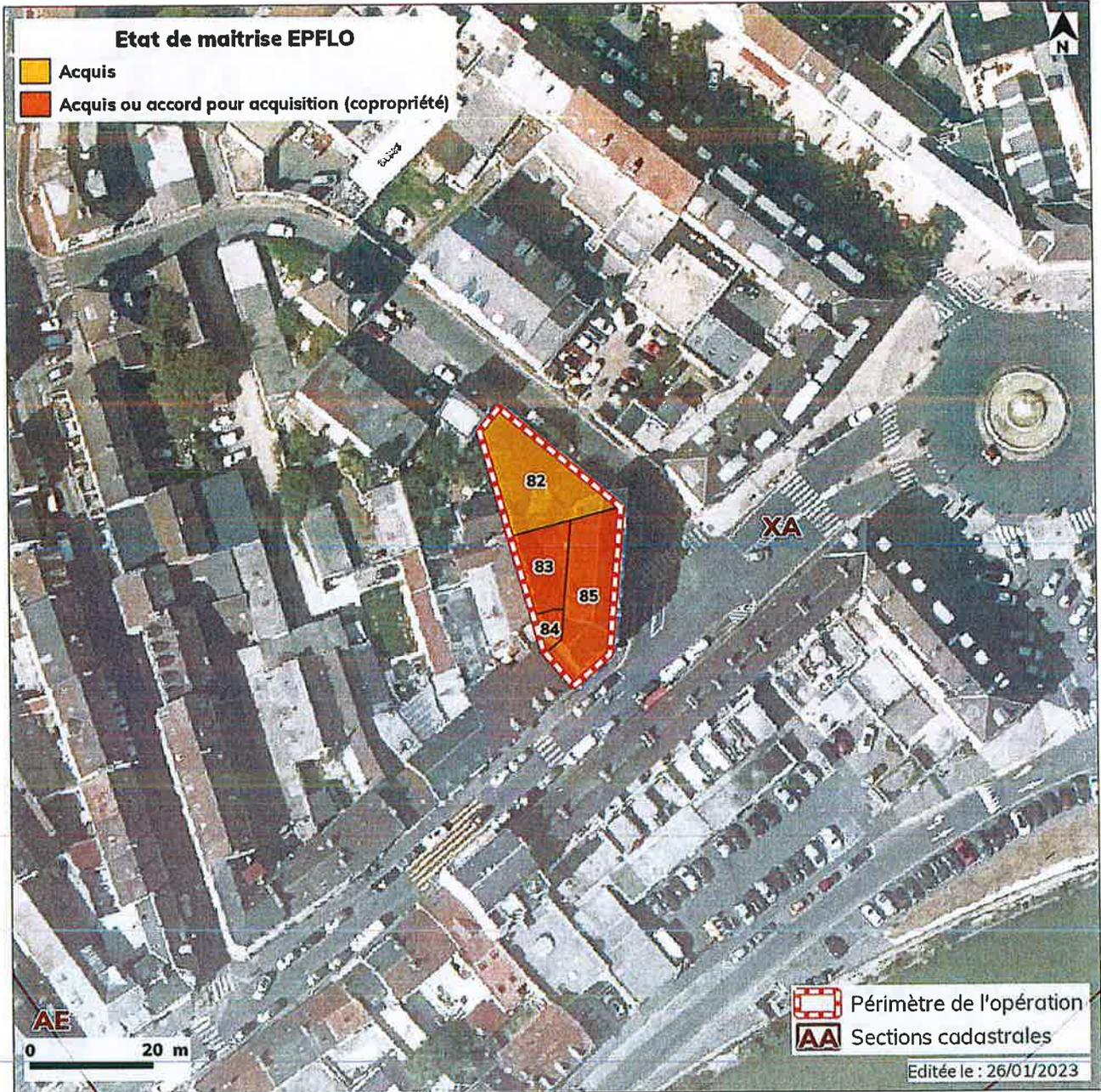
SOL

Plan de situation





Plan cadastral



SDV

Envoyé en préfecture le 25/03/2025

Reçu en préfecture le 25/03/2025

Publié le 25/03/2025 05/03/2025

ID : 060-216001743-20250325-CM161224_36CONV-CC

ID : 060-498408392-20250304-AV01_C0304-CC

Délibération de Oise Habitat



Envoyé en préfecture le 29/11/2024

Reçu en préfecture le 29/11/2024

Publié le

ID : 060-387581937-20241126-BU2611_2446-DE

EXTRAIT DES DELIBERATIONS DU BUREAU

DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Mardi 26 novembre 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-six novembre à quatorze heures trente, les membres du BUREAU de OISE HABITAT se sont réunis au siège social, 4 rue du Général Leclerc à CREIL.

Etaient présents :

Avec voix délibérative :

Monsieur Jean-Claude VILLEMAIN, Président
Madame Hélène DUFRANNE, Vice-Présidente
Monsieur Jean-Pierre BOSINO
Madame Anne-Marie FEVRIER
Monsieur Marc MERCIER
Monsieur Gérard WEYN

Était absent excusée :

avec voix délibérative :

Madame Marie-France SERRA

Assistaient également à la réunion :

Monsieur Benjamin ANDRÉ, Directeur Général
Monsieur Fabien CHAMPION, Directeur de la Gestion Immobilière
Monsieur Ahmed FERHAHI, Directeur des Ressources Comptables
Madame Cécile FUCHS, Directrice du Développement
Madame Hélène GRILLON, Directrice de la Gestion Locative et Sociale
Monsieur Léopold MOKO, Directeur des Ressources Juridiques
Madame Corinne ANDRÉ, Directrice Adjointe des Ressources Juridiques
Monsieur Franck VANDYSTADT, Directeur des Systèmes d'Information

Office public de l'habitat des communes de l'Oise
4 rue du Général Leclerc CS 10105 - 60108 Creil Cedex 1
T 03 44 24 84 64 F 03 44 24 64 60
www.oisehabitat.fr

R.C.S. COMPIEGNE B 367 661 937

SDL

Envoyé en préfecture le 25/03/2025

Reçu en préfecture le 25/03/2025

Publié le 25/03/2025

ID : 060-216001743-20250325-CM161224_36CONV-CC

ID : 060-498408392-20250304-AV01_C0304-CC

Envoyé en préfecture le 29/11/2024

Reçu en préfecture le 29/11/2024

Publié le

ID : 060-387581937-20241126-BU2611_2446-DE



Date Bureau du 26 novembre 2024
Dossier suivi par Secrétariat et Gestion des Instances
Direction du Développement

DELIBERATION DU BUREAU N° 24/46

**Objet : CREIL- Chic Parisien - Rue Jean-Jaurès
Réhabilitation d'un bâti existant Inoccupé pour la création de 8 logements collectifs locatifs
(PLUS / PLAI) + 2 cellules commerciales au rez-de-chaussée**

Monsieur le Président donne lecture du rapport n° 24/46 de Monsieur le Directeur Général à Mesdames et Messieurs les membres du Bureau :

« Par délibération n° 24/23 du 18 avril 2024, rendue exécutoire le 26 avril 2024, les membres du Bureau ont approuvé les fiches programmes de l'opération dite « Le Chic Parisien » portant sur la réalisation après réhabilitation, sous la maîtrise d'ouvrage de Oise Habitat, de 8 logements collectifs aidés et de 2 cellules commerciales en rez-de-chaussée lesquelles seront vendues à la ville de CREIL.

En vue de cette opération Oise Habitat achètera le bâti existant correspondant aux parcelles cadastrées section XA numéros 84 (19 m²), 405 (226 m²), 83 (104 m²) et 85 (231 m²), ces deux dernières parcelles constituant l'assiette foncière d'une copropriété en vertu de l'état descriptif de division-règlement de copropriété en date du 14 février 1957.

L'EPFLO qui maîtrise déjà une partie du foncier, sera, au terme des dernières acquisitions en cours, propriétaire de la parcelle cadastrée section XA n° 405 et des lots de copropriété numéros 1, 2, 4 à 24 et 26 à 28 et représentant 952/1017èmes des parties communes générales.

Au vu de la fiche de calcul établi le 17 avril 2024, l'EPFLO a proposé à Oise Habitat de lui vendre les biens susvisés moyennant le prix, après minoration, de 229 454,55 € TTC (la présente cession entrant dans le champ d'exonération de la TVA), hors frais d'ingénierie estimés à 19 274,18 € TTC.

Cette vente, dont le prix devra être validé par le service des domaines, fera l'objet d'une convention de portage à régulariser entre l'EPFLO et Oise Habitat préalablement à sa réitération par acte authentique.

Par ailleurs, par délibération en date du 3 juin 2024 rendue exécutoire le 6 juin courant, le conseil municipal de la ville de CREIL a :

- déclaré en état d'abandon manifeste le bien propriété de la SCI CHRISTELAURE correspondant à la parcelle cadastrée section XA n° 84 et au lot n°3 de la copropriété édifiée sur les parcelles cadastrées section XA n°83 et 85,
- décidé de poursuivre l'expropriation desdits biens au profit de Oise Habitat en vue de la réalisation de l'opération susmentionnée.

Aussi, il est demandé aux membres Bureau de bien vouloir autoriser le Directeur Général à paraître à :

- l'acte de vente que l'EPFLO consentira à OISE HABITAT, au prix de 229 454,05 € TTC sous réserve de l'obtention de l'avis de France Domaine, portant sur la parcelle cadastrée section XA numéro 405 (226 m²) et les lots de copropriété n°1, 2, 4 à 24 et 26 à 28 ainsi que les 952/1017èmes des parties communes générales qui leur sont affectés au sein de la copropriété cadastrée section XA n°83 (104 m²) et n°85 (231 m²),
- la signature préalable de la convention de portage entre l'EPFLO et OISE HABITAT relative à l'acquisition susvisée,
- la signature de tous actes ou documents relatifs à l'acquisition par voie d'expropriation, menée par la ville de CREIL au profit de OISE HABITAT, de la parcelle cadastrée section XA n°84 et du lot n°3 ainsi que des 65/1017èmes des parties communes générales qui lui sont affectés au sein de la copropriété cadastrée section XA n°83 (104 m²) et XA n°85 (231 m²).

Office public de l'habitat des communes de l'Oise
4 rue du Général Lacroix CS 10105 - 60106 Creil Cedex 1
T. 03 44 24 94 94 | F. 03 44 24 94 00
www.oisehabitat.fr
R. C. COMPIÈGNE 8387581937

Envoyé en préfecture le 25/03/2025

Reçu en préfecture le 25/03/2025

Publié le 25/03/2025 05/03/2025

ID : 060-216001743-20250325-CM161224_36CONV-CC

ID : 060-498408392-20250304-AV01_C0304-CC

Envoyé en préfecture le 29/11/2024

Reçu en préfecture le 29/11/2024

Publié le

ID : 060-387581937-20241126-BU2611_2446-DE

n° 24/46

- tous actes, documents, conventions et marchés se rapportant à cette opération notamment les documents techniques. »

Après en avoir délibéré, les membres du Bureau à l'unanimité par 6 voix « pour », autorisent le Directeur Général à paraître à :

- l'acte de vente que l'EPFLO consentira à OISE HABITAT, au prix de 229 454,05 € TTC sous réserve de l'obtention de l'avis de France Domaine, portant sur la parcelle cadastrée section XA numéro 405 (226 m²) et les lots de copropriété n°1, 2, 4 à 24 et 26 à 28 ainsi que les 952/1017èmes des parties communes générales qui leur sont affectés au sein de la copropriété cadastrée section XA n°83 (104 m²) et n°85 (231 m²),
- la signature préalable de la convention de portage entre l'EPFLO et OISE HABITAT relative à l'acquisition susvisée,
- la signature de tous actes ou documents relatifs à l'acquisition par voie d'expropriation, menée par la ville de CREIL au profit de OISE HABITAT, de la parcelle cadastrée section XA n°84 et du lot n°3 ainsi que des 65/1017èmes des parties communes générales qui lui sont affectés au sein de la copropriété cadastrée section XA n°83 (104 m²) et XA n°85 (231 m²),
- tous actes, documents, conventions et marchés se rapportant à cette opération notamment les documents techniques.

M

Le Président
du Conseil d'Administration »

Jean-Claude VILLEMMAIN

Office public de l'habitat des communes de l'Oise
4 rue du Général Leclerc CS 10105 - 80105 Creil Cedex 1
T. 03 44 24 94 94 F. 03 44 24 94 00
www.oisehabitat.fr

R. C. S. COMPIÈGNE 3 387 581 937

2

Envoyé en préfecture le 25/03/2025

En Reçu en préfecture le 25/03/2025

Re Publié le 25/03/2025

Pu ID : 060-216001743-20250325-CM161224_36CONV-CC

ID : 060-496408392-20250304-AV01_C0304-CC

S²LOW

Délibération de la Commune de Creil

DÉPARTEMENT
DE L'OISE

ARRONDISSEMENT
DE
SENLIS

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
CANTON DE
CREIL NORD/CREIL SUD
VILLE DE CREIL

Envoyé en préfecture le 23/12/2024

Reçu en préfecture le 23/12/2024

Publié le 24/12/2024

ID : 060-216001743-20241223-36DEL_CM161224-DE

S²LOW

Extrait du
du Conseil municipal
du lundi 16 décembre 2024

CONVOCATION
Date : 10 décembre 2024
Affichée le : 10 décembre 2024

L'an deux mille vingt quatre, le seize décembre à 18h30, les membres du Conseil Municipal légalement convoqués, se sont réunis au lieu ordinaire de leurs séances sous la présidence de Madame Sophie DHOURY-LEHNER, Maire Creil.

Nombre de conseillers :
En exercice : 39
Présents : 29
Votants : 37
Pouvoirs : 8
Absent : 2

Étaient présents : M. Jean-Claude VILLEMAIN - Mme Sophie DHOURY-LEHNER - M. Karim BOUKHACHBA - M. Thierry BROCHOT - Mme Döndü ALKAYA - M. Abdoulaye DEME - Mme Loubina FAZAL - M. Adnane AKABLI - Mme Yesim SAVAS - M. Cédric LEMAIRE - Mme Fabienne LAMBRE - Mme Catherine MEUNIER - M. Fabrice MARTIN - Mme Bérénice TALL - M. Ahmet BULUT - Mme Mariline DUHIN - M. Emmanuel PERRIN - Mme Halimatou SAKHO - M. Ammar KHOULA - M. Babacar N'DIAYE - Mme Aïssata SOW - M. Mohamed AÏT MESSAOUD - Mme Jessica ELONGUERT - M. Mohammed EL OUASTI - M. Moussa EL MOUSSAOUI - M. Hicham BOULHAMANE - M. Amadou KA - M. Nouredine NACHITE - Mme Sylvie DUCHATELLE.

LISTE DES DELIBERATIONS
AFFICHEE ET PUBLIEE SUR LE SITE
DE LA VILLE LE :

19 DEC. 2024

DELIBERATION PUBLIEE SUR LE
SITE INTERNET DE LA VILLE LE :

24 décembre 2024

Absents représentés

Mme MOUSSATEN
Mme HAMADOUC
Mme PEREZ
Mme SENET
Mme JACQUEMART
Mme M'BAYE
Mme MEHADJI
M. FACCHINI

Pouvoir à Mme FAZAL
Pouvoir à Mme LAMBRE
Pouvoir à M. BROCHOT
Pouvoir à M. BOUKHACHBA
Pouvoir à M. BOULHAMANE
Pouvoir à M. KA
Pouvoir à M. NACHITE
Pouvoir à Mme DUCHATELLE

Absents non représentés

M. ZAHRAOUI, M. LUCAS.

Secrétaire de séance : Jessica ELONGUERT

36 EPFLO - Avenant à la convention de portage foncier

■ Rapport de présentation :

Jean-Claude VILLEMAIN, Adjoint

Par convention du 18 janvier 2024, l'EPFLO accompagne la Ville dans le portage foncier d'opérations d'intérêt communal en vue d'une action de restructurations d'îlots du projet urbain Gare Cœur d'Agglo, de l'OPAH-RU ou du dispositif Action Cœur de Ville. Dans ce cadre, l'EPFLO s'est engagé sur le portage foncier de l'ensemble immobilier dit « Le Chic Parisien » cadastré sur Creil section XA n°83, 84, 85 et 405 sis 6 à 12 rue Jean Jaurès et 3 rue Roset.

Le bailleur social Oise Habitat projette sur cet ensemble immobilier une opération de réhabilitation en 8 logements et un rez-de-chaussée commercial. A cet effet, Oise Habitat sollicite le transfert de la convention de portage à son profit, s'engageant ainsi sur le rachat de ce bien aux conditions initialement fixées à notre convention de portage foncier. Une convention sera alors régularisée à cet effet entre l'EPFLO et Oise Habitat.

Aussi, il vous est proposé d'acter la sortie de cette opération dite « Le Chic Parisien » de notre convention de portage foncier en vue de permettre à l'EPFLO de conventionner avec Oise Habitat, et d'accepter la régularisation de l'avenant à notre convention de portage dont le projet est annexé à la présente délibération.

■ Le conseil municipal :

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment l'article L2121-29,
Vu la délibération du bureau de Oise Habitat du 18 avril 2024,

1/2

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif d'Amiens sis 14 rue Lemerchier – 80000 Amiens dans un délai de deux (2) mois à compter de la date à laquelle elle est certifiée exécutoire. Le tribunal administratif peut être saisi au moyen de l'application télérécourse citoyen accessible par le biais du site www.telerecours.fr

SDL

Envoyé en préfecture le 25/03/2025

Reçu en préfecture le 25/03/2025

Publié le 25/03/2025 05/03/2025

ID : 060-216001743-20250325-CM161224_36CONV-CC

ID : 060-498408392-20250304-AV01_C0304-CC

Vu la délibération du conseil d'administration de l'EPFLO du 19 juin 2024,
Vu la convention de portage foncier du 18 janvier 2024 conclue entre l'EPFLO
Vu le projet ci-annexé d'avenant n°1 à la convention portage foncier,
Vu l'avis de la commission « Projet de Ville et Transition Écologique » en date du 12/12/2024
Considérant le projet de Oise Habitat de réhabilitation de cet ensemble immobilier
Entendu le rapport de présentation,

Envoyé en préfecture le 23/12/2024

Reçu en préfecture le 23/12/2024

Publié le 24/12/2024

ID : 060-216001743-20241223-36DEL_CM161224-DE

■ **Vote**

Votants : 37	Pour : 33	Contre : 0	Abstentions : 4	Ne prend pas part au vote : 0
--------------	-----------	------------	-----------------	-------------------------------

■ **Décide à l'unanimité :**

Article 1^{er} : d'accepter la sortie de l'opération dite « Le Chic Parisien » de notre convention de portage foncier conclue avec l'EPFLO le 18 janvier 2024 en vue de son transfert à Oise Habitat par la conclusion d'une convention de portage entre l'EPFLO et Oise Habitat aux conditions initialement fixées.

Article 2 : d'approuver le projet annexé à la présente délibération d'avenant n°1 à la convention de portage foncier conclue entre l'EPFLO et la Commune le 18 janvier 2024 portant transfert partiel de la convention de portage pour l'opération dite « Le Chic Parisien ».

Article 3 : d'autoriser le Maire, ou son représentant, à signer l'avenant n°1 à la convention de portage foncier conclue entre l'EPFLO et la Commune, ainsi que tous documents et avenants y afférents.

CREIL, le **23 DEC. 2024**
Pour extrait certifié conforme,

Sophie DHOURY-LEHNER



Maire de Creil
Vice-Présidente de l'ACSO
Chargée du Projet de Territoire

Madame Jessica ELONGUERT

La secrétaire de séance

2/2

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif d'Amiens s/s 14 rue Lemerchier - 80000 Amiens dans un délai de deux (2) mois à compter de la date à laquelle elle est certifiée exécutoire. Le tribunal administratif peut être saisi au moyen de l'application télécourrier citoyen accessible par le biais du site www.telerecours.fr

Délibération CA EPFLO 2024 19/06-19 (Extrait)

**Etablissement Public Foncier Local
des territoires Oise & Aisne**

CA EPFLO 2024 19/06-19

**CONSEIL D'ADMINISTRATION
DE L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL
DES TERRITOIRES OISE & AISNE**

RÉUNION DU 19 JUIN 2024

Objet : Conclusion d'un avenant à la convention « Multisites » de Creil

- « Le Chalet » - Cession avec minoration « Action Cœur de Ville »
- « Le Chic Parisien » - Transfert de la convention de portage au profit de Oise Habitat

APRES avoir été convoqué par Monsieur Bruno CALEIRO, Président, par courrier du 4 juin 2024,

L'an deux mille vingt-quatre, le mercredi dix-neuf juin, le Conseil d'Administration de l'Établissement Public Foncier Local des territoires Oise & Aisne, s'est réuni sous la Présidence de Monsieur Bruno CALEIRO, en sa qualité de Président, en le siège de l'EPFLO, 17 avenue du Beauvaisis, à Beauvais.

En présence de 33 de ses membres présents ou représentés :

En tant que titulaires : 24

Madame Brigitte LEFEBVRE, Monsieur Bruno CALEIRO, Monsieur Jean DESESSART, Monsieur François DESHAYES, Madame Anne-Sophie FONTAINE, Madame Claire MARAIS-BEUIL, Monsieur Gilles METTAL, Madame Marine FILIPIDIS, Monsieur Thierry BROCHOT, Monsieur Pierre DESLIENS, Monsieur Benoît BIBERON, Monsieur Jean-Paul DOUET ; Monsieur Bernard BRONCHAIN, Monsieur Christian GOUSPY, Madame Fabienne CUVELIER, Monsieur Lionel OLLIVIER, Monsieur Eric WARLOUZET, Monsieur Nathanaël ROSENFELD, Monsieur Thierry BALLINER, Madame Sophie MERCIER, Monsieur Jean-Michel DUDA, Monsieur Bertrand GERNEZ, Monsieur Thierry ROUTIER, Monsieur José THIEBAUT,

En tant que suppléants remplaçant leurs titulaires : 4

Monsieur Benjamin OURY, Monsieur Alex DESUMEUR, Monsieur Bruno COCU, Monsieur Bruno LAHOUATI

Étaient excusés et ayant donné pouvoir : 5

Madame Sophie LEVESQUE a donné pouvoir à Madame Brigitte LEFEBVRE
Madame Gillian ROUX a donné pouvoir à Monsieur Bruno CALEIRO
Monsieur Jacques DORIDAM a donné pouvoir à Monsieur Thierry BROCHOT
Madame Sidonie MUSELET a donné pouvoir à Monsieur Jean DESESSART
Monsieur Alain CREMONT a donné pouvoir à Monsieur Bernard BRONCHAIN

En présence également de :

Monsieur Jean-Marc DESCHODT, Directeur de l'Établissement,
Monsieur Damien DEVOS, Payeur Départemental de l'Oise,
Monsieur Philippe TINGAUD, Conseiller Technique au Conseil Départemental de l'Oise
Madame Aldjia DAHMOUN, suppléante de Monsieur Christian GOUSPY
Monsieur Mikhaël FEIGUEUX, suppléant de Monsieur Thierry BALLINER
Monsieur Philippe PORCHER, suppléant de Monsieur José THIEBAUT

Étaient excusés :

Monsieur Olivier PACCAUD, Madame Chanez HERBANNE, Madame Nathalie LEBAS, Monsieur Gérard HEDIN, Monsieur Philippe MARINI, Monsieur Dominique BONNAUD, Monsieur Louis SICARD, Monsieur Dominique IGNASZAK, Monsieur Sébastien EUGENE, Monsieur Dominique LEBRUN, Monsieur Franck PIA,

CA EPFLO 2024 19/06-19

Page 1/6

SDL

Envoyé en préfecture le 25/03/2025

Reçu en préfecture le 25/03/2025

Publié le 25/03/2025 05/03/2025

ID : 060-216001743-20250325-CM161224_36CONV-CC

ID : 060-498408392-20250304-AV01_C0304-CC

Envoyé en préfecture le 02/07/2024

Reçu en préfecture le 02/07/2024

Publié le

ID : 060-498408392-20240619-CA2024_19_06_19-DE

Madame Corry NEAU, Monsieur Pascal VERBEKE, Monsieur Gilles SELLIER, Monsieur Arnaud DUMONTIER, Monsieur Patrice MARCHAND, Madame Emmanuelle LAMARQUE, Monsieur Jean CAUWEL, Madame Fatima MASSAU, Madame Maryse FAGOT, Madame Audrey HAVEZ, Madame Béatrice LEJEUNE, Monsieur Martial DUFLOT, Monsieur Laurent PORTEBOIS, Monsieur Azide RAZACK, Monsieur Serge MACUDZINSKI, Madame Ginette PLATRIER, Madame Thérèse-Marie DESCATOIRE, Monsieur Jean-Jacques DUMORTIER, Monsieur Didier DOUCET, Monsieur Richard KUBISZ, Monsieur Bernard PEZET, Monsieur Jean-Pierre POLIN, Madame Sandrine DAUCHELLE, Monsieur Jean-Pierre ESTIENNE, Monsieur Denis DUPUIS, Monsieur Bruno DAUGUET, Madame Sandrine DE BUSSY, Monsieur Christian DEBLOIS, Monsieur Vincent PIERSON, Monsieur Hervé MUZART, Monsieur Alexandre DE MONTESQUIOU

Étant précisé que :

- Monsieur Gilles METTAI a quitté la salle après le rapport n°5 et est revenu après le rapport n°6, puis a quitté définitivement la salle après le rapport n°26
- Monsieur Thierry BROCHOT a quitté la salle après le rapport n°7 et est revenu après le rapport n°9, puis a quitté la salle après le rapport n°26 et est revenu après le rapport n°32
- Monsieur Benjamin OURY a quitté la salle après le rapport n°8 et est revenu après le rapport n°16
- Monsieur Jean DESESSART a quitté la salle après le rapport n°9 et est revenu après le rapport n°12
- Madame Claire MARAIS-BEUIL est arrivée après le rapport n°9, puis a quitté la salle après le rapport n°17 et est revenue après le rapport n°18, puis a quitté la salle après le rapport n°21 et est revenue après le rapport n°22
- Monsieur Nathanaël ROSENFELD a quitté la salle après le rapport n°13 et est revenu après le rapport n°17
- Madame Anne-Sophie FONTAINE a quitté la salle après le rapport n°15 et est revenue après le rapport n°16
- Madame Aldjia DAHMOUN a quitté définitivement la salle après le rapport n°18
- Monsieur Christian GOUSPY a quitté la salle après le rapport n°17 et est revenu après le rapport n°19
- Monsieur François DESHAYES a quitté la salle après le rapport n°20 et est revenu après le rapport n°22
- Madame Marine FILIPIDIS a quitté définitivement la salle après le rapport n°36

Le quorum et les délégations de vote ayant été vérifiés par un appel nominal de Monsieur le Président, le Conseil d'Administration a valablement délibéré.

LE PRESIDENT EXPOSE,

1 - Opération « Le Chalet » : Cession avec minoration « Action Cœur de Ville »

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

Dans ce cadre, la Commune avait sollicité l'Etablissement pour faire l'acquisition de l'immeuble cadastré section XA n°46, sis 38 avenue Jules Uhry, d'une contenance totale de 01a 29ca. Ce bien, dit « Le Chalet », est situé en face de la gare de Creil, et comprend un rez-de-chaussée commercial à usage de bar/restaurant, des chambres individuelles au premier et au deuxième étage, puis un grenier non-aménagé sous combles.

Celui-ci a d'abord fait l'objet d'une DIA réceptionnée en août 2021, au montant de 500 000 €. Le propriétaire ayant refusé l'offre faite par l'EPFLO, il a alors retiré son bien de la vente. Il s'est ensuite rapproché de l'Etablissement quelques mois plus tard pour finalement accepter le prix proposé de 350 000 €. L'acquisition du bien par l'EPFLO a été réalisée en avril 2023.

La ville de Creil a trouvé un opérateur privé, déjà implanté sur le territoire de l'ACSO, qui souhaite acquérir l'immeuble en vue de développer un restaurant. Eu égard à l'état général du bien, nécessitant de lourds travaux de réhabilitation, une minoration « Action cœur de ville » a été sollicitée.

Aussi, il vous est proposé :

CA EPFLO 2024 19/06-19

Page 2/6

Envoyé en préfecture le 25/03/2025

En Reçu en préfecture le 25/03/2025

Re Publié le 25/03/2025

Pub ID : 060-216001743-20250325-CM161224_36CONV-CC

ID : 060-498408392-20250304-AV01_C0304-CC

Envoyé en préfecture le 02/07/2024

Reçu en préfecture le 02/07/2024

Publié le

ID : 060-498408392-20240619-CA2024_19_06_19-DE

- **D'acter de la cession de la parcelle cadastrée section XA n° 46, au profit de Monsieur DIRIL, restaurateur (ou à toute personne morale dans laquelle il détiendrait une participation majoritaire), opérateur désigné par la Commune.**
- **D'acter d'une Minoration foncière « Action cœur de ville » ce qui représente une minoration de 88 451,32 €, soit 25 % du prix de revient.**

Ainsi, le prix de revient EPFLO de 353 805,27 € HT bénéficiera d'une minoration globale de 88 451,32 € ramenant le prix de cession à 265 353,95 € HT, conformément à la fiche de calcul ci-annexée.

Il est précisé qu'eu égard à la minoration foncière accordée, la vente sera assortie de garanties dans l'acte de vente, en particulier l'obligation de développer un établissement de restauration et d'une clause anti spéculative d'une durée de 5 ans.

Les frais d'ingénierie et d'actualisation de l'EPFLO pour un montant de 12 383,18 € HT, calculés sur la base du prix de revient d'un montant de 353 805,27 € (pour une cession dans l'exercice 2024), seront également facturés à l'acquéreur au moment de la cession. Les frais liés aux diagnostics « avant-vente » n'étant pas connus à ce jour, ceux-ci seront directement facturés à l'acquéreur.

2 - Opération dite « Le Chic Parisien » : Transfert de la convention de portage au profit de Oise Habitat

Que l'EPFLO a fait l'acquisition, depuis 2020, de plusieurs lots de copropriété de l'immeuble dit « Le Chic Parisien » ainsi qu'une parcelle non-bâtie qui jouxte celui-ci, à l'angle des rues Jean Jaurès et Roset.

L'objectif était d'accompagner la collectivité dans la maîtrise de l'ensemble de l'immeuble et de procéder aux travaux de gros œuvre notamment via une subvention « fonds vert » qui avait été accordée à l'EPFLO, avant de le céder à un opérateur.

La ville de Creil a finalement retenu le bailleur Oise Habitat pour réaliser la totalité de cette opération qui prévoit un programme de 8 logements et son stationnement et un rez-de-chaussée commercial. Oise Habitat a pour objectif de réaliser l'ensemble des travaux de réhabilitation de l'immeuble et la gestion des biens, une fois les travaux réalisés.

Dans ce cadre, la ville de Creil ainsi que le bailleur demandent que la convention de portage soit transférée au profit de Oise Habitat, l'engageant ainsi au rachat.

Aussi, vous est-il proposé :

- **D'acter la sortie de l'opération dite « Le Chic Parisien » de la convention multisites au bénéfice de la ville de Creil,**
- **D'acter la conclusion d'une nouvelle convention de portage, au bénéfice de Oise Habitat, opérateur désigné par la Commune, laquelle reprend les conditions initialement actées dans la convention multisites de Creil.**

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 « multisites » (cf tableau des flux financiers ci annexé) est de 3 153 387 €, dans l'attente des cessions de l'immeuble dit « Le Chalet » et de l'ilot Jean Jaurès, étant précisé que le stock à ce jour, est de 1 669 403 €.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION,

VU, les dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales,

CA EPFLO 2024 19/06-19

Page 3/6

SDL

Envoyé en préfecture le 25/03/2025

Reçu en préfecture le 25/03/2025

Publié le 25/03/2025 05/03/2025

ID : 060-216001743-20250325-CM161224_36CONV-CC

ID : 060-498408392-20250304-AV01_C0304-CC

Envoyé en préfecture le 02/07/2024

Reçu en préfecture le 02/07/2024

Publié le

ID : 060-498408392-20240619-CA2024_19_06_19-DE

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 19 décembre 2023 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 AG EPFLO 2024 21/02-4 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 2023 06/12-3 en date du 6 décembre 2023 portant adoption du Programme Pluriannuel d'Intervention 2024-2028 et approbation des nouvelles clauses générales de portage,

VU, la délibération de la Communauté d'Agglomération Creil Sud Oise en date du 29 juin 2023, entérinant les nouvelles opérations du Programme d'Action Foncière 2023-2033,

VU, la délibération du Conseil Municipal de Creil, en date du 16 octobre 2023, approuvant le principe de contractualiser avec l'EPFLO une convention multisite, reprenant les opérations « Jean Jaurès », « Chic Parisien », « Point Phone », « le Chalet » et « Ilot Gambetta » issues du Programme d'Action Foncière de l'ACSO,

VU, la délibération du Conseil d'Administration de l'EPFLO n° CA EPFLO 2023 14/06-11 validant le principe de la conclusion d'une convention multisite reprenant les opérations « Jean Jaurès », « Chic Parisien », « Point Phone », « le Chalet » et « Ilot Gambetta » issues du Programme d'Action Foncière de l'ACSO,

Opération « Le Chalet »

VU, la lettre-avis n° 2024-60175-08126 rendue par les services de France Domaines le 27 février 2024,

VU, le courrier de demande de cession avec minoration de Monsieur DIRIL en date du 18 mars 2024, à son profit,

Opération dite « Le Chic Parisien »

VU, le courrier de Oise Habitat demandant le transfert de convention de portage à son profit,

CONSIDERANT,

- L'adhésion à l'EPFLO de la Communauté d'Agglomération Creil Sud Oise validée par arrêté préfectoral en date du 21 mai 2007,
- 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,

CA EPFLO 2024 19/06-19

Page 4/6

- 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,
- Le souhait de la commune de Creil de confier l'opération au bailleur social Oise Habitat pour l'opération dite « Le Chic Parisien », et les projets de délibérations inscrits à l'ordre du jour du prochain Conseil Municipal appelé à statuer sur les points précités,

APRES avoir entendu, le rapport du Président de l'Etablissement Public Foncier Local des territoires Oise et Aisne,

Après en avoir délibéré, le Conseil d'Administration, à l'unanimité des suffrages exprimés, Monsieur BROCHOT et Madame LEFEBVRE ne prenant pas part au vote,

1 - Opération « Le Chalet »

APPROUVE la cession à Monsieur DIRIL (ou à toute personne morale dans laquelle il détiendrait une participation majoritaire) d'une emprise foncière de 129 m² cadastrée section XA n° 46, constitutive d'une réserve foncière destinée au maintien du commerce et dont le prix de revient ressort à 353 805,27 € HT.

APPROUVE l'attribution d'une minoration foncière « Action cœur de ville », pour un montant de minoration maximale de QUATRE VINGT HUIT MILLE QUATRE CENT CINQUANTE ET UN EUROS ET TRENTE DEUX CENTIMES (88 451,32 €), soit 25 % du prix de revient de l'EPFLO.

DIT que la vente sera assortie de garanties dans l'acte de vente, en particulier l'obligation de développer un établissement de restauration et d'une clause anti spéculative d'une durée de 5 ans.

Cette clause prévoit notamment :

- Si le bien était revendu dans un délai de 10 ans à un prix de vente supérieur au prix d'acquisition initial des présentes, majoré du montant des frais d'acquisition réellement supportés par l'acquéreur et du coût des travaux d'amélioration ou de réhabilitation éventuellement réalisés, il serait reversé à la Commune de Nogent sur Oise la moitié de la plus-value.
- Le montant total de ces coûts complémentaires au prix de vente devra être détaillé poste par poste par tous moyens et sera apprécié au vu des factures acquittées produites.
L'ensemble sera indexé afin de tenir compte de la variation de l'indice national du coût de la construction tel qu'il est trimestriellement publié par l'INSEE. Pour cette révision, il sera pris en compte l'indice de base connu à la date de la signature de l'acte authentique initial et le dernier indice connu au jour de l'avant-contrat de vente.
En cas de remplacement de cet indice, le nouvel indice lui sera substitué de plein droit dans les conditions et selon le coefficient de raccordement fixé par l'INSEE.
Pour cette révision, il sera pris en compte l'indice de base connu à la date de la signature de l'acte authentique initial et le dernier indice connu au jour de l'exercice du droit.
Dans l'hypothèse où l'acquéreur ou tout sous acquéreur souhaite vendre dans les 10 ans, il est tenu d'en informer le vendeur par lettre recommandée avec accusé de réception.
En cas de cession, le sous-acquéreur devra alors s'engager à respecter cette clause jusqu'au terme du dispositif anti-spéculatif contractuellement prévu.

DIT que Monsieur DIRIL (ou toute personne morale dans laquelle il détiendrait une participation majoritaire) versera à l'EPFLO, au moment du rachat du bien sur l'exercice budgétaire considéré, les frais d'ingénierie et d'actualisation calculés conformément aux modalités définies par les clauses générales de portage de l'Etablissement (cf. fiche de calcul ci-annexée) pour un montant de **DOUZE MILLE TROIS CENT QUATRE VINGT TROIS EUROS ET DIX HUIT CENTIMES HORS TAXES (12 383,18 € HT),**

SDL

Envoyé en préfecture le 25/03/2025

Reçu en préfecture le 25/03/2025

Publié le 25/03/2025 05/03/2025

ID : 060-216001743-20250325-CM161224_36CONV-CC

ID : 060-498408392-20250304-AV01_C0304-CC

Envoyé en préfecture le 02/07/2024

Reçu en préfecture le 02/07/2024

Publié le

ID : 060-498408392-20240619-CA2024_19_06_19-DE

AUTORISE Monsieur le Directeur de l'Etablissement Public Foncier Local des territoires Oise & Aisne, ou les représentants qu'il désignerait expressément, à signer tous les documents relatifs à la mise en place de ce dossier, et notamment l'acte de cession desdits biens au prix minoré de **DEUX CENT SOIXANTE CINQ MILLE TROIS CENT CINQUANTE TROIS EUROS ET QUATRE VINGT QUINZE CENTIMES HORS TAXES (265 353,95 € HT)**.

DIT que la cession emportera clôture de l'opération.

2 - Opération « Le Chic Parisien »

APPROUVE le transfert de la convention de portage au bénéfice de Oise Habitat.

DIT que les conditions initialement actées dans la convention « multisite » de Creil restent inchangées, à savoir un montant d'engagement pour cette opération de **2 188 000 €**, dont 1 500 000 € pour les travaux.

L'EPFLO a ainsi procédé à l'acquisition de 5 appartements et d'un terrain attenant. A titre indicatif, le prix de revient de l'EPFLO, composé des acquisitions, des frais de notaires, d'une étude et d'un diagnostic amiante et plomb s'élève à **458 908,10 €**.

Le bénéficiaire s'engage au rachat des biens à l'issue de la durée de portage, qui prendra fin au **1er février 2025**.

AUTORISE Monsieur le Directeur de l'Etablissement Public Foncier Local des territoires Oise & Aisne, ou les représentants qu'il désignerait expressément, à signer tous les documents relatifs à ce dossier et notamment le ou les actes de cession desdits biens.

AUTORISE, de manière générale, Monsieur le Directeur de l'Etablissement Public Foncier Local des territoires Oise et Aisne, ou les représentants qu'il désignerait expressément, à signer la nouvelle convention de portage engageant Oise Habitat à mettre en œuvre ce programme.

Par délégation du Conseil d'Administration
Jean-Marc DESCHODT


Directeur de l'EPFLO

ANNEXES :

TABLEAU DES FLUX

Opération « Le Chalet »

- Fiche de calcul
- Plan de situation
- Plan cadastral

Opération « Le Chic Parisien »

- Plan de situation
- Plan cadastral

Projet d'avenant n° 1 à la convention « multisite » Creil sans les annexes
Projet de convention « Le Chic Parisien » Oise Habitat sans les annexes

Clauses Générales de Portage des biens


SDL

Envoyé en préfecture le 25/03/2025
 Reçu en préfecture le 25/03/2025
 Publié le 25/03/2025
 ID : 060-216001743-20250325-CM161224_36CONV-CC
 ID : 060-498408392-20250304-AV01_C0304-CC

Envoyé en préfecture le 08/12/2023
 Reçu en préfecture le 08/12/2023
 Publié le
 ID : 060-498408392-20231206-CA2023_06_12_3-DE

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 2

1.1. Conditions d'intervention 2

1.2. Programmes d'Action Foncière et conventions de portage foncier 2

1.3. Typologie des interventions 3

1.4. Interventions sur des fonciers maîtrisés par les personnes publiques 6

ARTICLE 2 : ACQUISITIONS..... 6

2.1. Conditions d'acquisition 6

2.2. Durée de portage 7

2.3. Changement de catégorie de portage 7

2.4. Prorogation de délai et dépassement d'échéance 7

ARTICLE 3 : GESTION ET JOUISSANCE DES BIENS ACQUIS PAR L'EPFLO 7

3.1. Principes généraux 7

3.2. Prise d'effet et durée 8

3.3. Devoir d'information réciproque et communication 8

3.4. Charges et conditions d'utilisation des biens 8

3.5. Travaux préparatoires – proto-aménagement 9

3.6. Occupations durant le portage 9

3.7. Assurance des biens 10

ARTICLE 4 : CESSION DES BIENS ET BAUX LONGUE DUREE 10

4.1. Champ d'application 10

4.2. Modalités de cession 10

4.3. Engagements de rachat de la collectivité ou de la personne publique 12

4.4. Baux longue durée et vente à paiement différé 12

4.5. Minorations foncières 13

ARTICLE 5 : NON RESPECT DES CLAUSES DE PORTAGE 16

ARTICLE 6 : APPLICATION DES CLAUSES DE PORTAGE 16

SDL

Envoyé en préfecture le 25/03/2025

Reçu en préfecture le 25/03/2025

Publié le 25/03/2025

ID : 060-216001743-20250325-CM161224_36CONV-CC

ID : 060-498408392-20250304-AV01_C0304-CC

Envoyé en préfecture le 08/12/2023

Reçu en préfecture le 08/12/2023

Publié le

ID : 060-498408392-20231206-CA2023_06_12_3-DE

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 facilitants l'utilisation et l'aménagement ultérieur des biens acquis (travaux de proto-aménagement) pour les Établissements Publics de Coopération Intercommunales (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 amiables 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.



Envoyé en préfecture le 25/03/2025

Reçu en préfecture le 25/03/2025

Publié le 25/03/2025 05/03/2025

ID : 060-216001743-20250325-CM161224_36CONV-CC

ID : 060-498408392-20250304-AV01_C0304-CC

Envoyé en préfecture le 08/12/2023

Reçu en préfecture le 08/12/2023

Publié le

ID : 060-498408392-20231206-CA2023_06_12_3-DE

- ✓ 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 1er 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 interne.

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 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 facturés 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 donner 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 portage de 5 ou 10 ans

Envoyé en préfecture le 25/03/2025

Reçu en préfecture le 25/03/2025

Publié le 25/03/2025

ID : 060-216001743-20250325-CM161224_36CONV-CC

ID : 060-498408392-20250304-AV01_C0304-CC

Envoyé en préfecture le 08/12/2023

Reçu en préfecture le 08/12/2023

Publié le

ID : 060-498408392-20231206-CA2023_06_12_3-DE

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 aidé.

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.

SOL

Envoyé en préfecture le 25/03/2025

Reçu en préfecture le 25/03/2025

Publié le 25/03/2025 05/03/2025

ID : 060-216001743-20250325-CM161224_36CONV-CC

ID : 060-498408392-20250304-AV01_C0304-CC



Envoyé en préfecture le 08/12/2023

Reçu en préfecture le 08/12/2023

Publié le

ID : 060-498408392-20231206-CA2023_06_12_3-DE



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.

Envoyé en préfecture le 25/03/2025

Reçu en préfecture le 25/03/2025

Publié le 25/03/2025

ID : 060-216001743-20250325-CM161224_36CONV-CC

ID : 060-498408392-20250304-AV01_C0304-CC

Envoyé en préfecture le 08/12/2023

Reçu en préfecture le 08/12/2023

Publié le

ID : 060-498408392-20231206-CA2023_06_12_3-DE

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 présentés 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 DÉPASSEMENT 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, recouvrer 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

SDL

Envoyé en préfecture le 25/03/2025

Reçu en préfecture le 25/03/2025

Publié le 25/03/2025

ID : 060-216001743-20250325-CM161224_36CONV-CC

ID : 060-498408392-20250304-AV01_C0304-CC

Envoyé en préfecture le 08/12/2023

Reçu en préfecture le 08/12/2023

Publié le

ID : 060-498408392-20231206-CA2023_06_12_3-DE

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 »)

Envoyé en préfecture le 25/03/2025

Reçu en préfecture le 25/03/2025

Publié le 25/03/2025

ID : 060-216001743-20250325-CM161224_36CONV-CC

ID : 060-498408392-20250304-AV01_C0304-CC

Envoyé en préfecture le 08/12/2023

Reçu en préfecture le 08/12/2023

Publié le

ID : 060-498408392-20231206-CA2023_06_12_3-DE

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 afférent.

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

SDL

Envoyé en préfecture le 25/03/2025

Reçu en préfecture le 25/03/2025

Publié le 25/03/2025

ID : 060-216001743-20250325-CM161224_36CONV-CC

ID : 060-498408392-20250304-AV01_C0304-CC

Envoyé en préfecture le 08/12/2023

Reçu en préfecture le 08/12/2023

Publié le

ID : 060-498408392-20231206-CA2023_06_12_3-DE

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 refacturées 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 DUREE

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

Envoyé en préfecture le 25/03/2025

Reçu en préfecture le 25/03/2025
Publié le 25/03/2025
ID : 060-216001743-20250325-CM161224_36CONV-CC
ID : 060-498408392-20250304-AV01_C0304-CC

Envoyé en préfecture le 08/12/2023
Reçu en préfecture le 08/12/2023
Publié le
ID : 060-498408392-20231206-CA2023_06_12_3-DE



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 minorations 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 : $A = \text{Taux du livret A au 1}^{\text{er}} \text{ janvier de l'année considérée} - 1,5 \text{ points de pourcentage}$, 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.

SDL

Envoyé en préfecture le 25/03/2025

Reçu en préfecture le 25/03/2025

Publié le 25/03/2025 05/03/2025

ID : 060-216001743-20250325-CM161224_36CONV-CC

ID : 060-498408392-20250304-AV01_C0304-CC

Envoyé en préfecture le 08/12/2023

Reçu en préfecture le 08/12/2023

Publié le

ID : 060-498408392-20231206-CA2023_06_12_3-DE

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 COLLECTIVITÉ 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 $1/60^{\text{ème}}$ 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^{ème} 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.

Envoyé en préfecture le 25/03/2025

Reçu en préfecture le 25/03/2025

Publié le 25/03/2025

ID : 060-216001743-20250325-CM161224_36CONV-CC

ID : 060-498408392-20250304-AV01_C0304-CC

Envoyé en préfecture le 08/12/2023

Reçu en préfecture le 08/12/2023

Publié le

ID : 060-498408392-20231206-CA2023_06_12_3-DE

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^{ème} 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 :

SDC

Envoyé en préfecture le 25/03/2025

Reçu en préfecture le 25/03/2025

Publié le 25/03/2025 05/03/2025

ID : 060-216001743-20250325-CM161224_36CONV-CC

ID : 060-498408392-20250304-AV01_C0304-CC

Envoyé en préfecture le 09/12/2023

Reçu en préfecture le 09/12/2023

Publié le

ID : 060-498408392-20231206-CA2023_06_12_3-DE

- 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 :
 - o les logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI, PLS)
 - o le locatif intermédiaire financé par un PLI

SDL

Envoyé en préfecture le 25/03/2025

En Reçu en préfecture le 25/03/2025

Re Publié le 25/03/2025

Pu ID : 060-216001743-20250325-CM161224_36CONV-CC

ID : 060-498408392-20250304-AV01_C0304-CC

Envoyé en préfecture le 08/12/2023

Reçu en préfecture le 08/12/2023

Publié le

ID : 060-498408392-20231206-CA2023_06_12_3-DE

- o 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 minorations foncières.

SOL

Envoyé en préfecture le 25/03/2025

Reçu en préfecture le 25/03/2025

Publié le 25/03/2025

ID : 060-216001743-20250325-CM161224_36CONV-CC

ID : 060-498408392-20250304-AV01_C0304-CC

S²LOW

Envoyé en préfecture le 08/12/2023

Reçu en préfecture le 08/12/2023

Publié le

ID : 060-498408392-20231206-CA2023_06_12_3-DE

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.

Envoyé en préfecture le 25/03/2025

Reçu en préfecture le 25/03/2025

Publié le 25/03/2025



ID : 060-216001743-20250325-CM161224_36CONV-CC