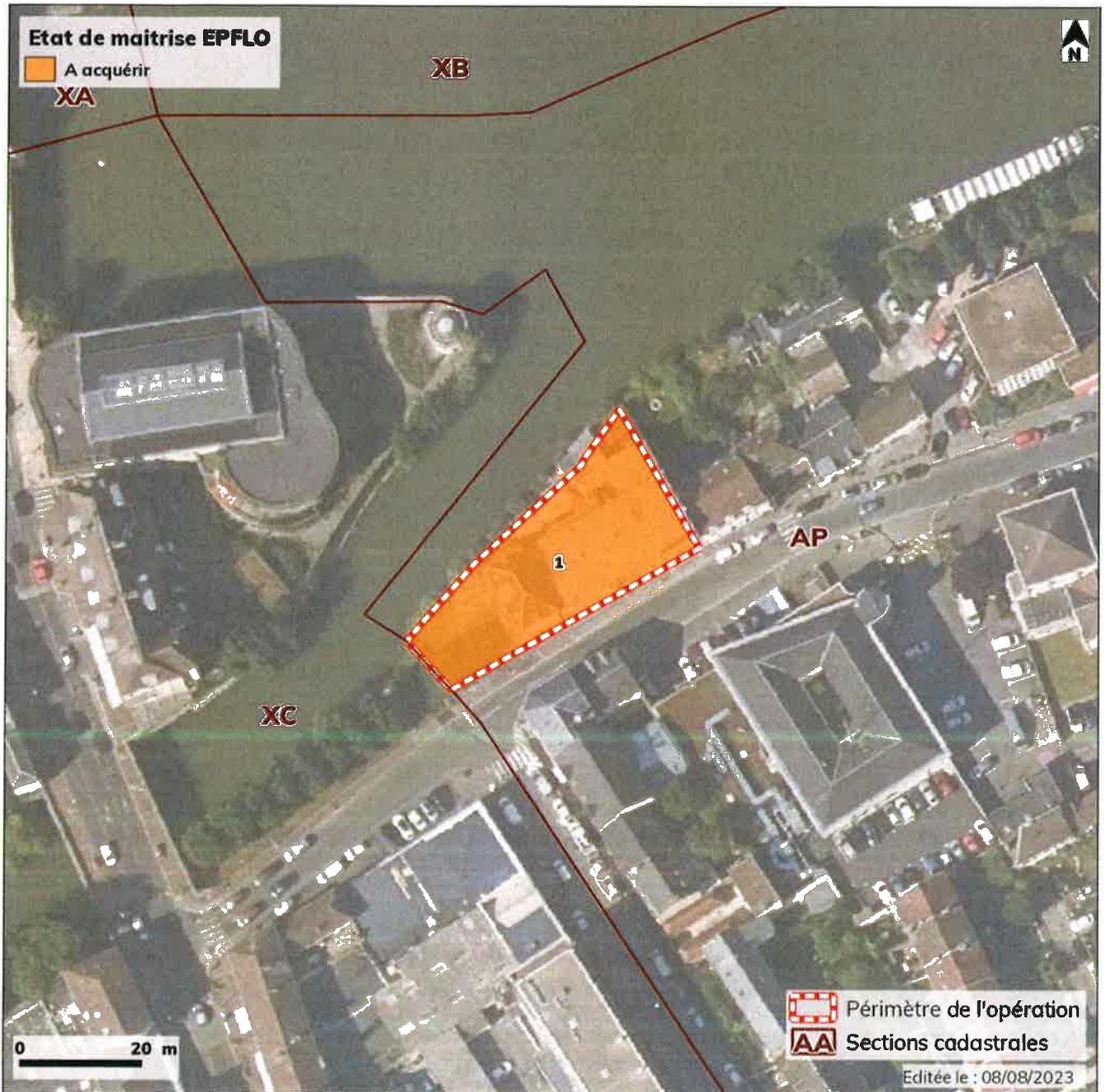


OPERATION « LE LIDO »
Plan de situation



OPERATION « LE LIDO »
Plan cadastral



Délibération de la Communauté d'Agglomération Creil sud Oise
Délibération de la commune de Creil

PROJET

Délibération CA EPFLO 2023 14/06-11



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

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

RÉUNION DU 14 JUIN 2023

**Objet : Intervention sur le territoire de la commune de Creil
Convention dite « Multisite »**

APRES avoir été convoqué par Monsieur Bruno CALEIRO, Président, par courrier du 31 mai 2023,

L'an deux mille vingt-trois, le mercredi quatorze 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 30 de ses membres présents ou représentés :

En tant que titulaires : 23

Madame Brigitte LEFEBVRE, Monsieur Bruno CALEIRO, Madame Sophie LEVESQUE, Monsieur Jean DESESSART, Madame Gillian ROUX, Madame Chanez HERBANNE, Monsieur François DESHAYES, Madame Anne-Sophie FONTAINE, Madame Claire MARAIS-BEUIL, Monsieur Gérard HEDIN, Madame Marine FILIPIDIS, Monsieur Thierry BROCHOT, Monsieur Pierre DESLIENS, Monsieur Jean-Paul DOUET, Monsieur Bernard BRONCHAIN, Madame Sophie MERCIER, Madame Fabienne CUVELIER, Monsieur Lionel OLLIVIER, Monsieur Thierry BALLINER, Monsieur Eric WARLOUZET, Monsieur François KERN, Madame Sandrine DE BUSSY, Monsieur José THIEBAUT.

En tant que suppléants remplaçant leurs titulaires : 4

Monsieur Gilles METTAI, Monsieur Benjamin OURY, Monsieur Alex DESUMEUR, Monsieur Bruno COCU.

Étaient excusés et ayant donné pouvoir : 3

Monsieur Jacques DORIDAM a donné pouvoir à Monsieur Gérard HEDIN,
Madame Sidonie MUSELET a donné pouvoir à Monsieur Bruno CALEIRO,
Monsieur Alain CREMONT a donné pouvoir à Monsieur Jean-Paul DOUET.

En présence également de :

Monsieur Jean-Marc DESCHODT, Directeur de l'Établissement,
Madame Fatima MASSAU, suppléante de Madame Anne-Sophie FONTAINE,
Monsieur Nathanaël ROSENFELD, suppléant de Monsieur José THIEBAUT.

Étaient excusés :

Monsieur Olivier PACCAUD, Madame Nathalie LEBAS, Monsieur Alexandre OUIZILLE, Monsieur Philippe MARINI, Monsieur Dominique BONNAUD, Monsieur Benoît BIBERON, Monsieur Louis SICARD, Monsieur Dominique IGNASZAK, Monsieur Dominique LEBRUN, Monsieur Franck PIA, Madame Corry NEAU, Monsieur Pascal VERBEKE, Monsieur Gilles SELLIER, Monsieur Arnaud DUMONTIER, Monsieur Patrice MARCHAND, Madame Emmanuelle LAMARQUE, Monsieur Jean CAUWEL, 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 Christian GOUSPY, Monsieur Mikael FEIGUEUX, Madame Sylvie VALENTE LE HIR, Monsieur Alexandre DE MONTESQUIOU, Monsieur Bertrand GERNEZ, Monsieur Jean-Michel DUDA, Monsieur Frédéric SERVELLE, Monsieur Philippe PORCHER.

Étant précisé que :

- Mesdames Chanez HERBANNE et Fatima MASSAU ont quitté définitivement la salle après le rapport n°4.
- Monsieur Thierry BROCHOT a quitté la salle après le rapport n°5 et est revenu après le rapport n°6.
- Monsieur Gérard HEDIN a quitté la salle après le rapport n°16 et est revenu après le rapport n°19.
- Monsieur Gilles METTAI a quitté la salle après le rapport n°17 et est revenu après le rapport n°19.
- Madame Anne-Sophie FONTAINE a quitté définitivement la salle après le rapport n°25.
- Monsieur Jean DESESSART a quitté définitivement la salle après le rapport n°28.

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,

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

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

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

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

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

- **« Rue Jean Jaurès » - Opération de logements portée par la SA HLM de l'Oise (opération reprise du PAF 2010-2020)**
- **« Le Chic Parisien » - Requalification d'un immeuble ancien du centre-ville (opération reprise du PAF 2010-2020)**
- **« Point Phone » - Veille foncière en vue de la requalification du quartier gare (opération reprise du PAF 2010-2020)**
- **« Le Chalet » - Requalification du quartier gare (opération reprise du PAF 2010-2020)**
- **« Ilot Gambetta » - Restructuration d'ilot dans le quartier gare (opération reprise du PAF 2010-2020)**

Ces opérations ayant fait l'objet d'approbation par délibérations du Conseil d'Administration de l'EPFLO, dans le cadre du PAF 2010-2020, il ressort les engagements financiers prévus à la convention multi-site.

Toutefois Il est proposé d'engager une enveloppe complémentaire de 1 500 000 €, au titre de l'axe 2 « Favoriser la réalisation de projets urbains d'ensemble et la revitalisation des centres » du Programme Pluriannuel d'Intervention 2019-2023, afin de réaliser les travaux de gros œuvre sur l'immeuble dit « le Chic Parisien », puis d'engager un montant supplémentaire de 50 000 €, au titre de l'axe 2 « Favoriser la réalisation de projets urbains d'ensemble et la revitalisation des centres » du Programme Pluriannuel d'Intervention 2019-2023 pour des travaux d'urgences dans le cadre de l'opération « Ilot Gambetta ». Cette enveloppe pourrait être mobilisée pour toute autre opération inscrite dans cette convention multi-site, en cas de nécessité.

Les montants d'engagements relatifs à la convention multi-site de Creil seraient les suivants :

Opérations	Nature de l'intervention	Montants d'engagements
Rue Jean Jaurès	Maîtrise foncière	1 103 387 €
Le Chic Parisien	Maîtrise foncière	2 188 000 €
Le Point Phone	Maîtrise et veille foncière	300 000 €
Le Chalet	Maîtrise foncière	400 000 €
Ilot Gambetta	Maîtrise et veille foncière	950 000 €
Montant global de la convention multi-site		4 941 387 €

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

VU, les dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales,

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

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

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

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

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

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

VU, les statuts de l'EPFLO,

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

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

VU, la délibération CA EPFLO 2018 12/15-9 approuvant l'intervention sur l'ilot Jean Jaurès,

VU, la délibération CA EPFLO 2019 03/07-12 approuvant l'intervention sur l'immeuble dit « le Chic Parisien »,

VU, la délibération CA EPFLO 2021 20/10-5 approuvant l'intervention sur l'immeuble dit « Point Phone »,

VU, la délibération CA EPFLO 2022 25/03-8 approuvant l'intervention sur l'immeuble dit « le Chalet »,

VU, la délibération CA EPFLO 2022 14/12-10 approuvant l'intervention sur l'ilot Gambetta,

CONSIDERANT,

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

Après avoir entendu le rapport du Président de l'Etablissement Public Foncier Local des territoires Oise & Aisne

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

APPROUVE le projet de convention multisite avec la commune de Creil et ses annexes, joints à la présente délibération,

DECIDE des conditions de portage suivantes :

OPERATION « RUE JEAN JAURES »

- Intervention en maîtrise foncière sur un périmètre d'environ 649 m²,
- Engagement plafonné à 1 103 387 €,
- Programmation : programme de 14 logements aidés, dont 2 en financement PLAI et 12 en financement PLUS, porté par la SA HLM de l'Oise.
- Portage d'une durée de 5 ans, arrivé à échéance en 2016. Une cession au profit de la SA HLM de l'Oise est prévue pour l'année 2023.

OPERATION « LE CHIC PARISIEN »

- Intervention en maîtrise foncière sur un périmètre d'environ 582 m²,
- Engagement plafonné à 2 188 000 €, dont 1 500 000 € pour les travaux de gros œuvre,
- Programmation : Dans le cadre de l'OPAH RU menée par la ville de Creil, réhabilitation de l'immeuble dit le « Chic Parisien », lequel comporte deux cellules commerciales et 11 appartements.
- Portage d'une durée de 5 ans au bénéfice de la commune de Creil

OPERATION « LE POINT PHONE »

- Intervention en maîtrise foncière sur un périmètre d'environ 60 m²,
- Engagement plafonné à 300 000 €,
- Programmation : Requalification de l'ilot Jules Uhry / De Lattre de Tassigny.
- Mis en place d'une veille foncière au bénéfice de la ville de Creil, qui prendra fin, au plus tard, le 15 décembre 2024.

OPERATION « LE CHALET »

- Intervention en maîtrise foncière sur un périmètre d'environ 129 m²,
- Engagement plafonné à 400 000 €,
- Programmation : Requalification de l'ilot Jules Uhry / De Lattre de Tassigny
- Portage d'une durée de 5 ans au bénéfice de la commune de Creil.

OPERATION « ILOT GAMBETTA »

- Intervention en maîtrise foncière sur un périmètre d'environ 1 442m²,
- Engagement plafonné à 950 000 €, dont 50 000 € pour des travaux d'urgences, mobilisable sur toute autre opération inscrite dans cette convention, si nécessaire,
- Programmation : Requalification de l'ilot Gambetta
- Mis en place d'une veille foncière au bénéfice de la ville de Creil, qui prendra fin, au plus tard, le 15 décembre 2024.

DIT que, concernant l'opération dite « le Chic Parisien », les parcelles cadastrales sont désormais numérotées section XA n° 83, 84, 85 et 405 (cette dernière étant issue de la division cadastrale de la parcelle cadastrée section XA n° 82), conformément au plan ci-annexé.

AUTORISE Monsieur le Directeur de l'Etablissement Public Foncier Local des territoires Oise et Aisne, ou les représentants qu'il désignerait expressément, à signer et exécuter la convention multi-site avec la Commune de Creil, notamment en procédant à la signature des acquisitions, promesses de vente, baux de toutes natures (dont avenants) et toutes cessions en découlant.

DIT que le montant d'engagement de cette convention multi-site est de **4 941 387 €**.

**Par délégation du Conseil d'Administration,
Jean-Marc DESCHODT**

Directeur de l'EPFLO

ANNEXES :

OPERATION « RUE JEAN JAURES »

- Plan de situation
- Plan cadastral

OPERATION « LE CHIC PARISIEN »

- Plan de situation
- Plan cadastral

OPERATION « LE POINT PHONE »

- Plan de situation
- Plan cadastral

OPERATION « LE CHALET »

- Plan de situation
- Plan cadastral

OPERATION « ILOT GAMBETTA »

- Plan de situation
- Plan cadastral

PIECES GENERALES

- Projet de convention de portage sans les annexes

Délibération CA EPFLO 2023 11/10-++ (Extrait)

PROJET

Clauses Générales de portage des biens



CLAUSES GÉNÉRALES DE PORTAGE

Annexe à la délibération PPI 2019-2023 du CA EPFLO du 28 novembre 2018

Modifiées par délibération du CA EPFLO du 22 juin 2022

ARTICLE 1 : CADRE DE L'INTERVENTION DE L'EPFLO

1.1 CONDITIONS D'INTERVENTION

L'Établissement Public Foncier Local des territoires Oise et Aisne (EPFLO, également dénommé Établissement Public Foncier Local du Département de l'Oise) peut réaliser des opérations de portage foncier pour les Établissements Publics de Coopération Intercommunaux (EPCI) adhérents, les communes faisant partie des EPCI adhérents, les communes adhérentes sans leur EPCI ou toute personne publique. Des acquisitions foncières ou immobilières peuvent, à titre exceptionnel, être réalisées pour le compte de l'EPFLO.

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, il peut intervenir 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, personne publique) sur le respect des conditions et modalités de portage figurant aux présentes clauses générales de portages 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 FONCIERE 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, 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, 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 des opérations de portage foncier menées avec l'EPFLO à court et moyen terme.

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 foncière.

1.3 : TYPOLOGIE DES INTERVENTIONS

L'intervention de l'Établissement pour l'acquisition de biens fonciers et immobiliers est menée prioritairement pour accompagner les projets portés par les collectivités ou personnes publiques bénéficiaires, et ce, afin d'éviter toute spéculation à caractère privé.

De ce fait, l'EPFLO entend favoriser le portage foncier sur la base de destinations préalablement affirmées, 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.

L'Établissement Public Foncier Local, poursuit deux objectifs principaux et un objectif transversal :

- ✓ Acquérir des biens fonciers ou immobiliers en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement ayant pour finalité la construction de logements, notamment de logements sociaux et de logements en accession sociale.
- ✓ Mener des actions en matière de développement économique.
- ✓ Limiter l'étalement urbain et favoriser le recyclage foncier : action sur les friches, dents creuses et gisements fonciers dans l'enveloppe urbaine, valorisation du patrimoine bâti. Les opérations situées dans l'enveloppe urbaine et de recyclage du foncier sont privilégiées.

C'est à ce titre, et en fonction des priorités définies par les documents d'urbanisme (SCoT, PLU, PLUi), les programmes locaux et départementaux de l'habitat (PLH, PDH), que des stratégies foncières seront mises en œuvre pour le compte des communes et EPCI adhérents.

Ces stratégies pourront également être déclinées en fonction de documents d'urbanisme ou de PLH/PDH en cours d'élaboration, mais non encore approuvés, et ce, lorsque les orientations de ces futurs documents auront été explicitement affirmées. L'objectif étant de mobiliser le foncier à coûts maîtrisés, tout en permettant la concrétisation dans les meilleurs délais des opérations

d'aménagement et de développement du territoire.

Les typologies d'intervention de l'EPFLO se déclinent autour des sept axes d'interventions suivants, explicités dans le Programme Pluriannuel d'Intervention 2019-2023 :

- 1. Soutenir les politiques locales de l'habitat**
L'objectif est de répondre aux besoins en logement et de diversification du parc de chaque territoire. L'EPFLO intervient en priorité pour des opérations valorisant des espaces situés dans l'enveloppe urbaine. Un soutien renforcé est apporté aux opérations de logements locatifs sociaux et d'accession aidé.
- 2. Favoriser la réalisation des projets urbains d'ensemble et la revitalisation des centres**
L'intervention de l'EPFLO permet la maîtrise foncière d'opérations globales. Elle est conditionnée à la cohérence de ces projets avec les documents d'urbanisme (SCoT, PLU/PLU) et à la limitation de la consommation d'espace. Si l'opération est en extension urbaine, une densité minimale de 20 logements par hectare doit être respectée ou celle du document d'urbanisme si elle est supérieure.
- 3. Accompagner le développement économique**
Il s'agit de soutenir le développement économique et touristique par la mobilisation de fonciers stratégiques, en cohérence avec les schémas de cohérence territoriaux et plans locaux d'urbanisme. L'intervention se fera en priorité pour les projets identifiés dans le cadre d'un Programme d'Action Foncière.
- 4. Soutenir le commerce de proximité**
L'objectif de cette action est de contribuer au maintien et au développement du 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. Accompagner le développement des maisons de santé et des maisons d'assistantes maternelles**
L'objectif est de faciliter l'accès aux services de proximité par l'action foncière pour la réalisation de maison de santé et de maisons d'assistantes maternelles. Ces interventions sont notamment susceptibles de répondre à la problématique des « déserts médicaux »
- 6. Contribuer à la préservation des espaces naturels et agricoles**
Pour les espaces agricoles, les interventions se font en partenariat avec la SAFER. L'objectif est de permettre de disposer du foncier pour des opérations d'aménagement en préservant au mieux l'espace agricole et les exploitations en place, ainsi que de disposer d'un mécanisme de compensations agricoles.
Pour les espaces naturels, l'action se fait en partenariat avec le Conseil Départemental, notamment au titre de la politique des Espaces Naturels Sensibles.
- 7. Préparer l'action foncière par le cofinancement d'études :**
L'objectif de cette action est d'affiner le projet en amont d'une éventuelle intervention de l'EPFLO, pour mieux définir l'action foncière par le cofinancement d'études et diagnostics pré-opérationnels. Cela concerne toute étude liée à un projet de portage foncier : repérage du foncier mutable et de ses caractéristiques, études de faisabilité et de programmation, études techniques permettant de vérifier les caractéristiques d'un site (topographie, géotechnique, diagnostic pollution, diagnostic technique et amiante d'un bâtiment) etc...
Après validation du projet par le Conseil d'Administration, le **taux de participation** sera de **70 % du montant HT**. L'aide maximale est de 70 000 €.

Pour renforcer l'efficacité de l'action foncière, des minorations foncières peuvent être attribuées au titre :

- du soutien au logement locatif social et à l'accession aidée
- du recyclage foncier et de l'action sur les friches (toutes typologies d'intervention)
- de la valorisation du patrimoine bâti (toutes typologies d'intervention)
- des projets « Action Cœur de Ville » (toutes typologies d'intervention)

Les modalités de ces minorations foncières sont reprises à l'article 4.5 « minorations foncières ».

1.4 : CONDITIONS LIEES AU STATUT DU TERRAIN AU MOMENT DE L'ACQUISITION

L'intervention de l'EPFLO porte en principe sur des fonciers ne relevant pas de la maîtrise des collectivités territoriales, qui n'appartiennent pas de manière directe ou indirecte aux bénéficiaires du portage, que ces derniers aient la qualité de communes, d'EPCI, ou de personnes publiques (sauf si ce patrimoine représente une part marginale d'une intervention plus globale).

Ce principe ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à l'exercice par son titulaire d'un droit de préemption avec l'accord préalable de l'EPFLO pour le portage de l'opération.

Des situations particulières pourront toutefois amener à déroger à ce principe. Des propriétés appartenant à des personnes publiques pourront notamment faire l'objet de portages de l'EPFLO pour des opérations visant le développement du logement locatif aidé, pour des opérations visant le commerce de proximité ou lorsque ce foncier a vocation à s'intégrer dans une opération d'aménagement plus globale.

ARTICLE 2 : ACQUISITIONS

2.1 – CONDITIONS D'ACQUISITION

L'Établissement Public Foncier Local de l'Oise 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%. A 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.

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.

2.2 - DUREE DE PORTAGE (CAS GENERAL)

Sauf opérations spécifiques prévues au 2.3, 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 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.

La catégorie de durée de portage est déterminée en fonction de la nature des projets et de la stratégie foncière présentés par la collectivité.

2.3 - DUREE DE PORTAGE (OPERATIONS SPECIFIQUES)

Pour la mise en œuvre du PPI, le Conseil d'Administration peut accepter des portages spécifiques :

- pour le développement d'une offre locative sociale,
- pour la préservation du commerce de proximité et pour le développement des maisons de santé et maisons d'assistantes maternelles.

L'EPFLO se réserve également la possibilité de conclure des baux et conventions spécifiques tels que le Bail à Construction, le Bail Réel Solidaire, ...

2.3.1 Développement d'une offre locative sociale (bail emphytéotique EPFLO 60 ans)

En vue de permettre le développement d'une offre locative sociale, le Conseil d'Administration de l'EPFLO aura la faculté d'accepter des durée de portage pouvant aller jusqu'à 60 années.

L'EPFLO donne le foncier à bail emphytéotique EPFLO à un organisme de logement social pour y développer une opération comportant au minimum 70% de logements financés en PLUS ou PLAI.

Les conditions sont présentées au 4.4.1

2.3.2. Préservation du commerce de proximité, développement des maisons de santé et maisons d'assistantes maternelles (bail emphytéotique EPFLO 20 ans)

Pour la préservation du commerce de proximité et pour le développement des maisons de santé et maisons d'assistantes maternelles, des portages de type Bail Emphytéotique EPFLO d'une durée de 20 ans peuvent être consentis au bénéficiaire du portage engagé au rachat ou à la personne publique qu'il aura désigné.

Les conditions sont présentées au 4.4.2

2.4 - CHANGEMENT DE CATEGORIE 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.

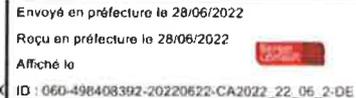
2.5 - PROROGATION DE DELAI ET DEPASSEMENT D'ECHEANCE

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 peut être, sur proposition du Conseil d'Administration, soumis aux modalités particulières suivantes :

Clauses générales de portage - PPI 2019-2023 - annexe au CA EPFLO 2022 22/06-02

Page 5 sur 13



Le taux simple de l'intérêt légal, majoré de 3 points, sera substitué au taux prévu au 4.2.2 suivant.

Les modalités en sont les suivantes :

- ⇒ La différence entre le taux d'actualisation prévu aux termes du contrat et le taux d'intérêt légal majoré de 3 points, sera recouvrée chaque année auprès du bénéficiaire du portage.

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

3.1 - PRINCIPES GENERAUX

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.

Aux regards 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

3.2 - DUREE

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 du bail emphytéotique EPFLO, 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 - CHARGES ET CONDITIONS D'UTILISATION DES BIENS

Hormis en matière d'assurances et d'indemnisation des sinistres, le bénéficiaire du portage foncier (collectivité ou personne publique) est subrogé dans tous les droits et obligations de l'EPFLO, en sa qualité de propriétaire.

À ce titre, 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..).

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

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

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

3.4 – OCCUPATIONS

Toute modification des conditions d'occupation doit faire l'objet d'une information préalable de l'EPFLO.

3.4.1- 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.

3.4.2 - Pour les biens **acquis libres**, et de ce fait soumis au régime de la précarité prévu par les codes de l'urbanisme et de l'expropriation, le bénéficiaire du portage foncier consentira exclusivement des concessions temporaires ne conférant au preneur aucun droit au renouvellement ni au maintien dans les lieux. Dans le cas de concessions pour des terres à usage agricole, la fin de ces concessions est encadrée suivant les dispositions de l'article L221-2 du Code de l'Urbanisme.

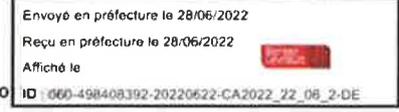
Ces règles ne s'appliquent pas aux biens pour lesquels il a été signé un Bail Emphytéotique EPFLO, le preneur du bail pouvant conclure des baux de droit commun.

3.5 - ASSURANCE DES BIENS

3.5.1 - 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 bénéficient toutefois de garanties restreintes du fait de cette spécificité.

L'EPFLO informera le bénéficiaire du portage de toute modification des garanties souscrites en matière de dommages aux biens.



3.5.2 - Pour le gestionnaire du bien (par défaut le bénéficiaire du po

Le bénéficiaire du portage devra le cas échéant se garantir contre les risques locatifs et produire annuellement à l'EPFLO l'attestation correspondante.

Le bénéficiaire du portage pourra choisir de compléter à son profit et à ses frais, s'il le souhaite, les garanties souscrites conformément au 3.5.1.

3.6 - INEXECUTION DES OBLIGATIONS DU BENEFICIAIRE DU PORTAGE

Les frais qui pourraient être mis à la charge de l'EPFLO du fait de l'inexécution ou de la mauvaise exécution des engagements pris par le bénéficiaire du portage foncier (indemnités d'éviction, indemnisation de préjudice subi par un tiers, frais de procédure, travaux éventuels..) s'ajouteront au prix de revient qui constitue la base du prix de revente du bien.

3.7 - SUSPENSION DES INTERVENTIONS DE L'EPFLO

L'établissement pourra, après décision de son conseil d'administration et sans préjudice des dispositions de l'article 2.5, suspendre toute acquisition pour le compte du bénéficiaire du portage foncier dès lors qu'une des obligations énoncées dans les clauses de portage n'aura pas été satisfaite, et cela jusqu'au complet rétablissement des engagements pris ou de l'échéancier prévu.

ARTICLE 4 : CESSION DES BIENS

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 - MODALITES 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 ayant-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,...)

Des minorations foncières peuvent être éventuellement accordées, venant dans les modalités définies ci-après au 4.5, applicables pour des opérations ne faisant pas l'objet d'un portage spécifique (bail emphytéotique EPFLO)



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. – 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.
- ✓ 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 acquisition au prix de revient hors taxes, A étant calculé selon la formule suivante par acquisition:

Actualisation : 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%

L'actualisation est calculée par année civile, avec un différé d'amortissement 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.

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 portées par des organismes dont la vocation principale est le logement social.

4.3 - ENGAGEMENTS DE RACHAT DE LA COLLECTIVITE 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.

À la demande du bénéficiaire du portage, les biens pourront être cédés à l'opérateur de son choix, 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 emphytéotique conclu avec un opérateur qui n'est pas une personne publique (cf. article 4.4.1).



4.4 - BAIL EMPHYTEOTIQUE EPFLO

4.4.1 Bail emphytéotique EPFLO logement (60 ans)

Pour des opérations comportant au minimum 70% de logements financés en PLUS ou PLAI, l'EPFLO peut consentir un Bail Emphytéotique spécifique dit « Bail Emphytéotique EPFLO – Logement » (dans la limite de 60 ans), tel que stipulé au 2.3.1. Ce bail a une durée maximale de 60 ans.

Le preneur verse à l'EPFLO une redevance annuelle actualisable égale à A % du prix de revient.

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%

Le preneur s'engage à racheter le bien au prix de revient à l'échéance du bail. Toutefois, un rachat de manière anticipé est possible par le preneur à compter de la 19^{ème} année.

Il ne sera pas appliqué d'actualisation au moment de la revente du bien au bénéficiaire du portage ou au bailleur qui s'y substituerait.

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.

Le montant de la TVA applicable sera exigible au jour de la signature du Bail Emphytéotique.

4.4.2 Bail emphytéotique EPFLO pour commerces, maisons de santé, maisons d'assistantes maternelles (20 ans)

Pour opérations de commerce de proximité, de maison de santé ou maisons d'assistantes maternelles, il peut être consenti par l'EPFLO un bail emphytéotique spécifique dit « Bail Emphytéotique EPFLO 20 ans » tel que stipulé au 2.3.2

Le preneur est le bénéficiaire du portage du foncier engagé au rachat, ou la collectivité ou la personne publique désignée par le bénéficiaire du portage foncier.

Le preneur verse à l'EPFLO une redevance annuelle calculée sur le prix de revient, composée d'une redevance actualisable A et d'une annuité B, calculées ainsi :

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%

B = 2 points de pourcentage (2%) du prix de revient. Le total des sommes B sera déduit du prix de revient à rembourser en fin de bail.

Le preneur s'engage à racheter le bien au prix de revient à l'échéance du bail. Toutefois, un rachat de manière anticipé est possible. Dans tous les cas, les annuités B déjà versées sont déduites du prix de revient exigible.

Il ne sera pas appliqué d'actualisation au moment de la revente du bien au bénéficiaire du portage ou à la personne publique qui s'y substituerait.

Le montant de la TVA applicable sera exigible au jour de la signature du Bail Emphytéotique.

4.5 MINORATIONS FONCIERES

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 :

- 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.
- en fonction des capacités financières disponibles du fonds de minoration foncière

Les opérations bénéficiant d'un portage spécifique (bail emphytéotique EPFLO) ne sont pas éligibles aux minorations foncières.

Il existe trois axes de minoration foncière :

- La minoration « soutien au logement aidé »
- La minoration « friches et recyclage foncier »
- La minoration « valorisation du patrimoine bâti »

Une minoration complémentaire « Cœur de Ville et Petites Villes de Demain » peut être sollicitée en complément d'une ou de plusieurs minorations foncières. Les modalités d'éligibilité aux minorations sont détaillées ci-après.

Les minorations « logement », « friches et recyclage foncier », « patrimoine bâti » et « cœur de ville » 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.

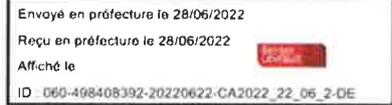
Pour garantir l'usage conforme du montant de minoration total aux modalités et objectifs des différentes minorations, les règles suivantes sont définies :

- 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 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 est séquestré (ou consigné) lors de la cession. Si le projet réalisé respecte les modalités de minoration, le montant de minoration pourra être débloqué. 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.

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
 - 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	PLS	PLI	Accession aidée
Montant par m ²	110	90	60	20	50

- L'éligibilité à la minoration foncière « logement » est conditionnée au respect d'une densité 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.
 - Pour les cessions à un Organisme Foncier Solidaire, cette minoration pourra être exceptionnellement majorée sur décision du Conseil d'Administration de l'EPFLO.
- Pour les logements de type « accession aidée », des clauses anti-spéculatives pourront être insérées dans l'acte de cession par l'EPFLO.

4.5.3 Modalités de la minoration « friches et recyclage foncier »

- Travaux et études éligibles : tout travaux et études liés à la préparation du site (dépollution, sécurisation, démolition, diagnostics...).
- 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.
- Attribution de la minoration pour des projets entrant dans le cadre du PPI (sauf opération bénéficiant d'un bail emphytéotique).

4.5.4 Modalités de la minoration « valorisation du patrimoine bâti »

- Le montant de la minoration peut atteindre jusqu'à 300 € par mètre carré de bâti préservé.
- Attribution sur dossier de la minoration pour des projets entrant dans le cadre du PPI (sauf opération bénéficiant d'un bail emphytéotique).
 - o Par dérogation, l'attribution de la minoration pour le patrimoine peut porter sur des biens dont la destination est un équipement public.
- 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

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
 - 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	PLS	PLI	Accession aidée
Montant par m ²	110	90	60	20	50

- L'éligibilité à la minoration foncière « logement » est conditionnée au respect d'une densité 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.
 - Pour les cessions à un Organisme Foncier Solidaire, cette minoration pourra être exceptionnellement majorée sur décision du Conseil d'Administration de l'EPFLO.
- Pour les logements de type « accession aidée », des clauses anti-spéculatives pourront être insérées dans l'acte de cession par l'EPFLO.

4.5.3 Modalités de la minoration « friches et recyclage foncier »

- Travaux et études éligibles : tout travaux et études liés à la préparation du site (dépollution, sécurisation, démolition, diagnostics...).
- 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.
- Attribution de la minoration pour des projets entrant dans le cadre du PPI (sauf opération bénéficiant d'un bail emphytéotique).

4.5.4 Modalités de la minoration « valorisation du patrimoine bâti »

- Le montant de la minoration peut atteindre jusqu'à 300 € par mètre carré de bâti préservé.
- Attribution sur dossier de la minoration pour des projets entrant dans le cadre du PPI (sauf opération bénéficiant d'un bail emphytéotique).
 - o Par dérogation, l'attribution de la minoration pour le patrimoine peut porter sur des biens dont la destination est un équipement public.
- 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, par le seul organe compétent pour acter du montant des minoration foncières.

4.5.5 Modalités de la minoration complémentaire « 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, complémentirement à une ou plusieurs minoration (« logement aidé », « friches et recyclage foncier », « patrimoine bâti »), dans la limite de 50% du prix de revient HT.
- Attribution de la minoration pour des projets entrant dans le cadre du PPI (sauf opération bénéficiant d'un bail emphytéotique).

ARTICLE 5 : APPLICATION DES CLAUSES DE PORTAGE

Les clauses de portage s'appliquent par défaut aux portages de l'EPFLO conclus et à conclure.

Sur décision du Conseil d'Administration, les conventions de portage foncier ou Programmes d'Action Foncière peuvent, de manière exceptionnelle et motivée, définir des modalités qui diffèrent des clauses de portage. Le cas échéant, les conditions particulières définies dans les conventions de portage foncier ou Programmes d'Action Foncière l'emportent alors sur les clauses générales de portage.