

ETABLISSEMENT PUBLIC
FONCIER LOCAL
DES TERRITOIRES
OISE & AISNE

L'INTERVENTION DE L'EPFLO POUR LA REVITALISATION ET LE COMMERCE

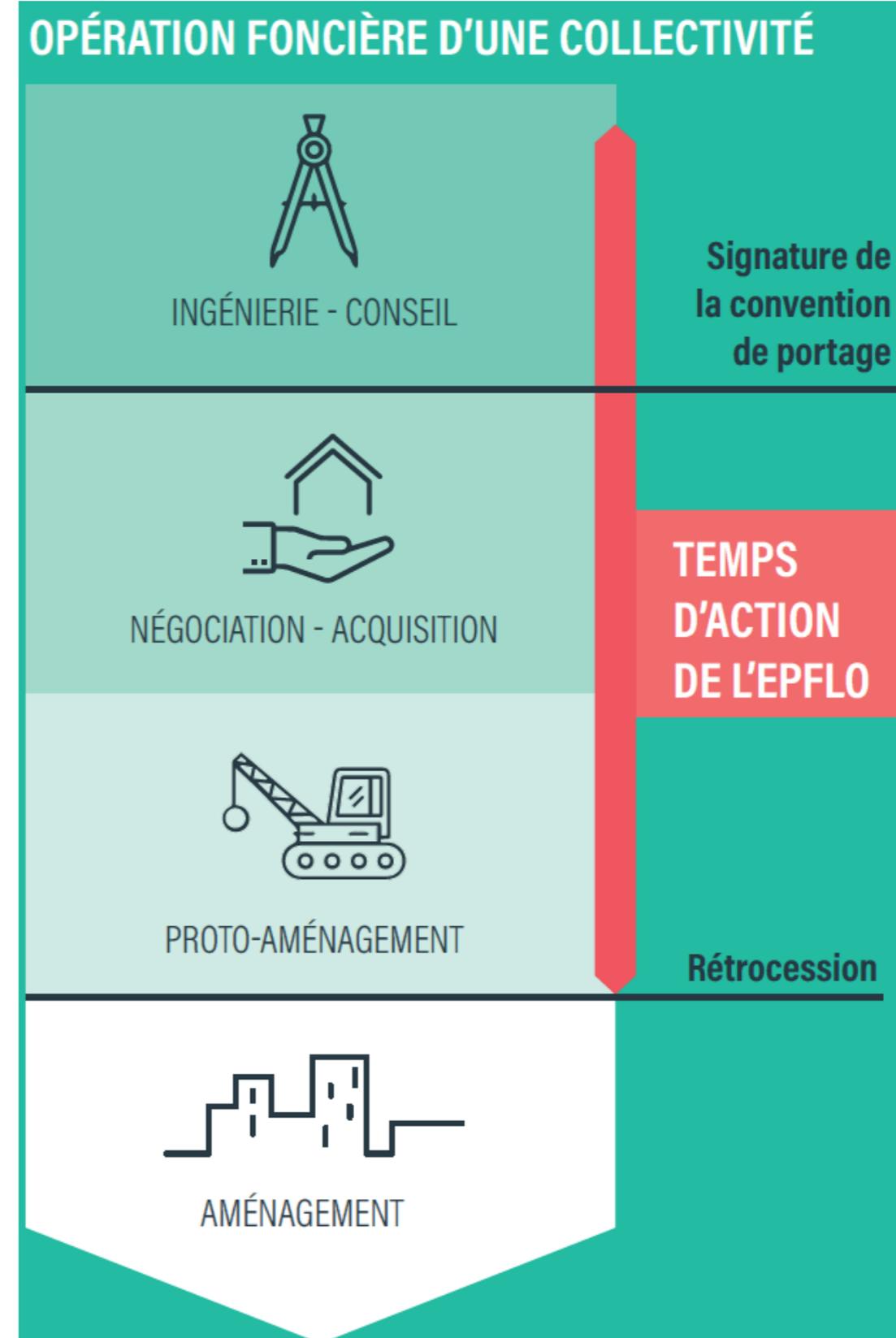
CLUB PLUI DE PICARDIE
25 AVRIL 2019

epflo

PRÉSENTATION DE L'EPFLO

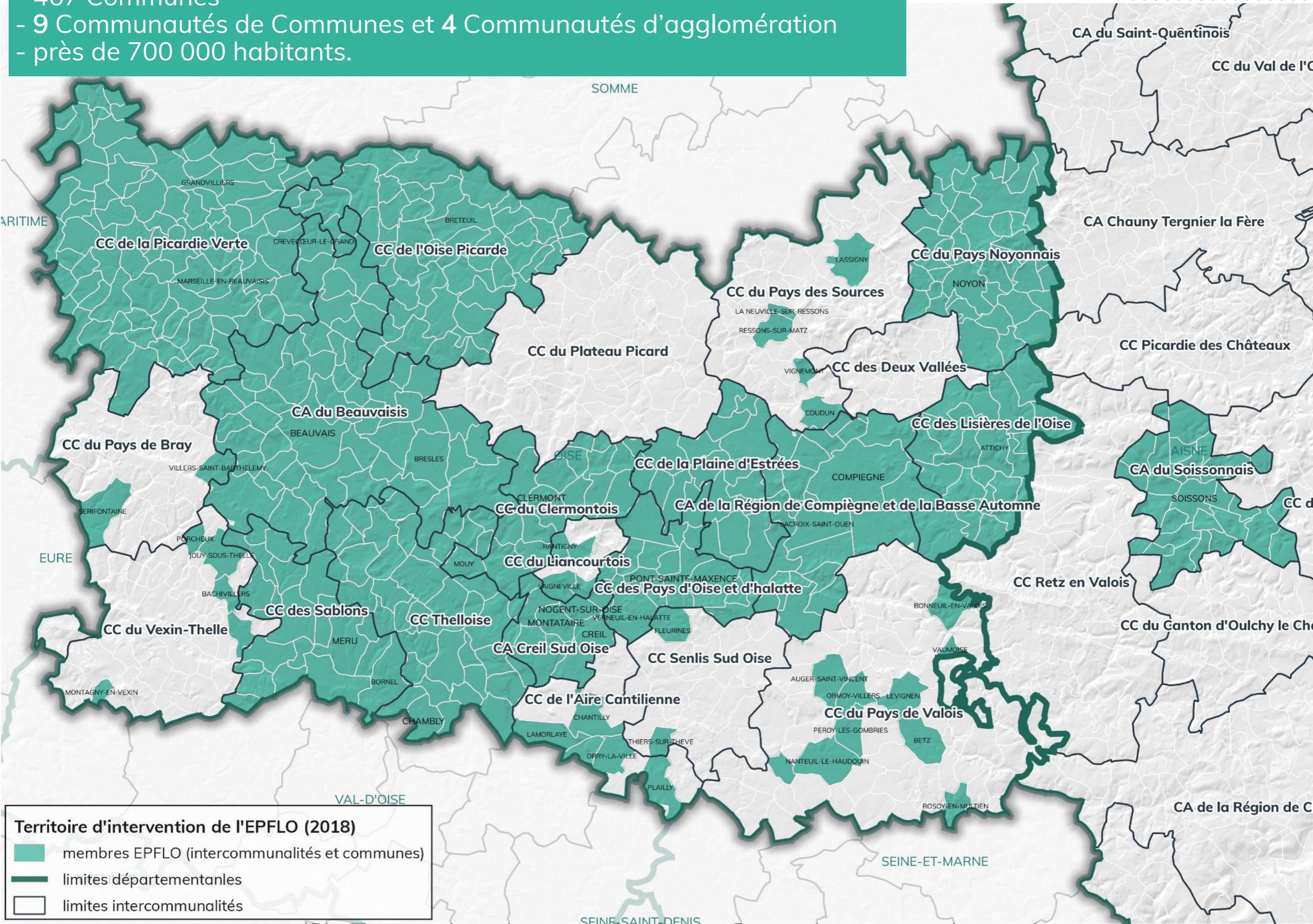
UN PARTENAIRE AU SERVICE DES COLLECTIVITÉS

- Analyse du projet, conseil
 - **Cofinancement d'études préalables** pour un projet de portage foncier : 70% du montant, dans la limite de 70 000 €
- **Négociation – acquisition** : amiable, préemption, procédures expropriation
- Maitrise d'ouvrage de **travaux et études techniques liés à la préparation du site** (proto-aménagement) : dépollution, sécurisation, clôtures, démolition, étude de sols, diagnostics,...



LE PERIMETRE D'INTERVENTION ACTUEL

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



Territoire d'intervention de l'EPFLO (2018)

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

— PPI 2019-2023

LE PPI 2019-2023

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2019-2023 : 100 M€ DONT 31 M€ MOBILISABLES POUR LA REVITALISATION ET LE COMMERCE

document disponible sur www.epflo.fr





FAVORISER LA RÉALISATION DES PROJETS URBAINS D'ENSEMBLE ET LA REVITALISATION DES CENTRES

- ✓ Projets structurants et stratégiques
 - peuvent combiner logements, activités, commerce, équipements

- ✓ Opérations limitant la consommation d'espace
 - recyclage foncier
 - densité minimale

LE PPI 2019-2023



SOUTENIR LE COMMERCE ET LA REVITALISATION DES CENTRES

•• AXE 4

- ✓ Acquisition des murs commerciaux
- ✓ Possibilité de portage sur 20 ans (type bail emphytéotique EPFLO, annuités avec remboursement progressif de 2% du capital par an)
- ✓ Éventuellement acquisitions pour **stationnement nécessaire**, dans le cadre d'une réflexion globale sur le centre-bourg ou le centre-ville



DES MINORATIONS FONCIÈRES POUR FACILITER LES PROJETS

MINORATION = RÉDUCTION DU PRIX DE CESSION

- ✓ Soutien au **logement aidé** (locatif social / accession aidée)
- ✓ Action sur les **friches et recyclage foncier**
- ✓ Valorisation du **patrimoine bâti**
- ✓ Minoration complémentaire Action Cœur de Ville

Des minorations qui viennent en appui aux interventions foncières pour la revitalisation (axe 2) et le commerce (axe 4)

Les minorations sont cumulables, max. 50% prix de revient EPFLO

>> 15 M€ fléchés pour le fonds de minoration foncière

MINORATION FONCIÈRE

EXEMPLE: OPÉRATION DE 50 LOGEMENTS MIXTE

- 20 logements locatifs sociaux: 6 PLAI, 12 PLUS, 2 PLS ; 10 logements accession aidée; 20 logements libres
 - Coût du terrain EPFLO = 750 000 €
 - Coût des études et travaux : 100 000 €
 - **Prix de revient EPFLO = 850 000 €**
 - 200 m² de bâti préservé : minoration de 60 000 €
- ✓ Montant de minoration « logement aidé » = 153 000 € (calcul fait sur des ratios par m² suivant le type de logement) (sous conditions critère densité minimale)
- ✓ Montant de minoration « friches / recyclage foncier » = 100 000 € (100% du cout des études et travaux ici éligibles à la minoration)
- ✓ Montant de minoration « patrimoine » = 60 000 € (ratio 300 €/m² préservé)
- ✓ **Total minorations = 313 000 €** (37% du prix de revient EPFLO soit < à 50%)
- ✓ **Prix de cession minoré = 537 000 €**
- si minoration « Cœur de Ville » (25% prix de revient) on pourrait atteindre 50%





—
RETOURS
D'EXPERIENCE

COYE-LA-FORÊT // GRANDE RUE

- Commune de 3 900 hab.
- CC de l'Aire Cantilienne (Sud de l'Oise)
- ✓ 2011 : sollicitation de l'EPFLO par la commune pour deux cellules commerciales
- ✓ 2015 : cession à la commune
- ✓ 390 000 € d'acquisitions



Une action pour le commerce qui n'est pas nouvelle mais est renforcée par le PPI 2019-2023 (portage 20 ans)

DES DIFFICULTÉS....

- ✓ Cellules commerciales qui restent vides



- ✓ Communes avec peu d'habitants, commerce très fragile

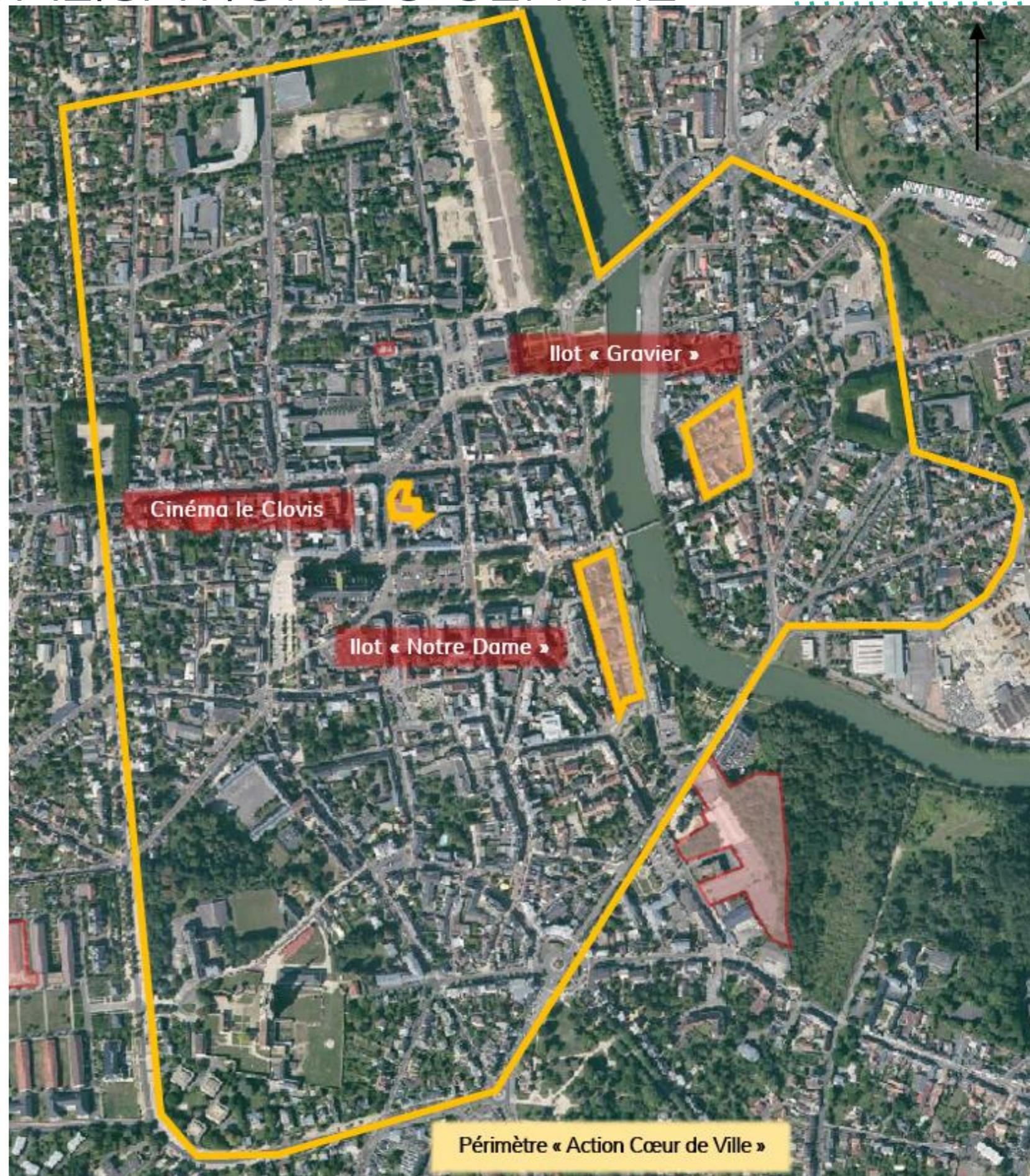
SOISSONS // REVITALISATION DU CENTRE

- ✓ Définition d'une convention multi-site avec la ville
- ✓ Lien avec « Action Cœur de Ville »

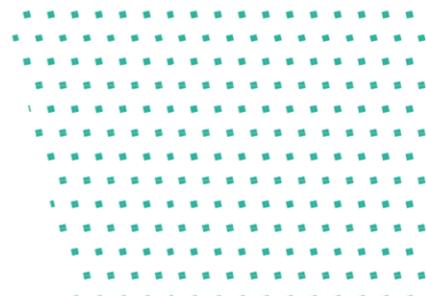
L'EPFLO a engagé 7,4 M€ pour des projets situés dans les périmètres Action Cœur de Ville

- ✓ 1,4 millions d'euros engagés sur ces 3 opérations

Mobilisation de cofinancement d'études et de veille foncière sur les îlots



PONT-SAINTE –MAXENCE // QUAI DE LA PECHERIE : REVITALISATION CENTRE-VILLE



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

De nombreux projets de logements dans le tissu urbain accompagnés



VERNEUIL EN HALATTE // RUE JEAN JAURÈS

- ✓ Bar-tabac-restauration situé dans le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat
- ✓ Prix d'acquisition : 170 000 €
- ✓ Existence d'un repreneur du fonds de commerce pouvant à terme acquérir les murs

Bénéficiaire : commune (4 700 hab.)

Durée : 5 ans



CHOISY-AU-BAC // CENTRE-BOURG

RECYCLAGE FONCIER POUR DÉVELOPPER L'OFFRE DE LOGEMENTS

- ✓ Projet 18 logements
- ✓ Prix d'acquisition: 310 000 €
- ✓ Montant démolition désamiantage : 58 000 €



Bénéficiaire du portage: commune (3 300 hab.)
Opérateur: Picardie Habitat

MORANGLES // RUE DU PRIEURÉ

VALORISATION DU PATRIMOINE BÂTI / REVITALISATION

- ✓ 22 logements collectifs
- ✓ Prix d'acquisition: 300 000 €



Bénéficiaire du portage: commune (400 hab.)
Opérateur: Oise Habitat

EN SYNTHÈSE

UNE ACTION FONCIÈRE POUR LA REVITALISATION ET LE COMMERCE QUI PASSE PAR :

- ✓ L'anticipation / la stratégie avec un cadre conventionnel
= convention ou Programme d'Action Foncière
- ✓ La réactivité
- ✓ L'intérêt de l'outil foncier : ingénierie dédiée et moyens

MERCI DE VOTRE
ATTENTION!

CONTACTS

Jean-Marc DESCHODT : directeur de l'EPFLO

✉ jean-marc.deschodt@epflo.fr

☎ 03 44 10 20 06 // 06 73 18 01 85

Benjamin SAUTJEAU : chargé de mission prospective et évaluation

✉ benjamin.sautjeau@epflo.fr

☎ 03 44 10 20 03 // 06 78 52 32 40