Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 01/04/2022 à 14h08
Réference de l'AR : 002-210201604-20220331-d2022_79-DE

Commune de Chauny
« Friche Nexans »

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL
DES TERRITOIRES OISE & AISNE

Convention de participation au co-financement d'un programme d'études de reconversion de site

Entre

l'Etablissement Public Foncier LOcal des territoires Oise & Aisne (EPFLO)

Et

La Communauté d'Agglomération Chauny Tergnier La Fère

Et

La Ville de Chauny

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 01/04/2022 à 14h08
Réference de l'AR : 002-210201604-20220331-d2022_79-DE

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 01/04/2022 à 14h08
Réference de l'AR : 002-210201604-20220331-d2022_79-DE

CONVENTION DE PARTICIPATION AU CO-FINANCEMENT D'UN PROGRAMME D'ETUDES DE RECONVERSION DE SITE

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'Etablissement Public Foncier Local du département de l'Oise,

VU, la délibération du Conseil d'Administration de l'Établissement Public Foncier Local du département de l'Oise en date du 7 décembre 2007 portant nomination de son Directeur Général,

VU, les arrêtés préfectoraux d'extension du périmètre de l'EPFLO en date des 18 janvier, 4 avril et 8 septembre 2008,

VU, la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Chauny Tergnier La Fère en date du 14 décembre 2020 sollicitant l'adhésion à l'EPFLO,

VU, la délibération CA EPFLO 2021 24/03-2, en date du 23 mars 2021, portant adhésion de nouveaux membres dont la Communauté d'Agglomération Chauny Tergnier La Fère,

VU, les arrêtés de Monsieur le Préfet de la Région Haut de France – Nord-Pas-de-Calais Picardie, en date des 22 juillet 2016 ,17 mars 2017, 26 juin 2017, 22 juillet 2019, 8 novembre 2019, 31 août 2021, 27 octobre 2021 et 23 novembre 2021 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 du Conseil d'Administration de l'EPFLO en date du 7 décembre 2007 portant sur la nomination de son Directeur,

VU, les statuts de l'EPFLO,

VU, la délibération 2018 20/06-4 du Conseil d'Administration de l'EPFLO en date du 20 juin 2018 portant sur l'actualisation des Clauses Générales de portage des biens,

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 2019 03/07-3 portant suivi du Programme Pluriannuel d'Intervention 2019-2023,

VU, la délibération de la Communauté d'Agglomération Chauny-Tergnier-La Fère en date du 28 février 2022, approuvant le principe d'engagement d'études relatives à la reconversion du site « NEXANS » et sollicitant l'EPFLO pour un accompagnement dans le financement de celle-ci,

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 01/04/2022 à 14h08
Réference de l'AR : 002-210201604-20220331-d2022_79-DE

VU, la délibération du Conseil Municipal de Chauny en date du 31 mars 2022, approuvant le principe d'engagement d'études relatives à la reconversion du site « NEXANS » et sollicitant l'EPFLO pour un accompagnement dans le financement de celle-ci,

VU, la délibération CA EPFLO 2022 25/03-12 approuvant le principe d'engagement d'études relatives à la reconversion du site « NEXANS »

CONSIDERANT,

- Le souhait de la Communauté d'Agglomération Chauny-Tergnier-La Fère et de la Ville de Chauny de prévoir la reconversion du site « Friche NEXANS » et leur souhait d'engager un programme d'études visant à préparer son recyclage foncier**,**

- La nécessité de procéder à des études préalables à toutes acquisitions foncières afin de préciser le projet de reconversion du site et sa compatibilité avec le sol,

- Les dispositions du Programme Pluriannuel d'Intervention de l'EPFLO prévoyant la possibilité d'un accompagnement technique et financier des collectivités adhérentes par la prise en charge partielle du coût d'études urbaines.

Il est passé à la convention de participation au cofinancement du programme d'études de reconversion de site, ci-après analysée :

ENTRE :

L'Etablissement dénommé **« Etablissement Public Foncier LOcal des territoires Oise & 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,

Représenté par Monsieur Jean-Marc DESCHODT, demeurant professionnellement PAE du Haut Villé, 17 avenue du Beauvaisis à 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 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 de la délibération du CA EPFLO 2022 25/03-12.

Ci-après dénommé **« l'EPFLO »,**

ET :

La Communauté d'Agglomération**,** régulièrement représentée par son Président en exercice, Monsieur Dominique IGNASZAK.

Spécialement autorisé aux termes d'une délibération du conseil communautaire de la CACTLF en date du 28 février 2022, rendue exécutoire le 2 mars suivant.

Ci-après désignée par **« la Personne Publique Bénéficiaire »**

ET :

La Ville de Chauny**,** régulièrement représentée par son Maire en exercice, Monsieur Emmanuel Liévin.

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 01/04/2022 à 14h08
Réference de l'AR : 002-210201604-20220331-d2022_79-DE

Spécialement autorisé aux termes d'une délibération du conseil municipal de Chauny en date du , rendue exécutoire le suivant.

Ci-après désignée par **« la Personne Publique Bénéficiaire »**

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

PREAMBULE

La Communauté d'Agglomération Chauny-Tergnier-La Fère et la Ville de Chauny ont sollicité l'EPFLO à l'effet de bénéficier d'un accompagnement financier et technique dans la définition du projet d'aménagement sur le site de la Friche NEXANS préalablement à l'acquisition foncière.

Il est précisé que les villes de Chauny, de Tergnier et de La Fère font parties du programme Petites Villes de Demain, ayant pour objectif de conforter le rôle des petites villes dans l'équilibre territorial afin d'améliorer le cadre de vie des habitants en milieu rural et de favoriser le développement durable de ces bassins de vie ainsi que leur attractivité.

La Communauté d'Agglomération Chauny-Tergnier-La Fère fait également partie du programme Territoire d'Industrie Saint Quentinois-Tergnier, programme national lancé par le gouvernement fin 2018.

Ce site de plus de 12ha appartenant majoritairement à la société NEXANS, situé à l'Est de l'hypercentre, à la limite de la gare, est bordé par la rue Ferdinand Buisson, l'avenue Jean Jaurès et la voie SNCF. Il s'agit d'un secteur stratégique pour la Communauté d'Agglomération de Chauny-Tergnier-La Fère et la Ville de Chauny qui offre l'opportunité d'un recyclage foncier par la création d'un nouvel espace mixte mêlant habitat, commerces et activités.

La société NEXANS a mis fin à ses activités de production industrielles sur le site de Chauny fin 2009. Les activités exercées sur le site par Nexans constituaient en la fabrication de fils de cuivre et étaient soumises à autorisation au titre des Installations Classées Pour l'Environnement.
La cessation d'activité a été actée en juin 2010. S'en sont suivis en 2011 un mémoire de cessation d'activité, des diagnostics, un plan de gestion comportant notamment une EQRS.

Afin d'accompagner au mieux les collectivités dans la définition du programme d'aménagement dans l'ensemble de ses composantes, il est nécessaire que les collectivités réalisent des études complémentaires pour d'une part caractériser le site et d'autre part d'en définir la programmation urbaine et sa réalisation opérationnelle.

L'objet des études à conduire est de préciser le projet d'aménagement du site (programmation, bilan…), d'engager les études pré-opérationnelles (AVP, études de sol, étude d'impact…), d'actualiser l'EQRS pour un usage résidentiel et de définir les conditions financières, administratives et juridiques de l'aménagement du site.

Aux termes d'une convention constitutive de groupement de commandes pour la réalisation des études préalables à la requalification de la Friche NEXANS à CHAUNY, la CACTLF et la Ville de CHAUNY ont désigné la CACTLF comme étant le coordonnateur du groupement.

La SEDA, désignée par les collectivités, aura pour mission, dans le cadre d'un mandat d'études, d'accompagner les collectivités dans le pilotage et la coordination de l'ensemble des études.

Dans ce contexte, la Communauté d'Agglomération Chauny-Tergnier-La Fère et la Ville de Chauny souhaitent solliciter un accompagnement sur cette thématique, l'EPFLO apportant une participation

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 01/04/2022 à 14h08
Réference de l'AR : 002-210201604-20220331-d2022_79-DE

financière à hauteur de 70 % du montant du coût de l'étude, avec un plafond de 70 000 € à la réalisation desdites études dont les modalités sont définies ci-dessous.

Le Conseil d'Administration de l'EPFLO, par une délibération en date du 25 mars 2022, a validé ce principe selon les conditions ci-après et inscrit cette opération à l'axe 7 « Préparer l'action foncière par le cofinancement d'études » du Programme Pluriannuel d'Intervention 2019-2023.

Article 1 - Engagement des personnes publiques bénéficiaires

Sous peine de nullité, la CACTLF, en tant que coordonnateur du groupement de commandes, s'engage à notifier le mandat d'études de la SEDA et le commencement des études dans un délai de 6 mois à compter de la signature de la présente convention.

Les études devront être achevées dans un délai maximal de 24 mois à compter de la signature des présentes.

Les collectivités feront mention de la participation de l'EPFLO dans tout document relatif à ce dossier. Le logo de l'EPFLO figurera notamment sur les différents rapports et rendus intermédiaires, au même titre que ceux de la CACTLF et de la Ville, maîtres d'ouvrage.

L'EPFLO sera invité aux comités techniques et sera membre du Comité de Pilotage de cette étude. La CACTLF, en tant que coordonnateur du groupement de commandes, adressera en conséquence, à l'EPFLO, l'ensemble des documents préparatoires et les comptes rendus de ces différentes réunions.

La CACTLF confère par ailleurs à l'EPFLO, co-financeur de l'étude, et pour une durée illimitée, un droit d'utilisation, de publication et de communication de tout ou partie des résultats de cette étude. Il pourra notamment en être fait état dans des travaux de recherches, documents de communications, rapport d'activité, etc....

Article 2 - Modalités de participation de l'EPFLO

L'EPFLO participera à hauteur de 70 % du montant Hors Taxes du coût réellement dépensé dans la limite maximum de 70 000 € au financement de l'étude de reconversion du site. En tant que coordonnateur du groupement de commandes relatif à la réalisation des études préalables à la requalification de la Friche Nexans, la communauté d'agglomération Chauny-Tergnier-La Fère, en assure le portage financier avant répartition du reste à charge comme prévu par convention. La participation financière de l'EPFLO lui sera donc versée en intégralité.

Celle-ci sera versée selon les modalités suivantes :

- Premier versement : Au dernier trimestre 2022, sur présentation de la première situation des dépenses réalisées par la CACTLF,
- Second versement valant solde des versements : Au dernier trimestre 2023, sur présentation de la situation des dépenses réalisées par la CACTLF, du décompte définitif et d'une attestation de Monsieur le Président, certifiant la fin de la mission
  Ce dernier versement sera réalisé à réception **de l'ensemble des études (1 exemplaire papier et en version numérique)**.

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 01/04/2022 à 14h08
Réference de l'AR : 002-210201604-20220331-d2022_79-DE

Article 3 - Emprise de l'étude

L'étude concerne un périmètre incluant les parcelles ci-après listées et telles que précisées dans le plan parcellaire figurant en annexe.

Section	Numéro	Lieudit / Adresse	Contenance cadastrale
AR	137	CITE DES TREFILERIES	2a 92ca
AR	138	CITE DES TREFILERIES	2a 93ca
AR	139	CITE DES TREFILERIES	3a 27ca
AR	140	CITE DES TREFILERIES	2a 78ca
AR	142	CITE DES TREFILERIES	5a 33ca
AR	143	CITE DES TREFILERIES	2a 45ca
AR	144	CITE DES TREFILERIES	2a 20ca
AR	145	CITE DES TREFILERIES	3a 00ca
AR	168	RUE FERDINAND BUISSON	5a 92ca
AR	172	RUE FERDINAND BUISSON	6a 67ca
AR	348	RUE FERDINAND BUISSON	3a 07ca
AR	349	RUE FERDINAND BUISSON	2a 53ca
AR	350	RUE FERDINAND BUISSON	8a 25ca
AR	352	AV JEAN JAURES	88a 71ca
AR	353	AV JEAN JAURES	8a 75ca
AR	354	AV JEAN JAURES	11a 17ca
AR	407	RUE FERDINAND BUISSON	50a 86ca
AR	409	RUE FERDINAND BUISSON	1ha 04a 16ca
AR	411	RUE FERDINAND BUISSON	1ha 21a 42ca
AR	455	RUE FERDINAND BUISSON	49a 22ca
AR	456	RUE FERDINAND BUISSON	2a 91ca
AR	483	AV JEAN JAURES	15ca
AR	618	AV JEAN JAURES	3ha 92a 18ca
AR	620	AV JEAN JAURES	22a 93ca
AR	621	AV JEAN JAURES	3a 80ca
AR	622	AV JEAN JAURES	1ha 09a 63ca
AR	623	AV JEAN JAURES	53a 40ca
BO	213	LES BASSES SEGUILLES	8a 44ca
BO	214	LES BASSES SEGUILLES	5a 97ca
BN	17	LES GRIMBLES	25a 74ca
BN	202	PRES A SAULES	66a 30ca
BN	205	PRES A SAULES	60a 51ca
BN	195	3 RUE DE SENICOURT	38a 86ca
		Soit une contenance totale	**12ha 76a 43ca**

Article 4 - Etudes

L'objet des études est et de préciser le projet d'aménagement du site (programmation, bilan…), d'engager les études pré-opérationnelles (AVP, études de sol, étude d'impact…), d'actualiser l'EQRS pour un usage résidentiel et de définir les conditions financières, administratives et juridiques de l'aménagement du site. La liste prévisionnelle des études à réaliser est précisée en annexe.

Les collectivités ont missionné la SEDA dans le cadre d'un mandat d'études, il est précisé que le mandat d'études n'entre pas dans l'assiette des études finançables.

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 01/04/2022 à 14h08
Réference de l'AR : 002-210201604-20220331-d2022_79-DE

Article 5 - Clause de sauvegarde

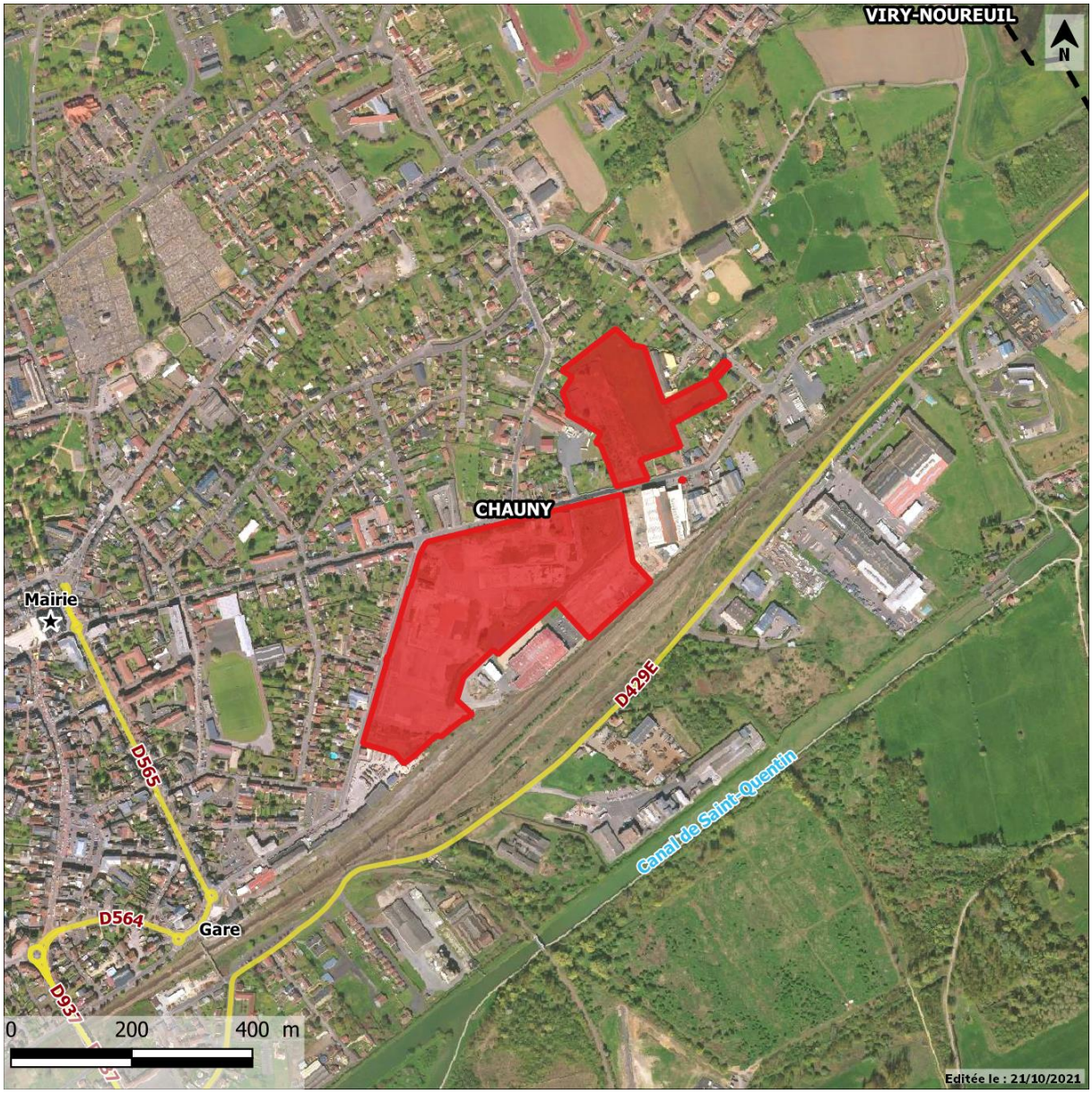
Dans l'hypothèse où les études ne seraient pas achevées dans le délai imparti de **24 mois** à compter de la signature des présentes, la CACTLF devra justifier du motif de retard, sous réserve d'accord de l'ensemble des parties, un avenant pourra alors être proposé pour définir les nouvelles modalités. A défaut, la CACTLF, en tant que coordonnateur du groupement de commandes, remboursera à l'EPFLO l'intégralité des sommes versées, et ce, sans autre formalité préalable que l'émission par le comptable de l'établissement public, du titre de recette correspondant.

Convention établie en trois exemplaires
Fait à Beauvais, le

Jean-Marc DESCHODT	**Emmanuel LIEVIN**	**Dominique IGNASZAK**
Directeur de l'EPFLO	Maire de CHAUNY	Président de la CA Chauny Tergnier La Fère

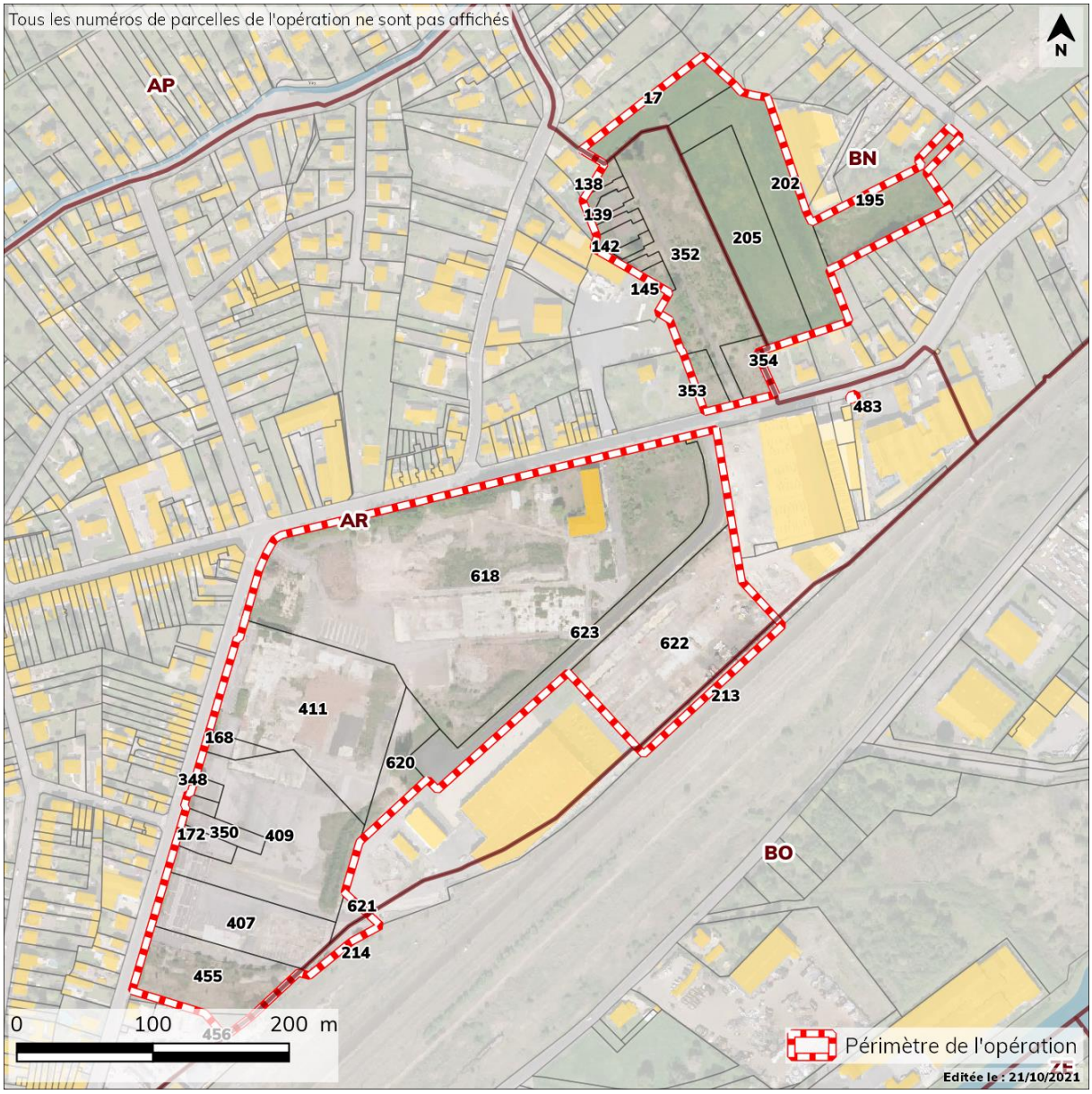
Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 01/04/2022 à 14h08
Réference de l'AR : 002-210201604-20220331-d2022_79-DE

Plan de situation



Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 01/04/2022 à 14h08
Réference de l'AR : 002-210201604-20220331-d2022_79-DE

Plan cadastral du foncier concerné par les études à engager



Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 01/04/2022 à 14h08
Réference de l'AR : 002-210201604-20220331-d2022_79-DE

Proposition des études à réaliser

CHAUNY
Friche NEXANS
Synthèse des études pré-opérationnelles

	Etudes pré-opérationnelles Coûts à confirmer à l'issue des consultations des tiers effectuées par SEDA		Délais
Coûts Prévisionnels	**Etude de circulation et déplacement**	15 000 €	12 mois
	Etude acoustique + préconisations :	10 000 €	
	Etude de pollution : mise à jour au regard de l'usage mixte	20 000 €	
	Etude Faune et Flore :	10 000 €	
	Concertation : coût prévisionnel BE mais à voir si adhésion CAUE	6 000 €	
	Etudes géotechnique et hydrogéologique :	15 000 €	
	Plan topographique :	15 000 €	
	Diagnostics amiante et plomb avant travaux :	5 000 €	
	Investigations réseaux	5 000 €	
	Etude de marché immobilier	5 000 €	
	MOE : urba, paysagiste, économiste, BET VRD **Objectifs : préciser et confirmer le programme, confirmer la faisabilité technique et estimer les coûts de travaux.**		4 mois
	- Programme : logements, équipements, activités artisanales et commerces.	10 000 €	
	- Etude urbaine et paysagère (plan masse, coupes, tableaux de SHAB et SDP....)	15 000 €	
	- Etudes VRD : esquisse + estimations des côuts de travaux :	15 000 €	
	Frais Divers et autres études :	15 000 €	
	Total H.T. :	**161 000 €**	12 mois
	TVA à 20 %	**32 200 €**	
	TOTAL T.T.C.	**193 200 €**	

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 01/04/2022 à 14h08
Réference de l'AR : 002-210201604-20220331-d2022_79-DE

Clauses Générales de portage des biens

Envoyé en préfecture le 11/12/2018
Reçu en préfecture le 11/12/2018
Affiché le
ID : 060-498408392-20181128-2018_28_11_2_CA-DE

CLAUSES GÉNÉRALES DE PORTAGE

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

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.

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 01/04/2022 à 14h08
Réference de l'AR : 002-210201604-20220331-d2022_79-DE

Envoyé en préfecture le 11/12/2018
Reçu en préfecture le 11/12/2018
Affiché le
ID : 060-498408392-20181128-2018_28_11_2_CA-DE

Le PAF permet des portages fonciers à court, moyen et long terme [illegible] 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

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 01/04/2022 à 14h08
Réference de l'AR : 002-210201604-20220331-d2022_79-DE

Envoyé en préfecture le 11/12/2018
Reçu en préfecture le 11/12/2018
Affiché le
ID : 060-498408392-20181128-2018_28_11_2_CA-DE

maitrisés, tout en permettant la concrétisation dans les meill[illegible] 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 maitrise foncière d'opérations globales. Elle est conditionnée à la cohérence de ces projets avec les documents d'urbanisme (SCoT, PLUi/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 €.

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 01/04/2022 à 14h08
Réference de l'AR : 002-210201604-20220331-d2022_79-DE

Envoyé en préfecture le 11/12/2018
Reçu en préfecture le 11/12/2018
Affiché le
ID : 060-498408392-20181128-2018_28_11_2_CA-DE

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%. 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 dument 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.

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 01/04/2022 à 14h08
Réference de l'AR : 002-210201604-20220331-d2022_79-DE

Envoyé en préfecture le 11/12/2018
Reçu en préfecture le 11/12/2018
Affiché le
ID : 060-498408392-20181128-2018_28_11_2_CA-DE

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 le date de la fin de portage, faute de quoi les obligations de rachat définies au 4.3 peuvent s'appliquer.

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 01/04/2022 à 14h08
Réference de l'AR : 002-210201604-20220331-d2022_79-DE

Envoyé en préfecture le 11/12/2018
Reçu en préfecture le 11/12/2018
Affiché le
ID : 060-498408392-20181128-2018_28_11_2_CA-DE

Tout dépassement d'échéance de la durée de portage n'ayant pas fait l'objet d'une prorogation validée par l'EPFLO peut être, sur proposition du Conseil d'Administration, soumis aux modalités particulières suivantes :

Le taux simple de l'intérêt légal, majoré de 3 points, sera substitué au taux d'actualisation contractuel 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, recouvrir 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.

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 01/04/2022 à 14h08
Réference de l'AR : 002-210201604-20220331-d2022_79-DE

Envoyé en préfecture le 11/12/2018
Reçu en préfecture le 11/12/2018
Affiché le
ID : 060-498408392-20181128-2018_28_11_2_CA-DE

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 recouvrir, 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 évènements 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.

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 01/04/2022 à 14h08
Réference de l'AR : 002-210201604-20220331-d2022_79-DE

Envoyé en préfecture le 11/12/2018
Reçu en préfecture le 11/12/2018
Affiché le
ID : 060-498408392-20181128-2018_28_11_2_CA-DE

3.5.2 - Pour le gestionnaire du bien (par défaut le bénéficiaire du portage)

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

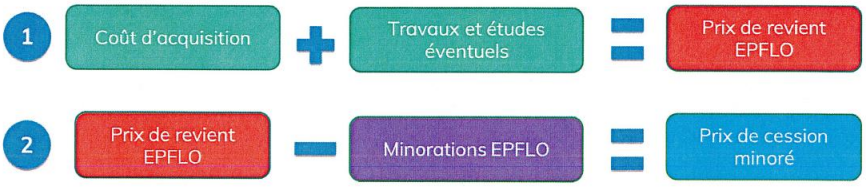
Le prix de cession hors taxes des biens fonciers et immobiliers est par principe le **prix de revient** hors taxes qui comprend :

- 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 maitre d'ouvrage et liés à la préparation du site (dépollution, sécurisation, clôtures, démolition, étude de sols, diagnostics,...)

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 01/04/2022 à 14h08
Réference de l'AR : 002-210201604-20220331-d2022_79-DE

Envoyé en préfecture le 11/12/2018
Reçu en préfecture le 11/12/2018
Affiché le
ID : 060-498408392-20181128-2018_28_11_2_CA-DE

Des minorations foncières peuvent être éventuellement accordées, venant en déduction du prix de cession 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 1er 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).

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 01/04/2022 à 14h08
Réference de l'AR : 002-210201604-20220331-d2022_79-DE

Envoyé en préfecture le 11/12/2018
Reçu en préfecture le 11/12/2018
Affiché le
ID : 060-498408392-20181128-2018_28_11_2_CA-DE

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 1er 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 19ème 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 1er 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.

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 01/04/2022 à 14h08
Réference de l'AR : 002-210201604-20220331-d2022_79-DE

Envoyé en préfecture le 11/12/2018
Reçu en préfecture le 11/12/2018
Affiché le
ID : 060-498408392-20181128-2018_28_11_2_CA-DE

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 » 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'EFPLO.
- 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 maitrise 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'EFPLO 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.

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 01/04/2022 à 14h08
Réference de l'AR : 002-210201604-20220331-d2022_79-DE

Envoyé en préfecture le 11/12/2018
Reçu en préfecture le 11/12/2018
Affiché le
ID : 060-498408392-20181128-2018_28_11_2_CA-DE

4.5.2 Modalités de la minoration « soutien au logement aidé »

- La minoration concerne :
  - les logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI, PLS)
  - le locatif intermédiaire financé par un PLI
  - 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 m²	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.

- 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'EFPLO, 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).
  - Par dérogation, l'attribution de la minoration pour le patrimoine peut porter sur des biens dont la destination est un équipement public.

- Le maitre 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.

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 01/04/2022 à 14h08
Réference de l'AR : 002-210201604-20220331-d2022_79-DE

Envoyé en préfecture le 11/12/2018
Reçu en préfecture le 11/12/2018
Affiché le
ID : 060-498408392-20181128-2018_28_11_2_CA-DE

4.5.5 Modalités de la minoration complémentaire « Action Cœur de Ville »

- Les opérations éligibles sont celles situées dans un périmètre d'opération de revitalisation de territoire (ORT), liés aux conventions « Action Cœur de Ville »
- Minoration de 25% du prix de revient HT, complémentairement à une ou plusieurs minorations (« 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. À la demande du bénéficiaire du portage foncier, les présentes clauses de portage peuvent être appliquées aux conventions de portage foncier et Programme d'Actions Foncières déjà signées.

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.

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 01/04/2022 à 14h08
Réference de l'AR : 002-210201604-20220331-d2022_79-DE

Envoyé en préfecture le 11/12/2018
Reçu en préfecture le 11/12/2018
Affiché le
ID : 060-498408392-20181128-2018_28_11_2_CA-DE

ANNEXE : LEXIQUE DES TERMES UTILISÉS

Bénéficiaire du portage : commune, intercommunalité ou personne publique pour laquelle l'EPFLO réalise un portage foncier. Le bénéficiaire du portage est la personne engagée au rachat vis-à-vis de l'EFPLO.

Biens : le terme de « biens » décrit les biens fonciers et immobiliers pour lesquels l'EPFLO réalise des acquisitions : parcelles (bâties ou non), locaux d'un bâti, lot bâti (lot de copropriété ou lot de division en volume).

Convention de portage foncier : 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.

Programme d'action foncière (PAF) : convention globale signée entre une intercommunalité et l'EPFLO, regroupant l'ensemble des opérations de portage foncier sollicitées par l'intercommunalité, sur la base des priorités de développement et d'aménagement de celle-ci.

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 01/04/2022 à 14h08
Réference de l'AR : 002-210201604-20220331-d2022_79-DE