

ETABLISSEMENT PUBLIC  
FONCIER LOCAL  
DES TERRITOIRES  
OISE & AISNE

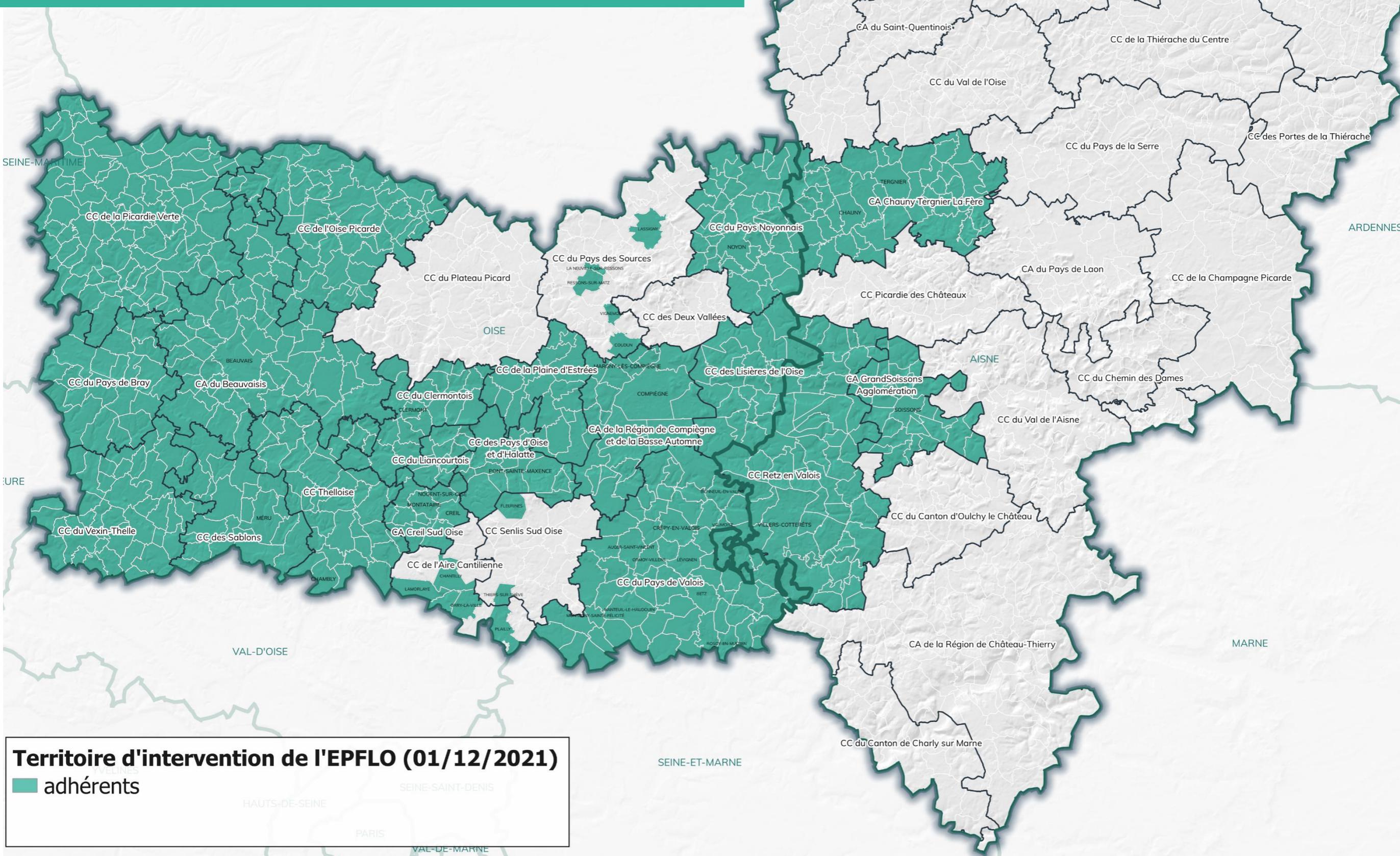
# L'EPF LOCAL DES TERRITOIRES OISE ET AISNE, OUTIL POUR LA MAITRISE DU FONCIER ET DES FRICHES

FORMATION PETITES VILLES DE DEMAIN  
#8 « LE FONCIER ET LES FRICHES »  
27 SEPTEMBRE 2022

epflo

# LE PERIMETRE D'INTERVENTION DE L'EPFLO

- 677 communes
- 14 Communautés de Communes et 5 Communautés d'agglomération
- près de 875 000 habitants.



**Territoire d'intervention de l'EPFLO (01/12/2021)**  
■ adhérents

# 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, déconstruction, étude de sols, diagnostics,...

### OPÉRATION FONCIÈRE D'UNE COLLECTIVITÉ



INGÉNIERIE - CONSEIL

Signature de  
la convention  
de portage



NÉGOCIATION - ACQUISITION

TEMPS  
D'ACTION  
DE L'EPFLO



PROTO-AMÉNAGEMENT

Rétrocession

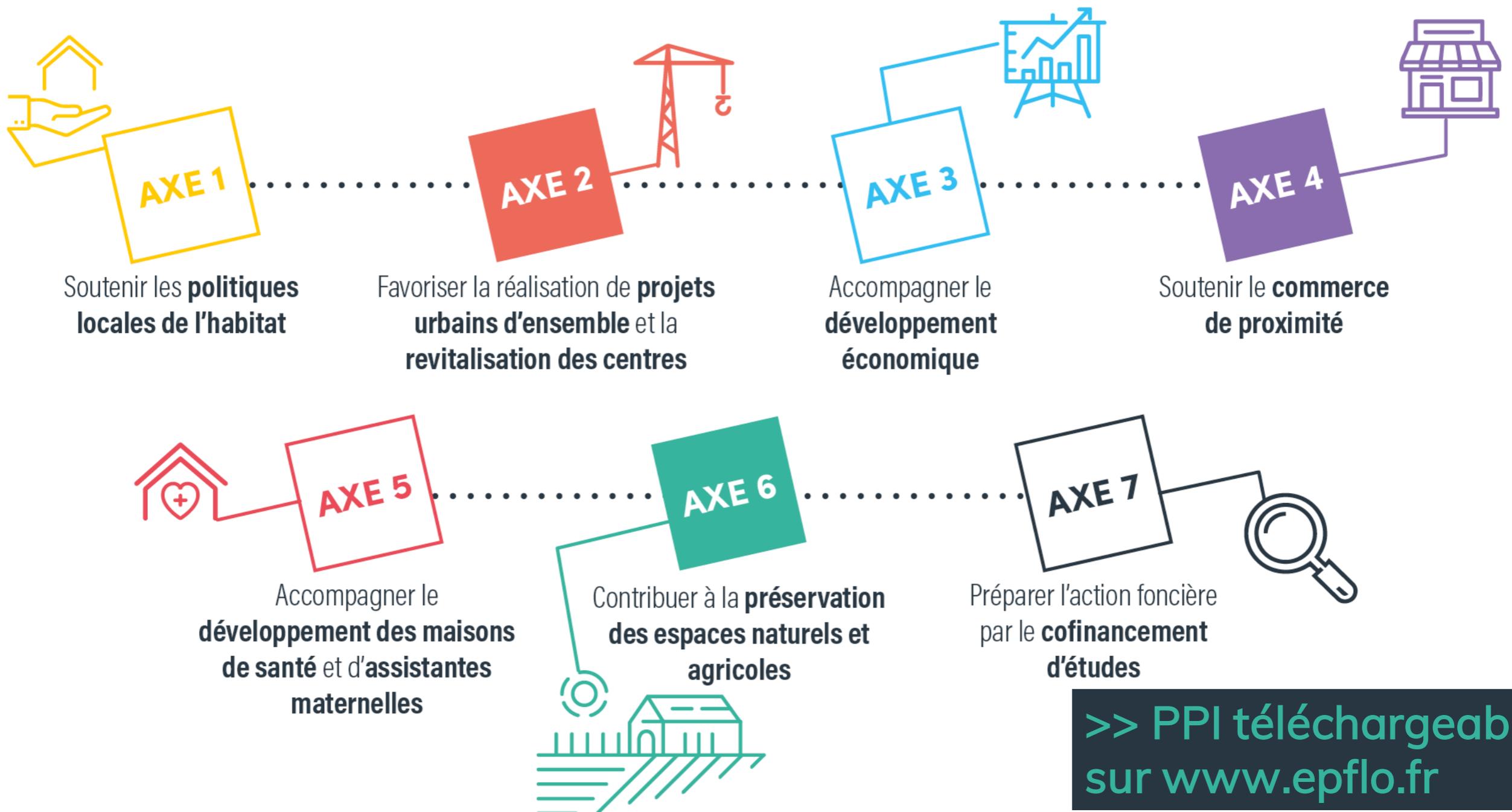


AMÉNAGEMENT

# PRÉSENTATION DE L'EPFLO

## UN PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2019-2023 QUI AMPLIFIE L'ACTION FONCIÈRE

Les actions proposées sont organisées autour de 7 axes d'intervention :



>> PPI téléchargeable sur [www.epflo.fr](http://www.epflo.fr)

# PRÉSENTATION DE L'EPFLO

Le fonds de minoration foncière facilite :

- ✓ les **opérations de logement** (locatif social et accession)
- ✓ le **recyclage foncier** et la **résorption des friches**
- ✓ la **valorisation du bâti d'intérêt patrimonial** : partenariat avec le CAUE
- ✓ les **projets de revitalisation des centres** « Action Cœur de Ville » et « Petites Villes de Demain » (minorations complémentaires)

Conditions :

- opérations qui ont un bilan déficitaire
- minorations cumulables
- limite de 50% du prix de revient EPFLO
- Densité min. de 20 logements/ha

1

Coût d'acquisition



Travaux et études  
éventuels



Prix de revient  
EPFLO

2

Prix de revient  
EPFLO



Minorations  
EPFLO



Prix de cession  
minoré



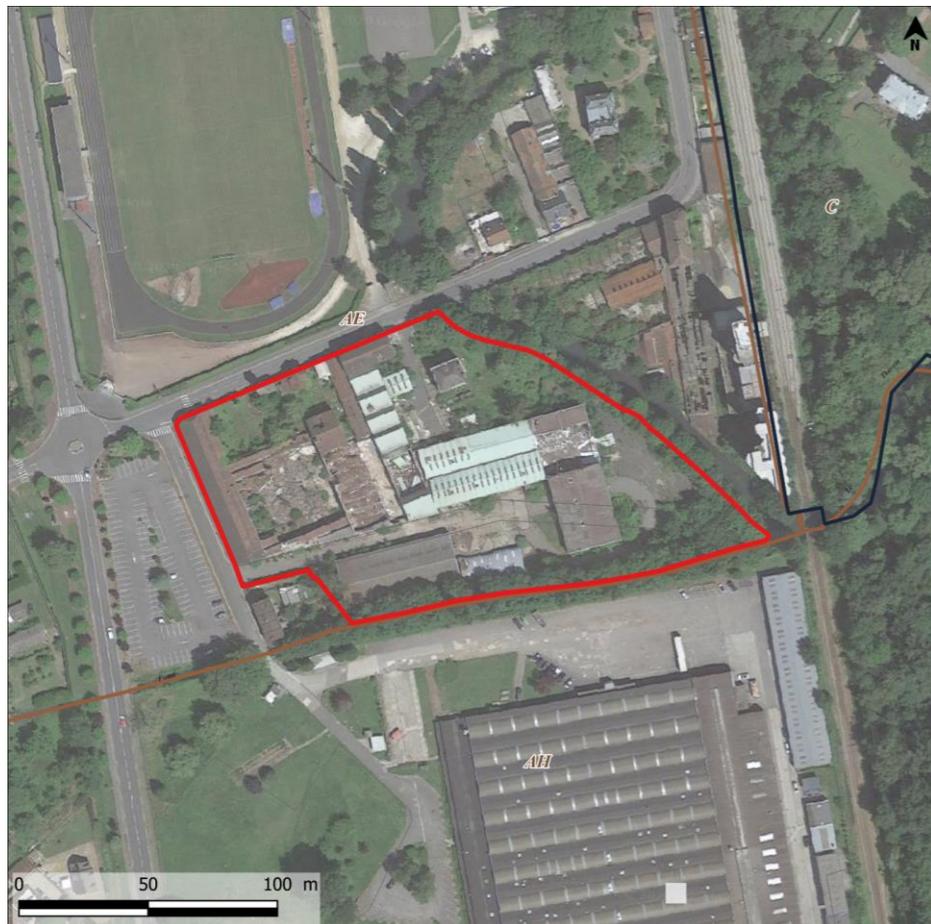
—  
EXEMPLES  
D'INTERVENTIONS

# RECYCLAGE FONCIER

## TRAVAUX : DÉMOLITION, DÉSAMIANTAGE ET DÉPOLLUTION POUR UNE FRICHE À MOUY (5 300 hab.)

- ✓ Site proche centre-ville et gare
- ✓ Montant acquisition : 430 000 €
- ✓ Montant démolition / désamiantage / dépollution : 1, 8 M€
- ✓ Projet de logements

> Projet lauréat  
fonds friches

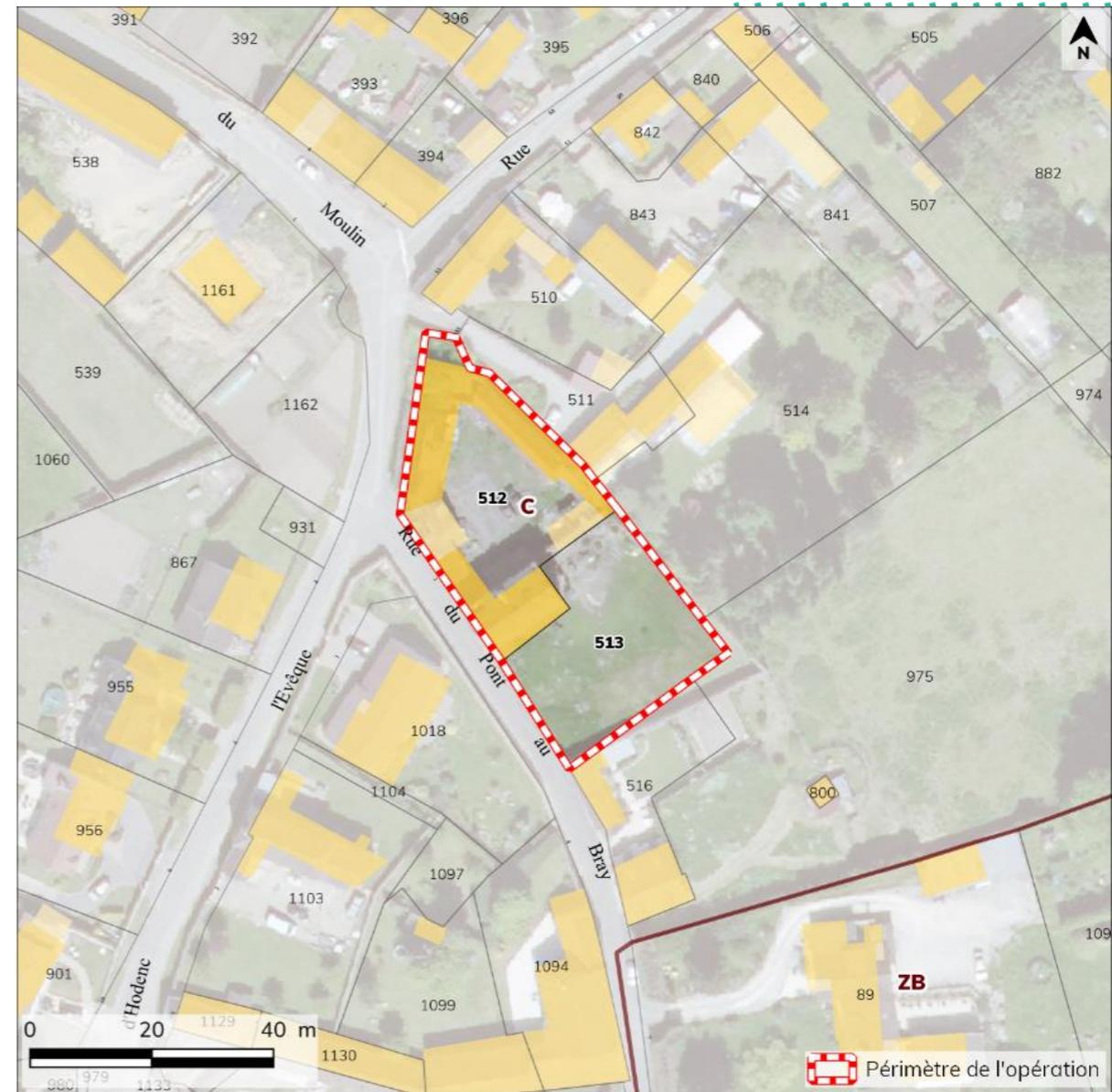


# RECYCLAGE FONCIER

## BÂTI DÉGRADÉ EN CENTRE-BOURG

**ABBECOURT** (760 hab. CC Thelloise)

- ✓ Problème de succession et de sécurité; EPFLO rôle de tiers pour négocier avec l'indivision
- ✓ Acquisition en 2020 pour 130 000, montant des travaux: 75 000 €
- ✓ Programme de 7 logements avec l'OPAC



# RECYCLAGE FONCIER

## D'UNE FRICHE À UN NOUVEAU QUARTIER ESTRÉES-SAINT-DENIS (3 700 hab.)

- ✓ Site entre gare et centre-ville
- ✓ Cofinancement de l'étude de programmation
- ✓ Acquisition 500 000 €
- ✓ Démolitions 800 000 € (préservation de 2 bât.)
- ✓ Projet lauréat Fonds friches



# REDYNAMISER LE CENTRE BOURG

## CAFE ASSOCIATIF EN CENTRE-BROUG AUGER-SAINT-VINCENT (500 HAB.)

- ✓ Acquisition en 2010 pour le compte de la commune
- ✓ Cession à la commune par une vente à terme en 10 annuités, pour un total de 295 000 €
  - > 100 000 € à la signature (bouquet)
  - > 195 000 € payable en 10 ans

> Axe d'intervention  
pour les commerces  
de proximité



# LOCAUX COMMERCIAUX DE PROXIMITÉ

**NOYON** (13 900 hab.)

**PORTAGE COMMERCE : RUE DE  
PARIS**

- ✓ Faciliter l'installation d'un nouveau commerce
- ✓ Prix d'acquisition : 180 000 €



Bénéficiaire du portage : commune

# REDYNAMISATION DE CENTRE-VILLE

## VEILLE ET MAITRISE FONCIERE

### LA FERRE (2 900 HAB.)

- ✓ Veille foncière sur le périmètre de l'ORT, qui sera précisée avec l'étude de revitalisation urbaine
- ✓ Acquisition et démolition sur un secteur

-> enveloppe de 150 000 €

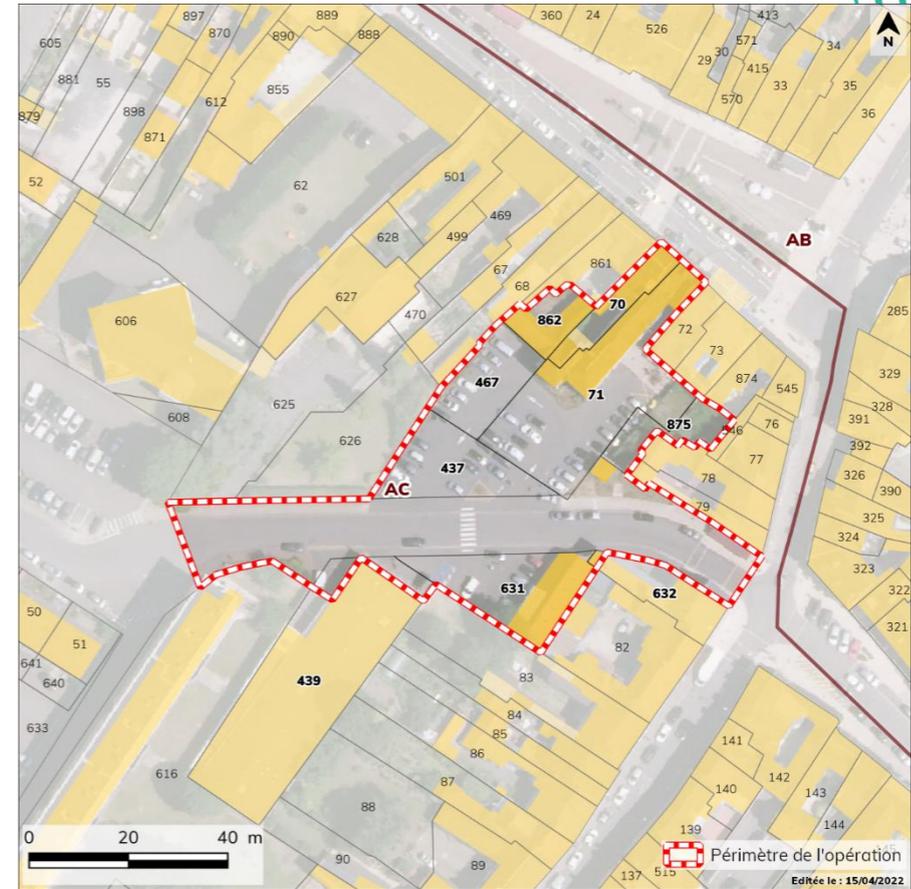
> Axe d'intervention pour les commerces de proximité



# ILOTS ET LOGEMENT EN CENTRE-VILLE

## VILLERS-COTTERETS (11 000 HAB.) ILOT HAUTERIVE

- ✓ Engagement d'une enveloppe d'acquisition de 400 000 €
- ✓ Projet d'environ 30 logements en démolition/reconstruction
- ✓ Valorisation de la venelle



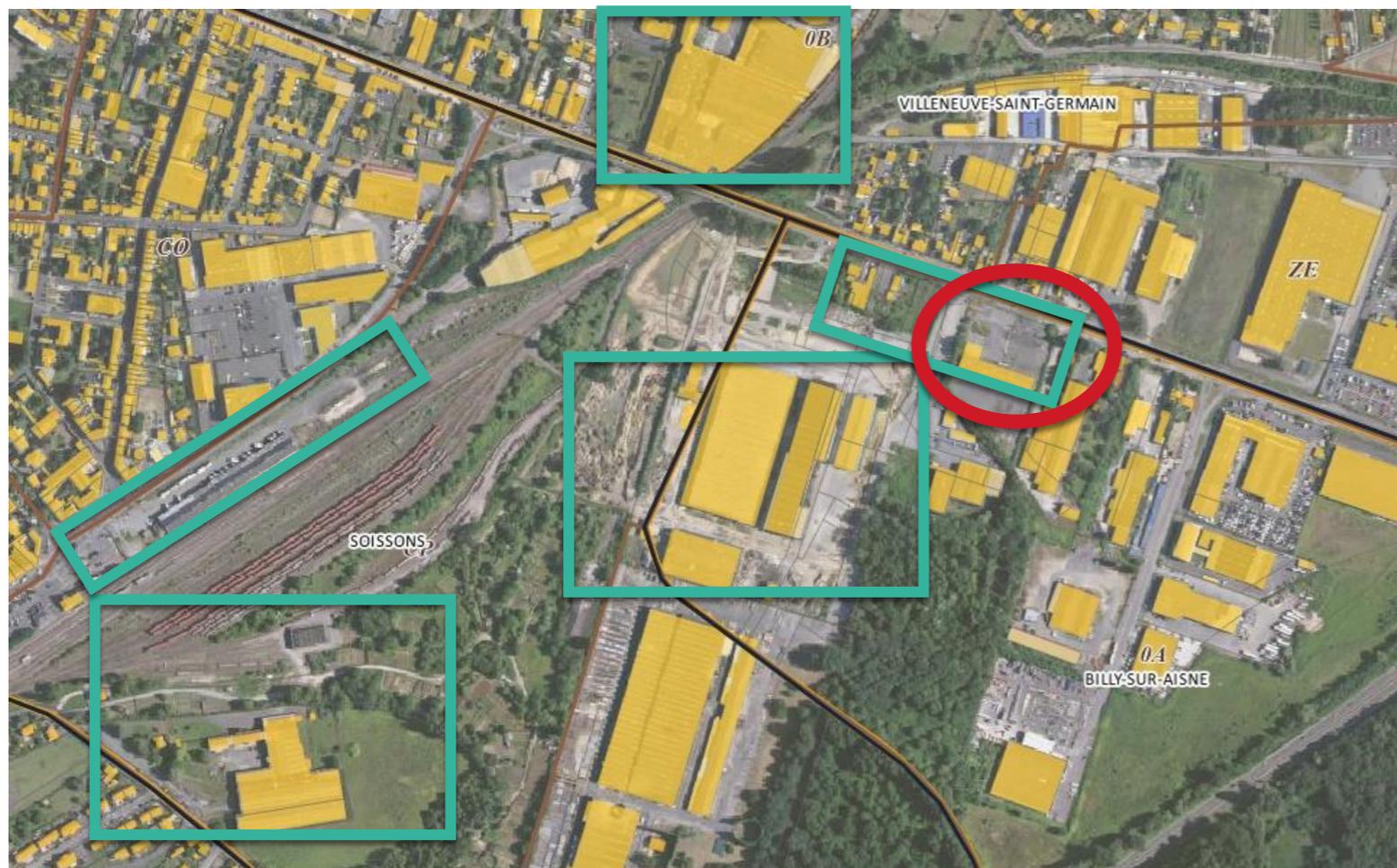
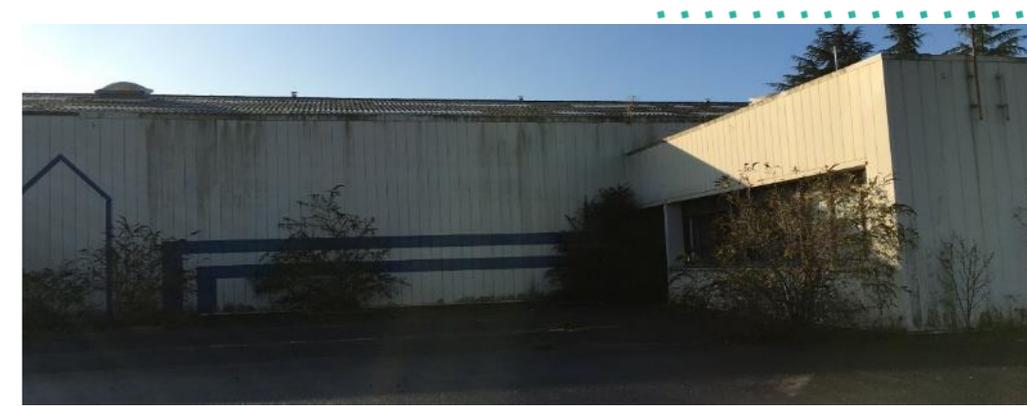
# ADAPTER LE BÂTI EXISTANT

## ACTIVITÉS ÉCONOMIQUE : SOISSONNAIS

Contexte : Intervention sur plusieurs friches et fonciers mutables dans le Programme d'Action Foncière avec maintien d'une vocation d'activités économiques

## OPÉRATION PÔLE AUTOMOBILE / BILLY-SUR-AISNE

- ✓ Désamiantage et déconstruction sélective (réutilisation de l'ossature métallique) : enveloppe de 400 000 €



# RÉHABILITER POUR UN NOUVEL USAGE

## BRETEUIL / CORPS DE FERME EN CENTRE-VILLE (4 500 hab.)

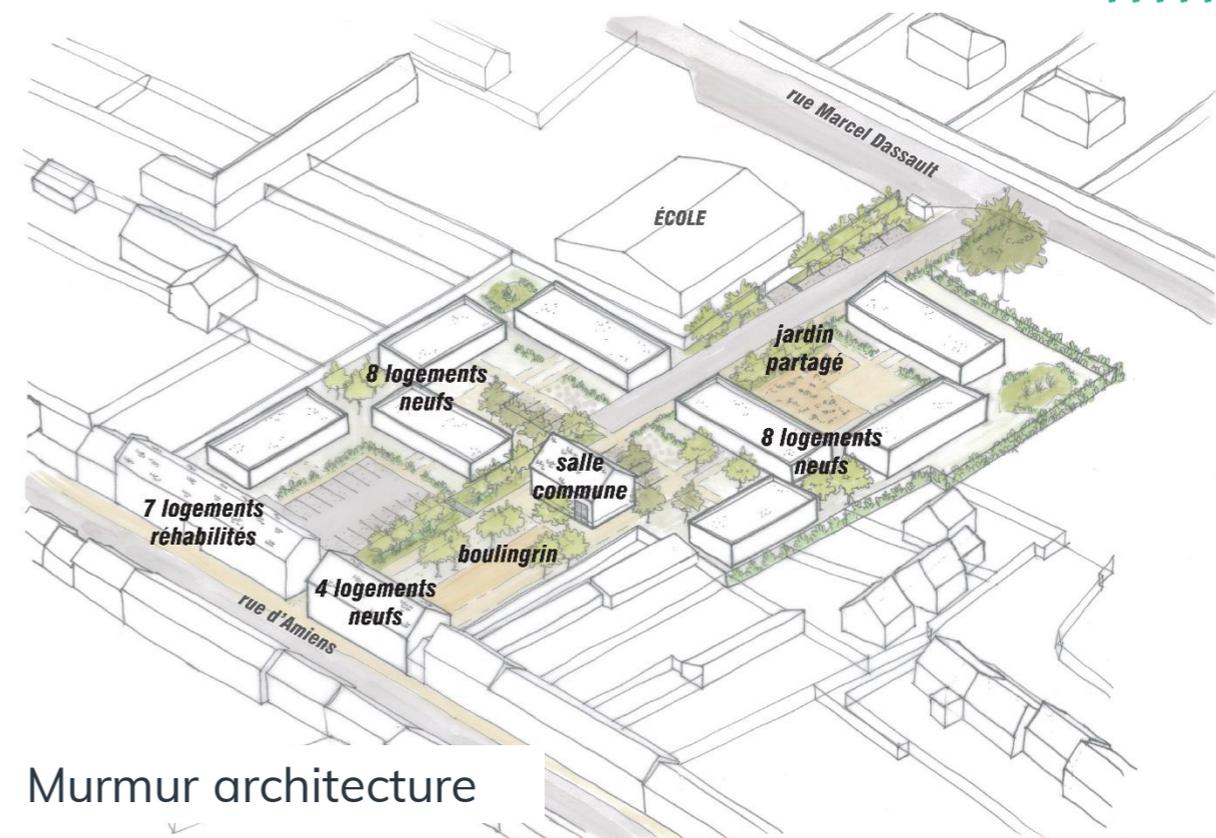
- ✓ Initialement projet de stationnement mais corps de ferme présente des bâtis d'intérêt patrimonial
- ✓ échanges avec le CAUE qui a réalisé un conseil pour la requalification du centre-bourg en 2019
- ✓ 2021 : étude capacité architecturale cofinancée à 70 % par l'EPFLO, préalable à l'intervention foncière
- ✓ Projet : opération d'environ 5 logements et d'équipements publics à vocation culturelle et de places de stationnement
- ✓ Acquisition amiable décembre 2021



# RÉHABILITER LE BÂTI

## GRANDVILLIERS (3 000 HAB.) BEGUINAGE SOLIDAIRE

- ✓ Acquisitions des fonciers et portage
- ✓ Diagnostic, mise en sécurité
- ✓ Projet de béguinage solidaire (27 logements dont 7 réhabilités)
- ✓ Cession avec minorations prévue dont minoration patrimoine (100 000 €)



—  
ET VOS PROJETS ?

POURSUITE DES  
ÉCHANGES ET QUESTIONS

# MERCI DE VOTRE ATTENTION!

— site internet : [epflo.fr](http://epflo.fr)

## CONTACTS

Jean-Marc Deschodt : directeur de l'EPFLO

✉ [jean-marc.deschodt@epflo.fr](mailto:jean-marc.deschodt@epflo.fr)

📞 03 44 10 20 06 // 06 73 18 01 85

Valère PELLETIER : responsable du pôle foncier – adjoint au directeur

✉ [valere.pelletier@epflo.fr](mailto:valere.pelletier@epflo.fr)

📞 03 44 10 20 04 // 06 78 49 00 18

Benjamin Sautjeau : responsable prospective et évaluation

✉ [benjamin.sautjeau@epflo.fr](mailto:benjamin.sautjeau@epflo.fr)

📞 03 44 10 20 03 // 06 78 52 32 40

[www.epflo.fr](http://www.epflo.fr)