

ETABLISSEMENT PUBLIC
FONCIER LOCAL
DES TERRITOIRES
OISE & AISNE

L'APPUI DE L'EPFLO AU RECYCLAGE DES FRICHES

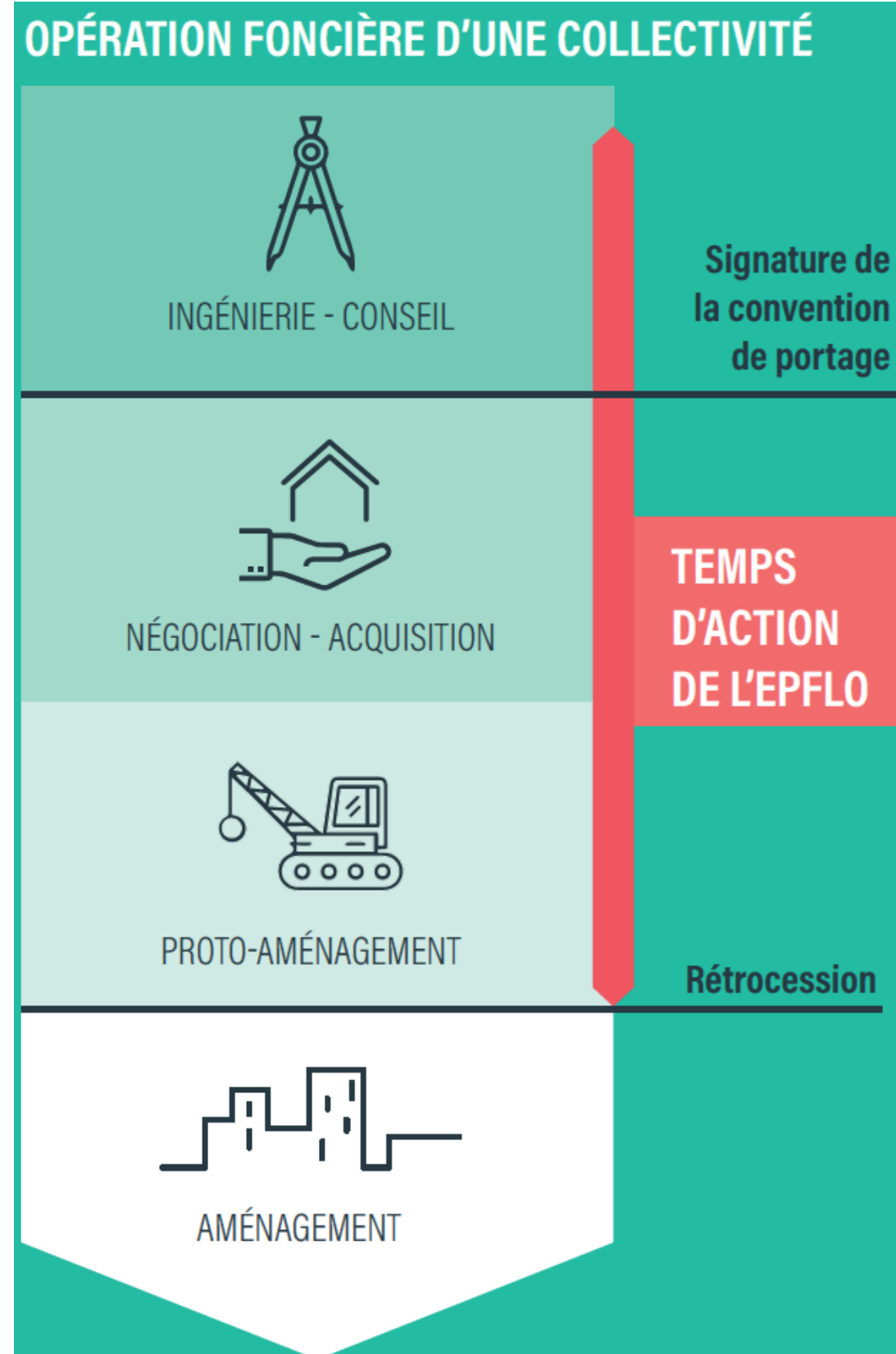
« POTENTIALITÉ DES FRICHES DANS
LES VALLÉES DE L'OISE »
WEBINAIRE OISE LES VALLÉES
6 AVRIL 2023

epflo

PRÉSENTATION DE L'EPFLO

UN PARTENAIRE AU SERVICE DES COLLECTIVITÉS

- **Analyse du projet, conseil**
 - Échanges amont, mobilisation des expertises (foncier, juridique, travaux préparatoires, ...)
 - **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. Portage dans le temps, travail d'ensemblier.
- Maitrise d'ouvrage de **travaux et études techniques liés à la préparation du site** (proto-aménagement) : démolition, dépollution, sécurisation, diagnostics,...



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

- Plateau Picard (aucune commune couverte)
- Deux Vallées (aucune commune couverte)
- Senlis Sud Oise (2 communes sur 17) Fleurines, Thiers-sur-Thèves
- Pays des Sources (5 communes sur 48) Coudun, Lassigny, La Neuville-sur-Ressons, Ressons-sur-Matz, Vignemont
- Aire Cantilienne (5 communes sur 11) Coye-la-Forêt, Chantilly, Lamorlaye, Orry-la-Ville, Plailly

La carte illustre le territoire d'intervention de l'EPFLO au 01/12/2021. Le territoire est délimité par une épaisse ligne noire et rempli d'une couleur verte. Il est divisé en de nombreuses communes, dont certaines sont regroupées en Communautés de Communes (CC) ou Agglomérations (CA). Les communes et entités suivantes sont identifiées :

- Communes et entités au nord-ouest :** CC de la Picardie Verte, CC de l'Oise Picarde, CC du Plateau Picard, CC du Pays de Bray, CA du Beauvaisis, CC du Vexin-Thelle, CC des Sablons, CC Thelloise.
- Communes et entités au centre-ouest :** CC du Clermontois, CC des Pays d'Oise et d'Halatte, CC du Liancourtois, CC de l'Aire Cantilienne, CC de la Plaine d'Estrées, CC des Deux Vallées, CC des Lisières de l'Oise, CC de la Région de Compiègne et de la Basse Automne, CC du Pays de Valois.
- Communes et entités au nord-est :** CC du Pays des Sources, CC du Pays Noyonnais, CC Picardie des Châteaux, CC des Deux Vallées, CC de la Région de Château-Thierry, CC du Canton de Charly sur Marne.
- Communes et entités au sud-est :** CC du Canton d'Oulchy le Château, CC du Val de l'Aisne, CC du Chemin des Dames, CC de la Champagne Picarde, CC des Portes de la Thiérache, CC du Pays de la Serre.
- Communes et entités au sud :** CC de la Région de Compiègne et de la Basse Automne, CC du Canton d'Oulchy le Château, CC du Canton de Charly sur Marne.

Les départements voisins sont indiqués en gris clair : SEINE-MARTIME, OISE, AISNE, VAL-D'OISE, SEINE-ET-MARNE, MARNE, HAUTS-DE-SEINE, PARIS, VAL-DE-MARNE, ARDENNES.

Légende :

- adhérents

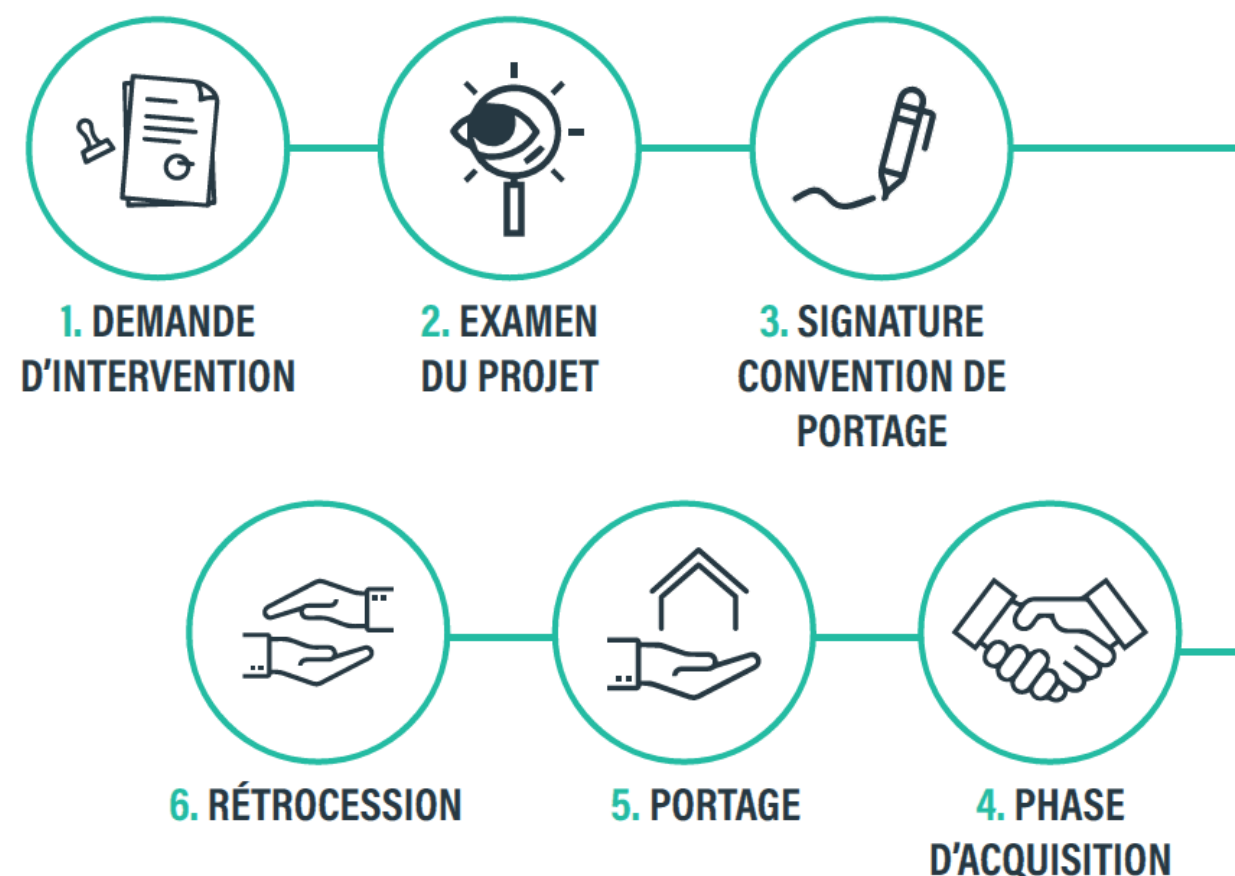
■ adhérents

PRÉSENTATION DE L'EPFLO

- ❑ Une **intervention contractualisée** avec l'intercommunalité ou la commune (ou la personne publique)

✓ dans tous les cas intervention avec l'accord de la commune

Bien que ce soit l'intercommunalité qui adhère, toutes les communes sont membres et peuvent conventionner directement avec l'EPFLO



- ❑ De nombreux partenariats actifs pour les projets des collectivités : Agence d'urbanisme, CAUE, SAO/SEDA, DDT, bailleurs sociaux, Région, DREAL, CCI, SAFER, PNR, Département,...

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

PPI 2019-2023

- ✓ **Portages de 5 ou 10 ans**
- ✓ **Une possibilité de portage sur 20 ans** pour les commerces, les maisons de santé et d'assistantes maternelles (vente à paiement différé)
- ✓ **Un bail EPFLO 60 ans** pour le logement social (forme de bail à construction)

PPI 2019-2023

Le fonds de minoration foncière facilite :

- ✓ les **opérations de logement** (locatif social et accession)

Type de logement	PLAI	PLUS	PLS	PLI	Accession aidée
Montant par m² SU	110	90	60	20	50

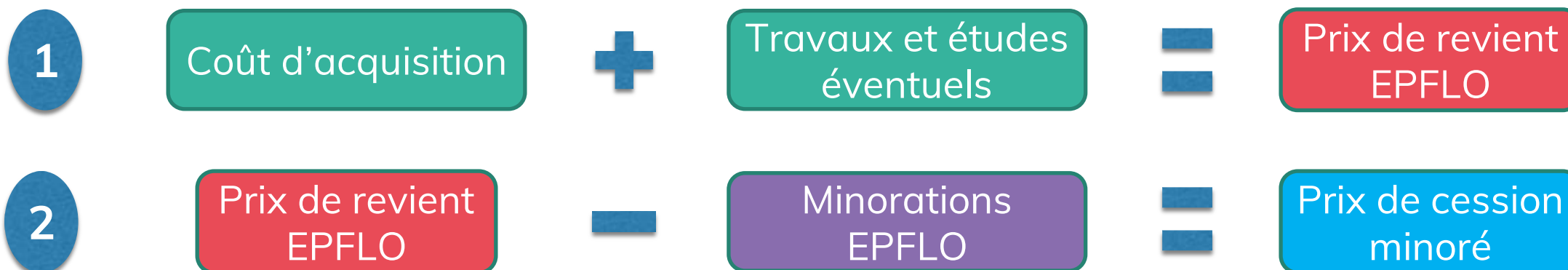
- ✓ le **recyclage foncier** et la **résorption des friches** : 100% du cout des travaux

- ✓ la **valorisation du bâti d'intérêt patrimonial** : partenariat avec le CAUE, jusqu'à 300 € / m² SDP

- ✓ les **projets de revitalisation des centres** « Action Cœur de Ville » et « Petites Villes de Demain » : 25% du prix de revient

Conditions :

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



FONDS FRICHES FRANCE RELANCE

7 dossiers AAP recyclage foncier, 1 dossier ADEME

OISE

- BRETEUIL, ex-site « CGEC » - 170 390 €
- ESTREES-ST-DENIS, « Le Belloy » - 571 210 €
- CREIL, ancien Lycée Gournay – 1 470 000 €
- MONCHY-SAINT-ELOI, centre-ville – 710 000 €
- MONTATAIRE, Abel Lancelot – 321 211 €
- MOUY, Rabourdin – 1 172 000 €

HAUTE-LOIRE

- VILLENEUVE SAINT GERMAIN, Focast – 2 347 050 €
- BILLY-SUR-AISNE, friche BSL – 690 000 €





epflo
ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL
DES TERRITOIRES OISE & AISNE

DÉMARRAGE DES TRAVAUX :
Septembre 2022

Maîtrise d'ouvrage
Etablissement Public Foncier Local des Territoires
Oise & Aisne
17 avenue du Beauvais
60000 BEAUVAIS

Maîtrise d'œuvre
Cabinet SILVERT
15 boulevard Ernest-Nobél
BP 70031
60402 NOYON CEDEX

Coordonnateur sécurité protection de la santé
ACRUX SPS
163 rue de la Mare du Bois
60530 MORANGLES

Démolition
VEOLIA DEMANTELEMENT OUEST
8, rue de l'Europe
21 de la Croix-Rouge
44260 MALVILLE

Durée prévisionnelle des travaux :
4 mois

Coût prévisionnel
300 000 € HT

**REQUALIFICATION D'UN COEUR
D'ÎLOT URBAIN**
Rue Abel Ancelot - MONTATAIRE

Permis de démolir n° PD 60 414 20 T0001 - PD 60 424 20 T0005 - PD 60 414 21 T0007

GOVERNEMENT
Liberté
Égalité
Fraternité

Financé par
l'Union européenne
NextGenerationEU



EXEMPLES D'OPÉRATIONS



ATTENTION AUX TRANSPOSITIONS, COÛTS INDICQUÉS À TITRE INDICATIF !

- ✓ Chaque site est unique
 - ✓ Pollutions : des degrés différents et fonction des usages futurs
- 

RECYCLAGE FONCIER

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

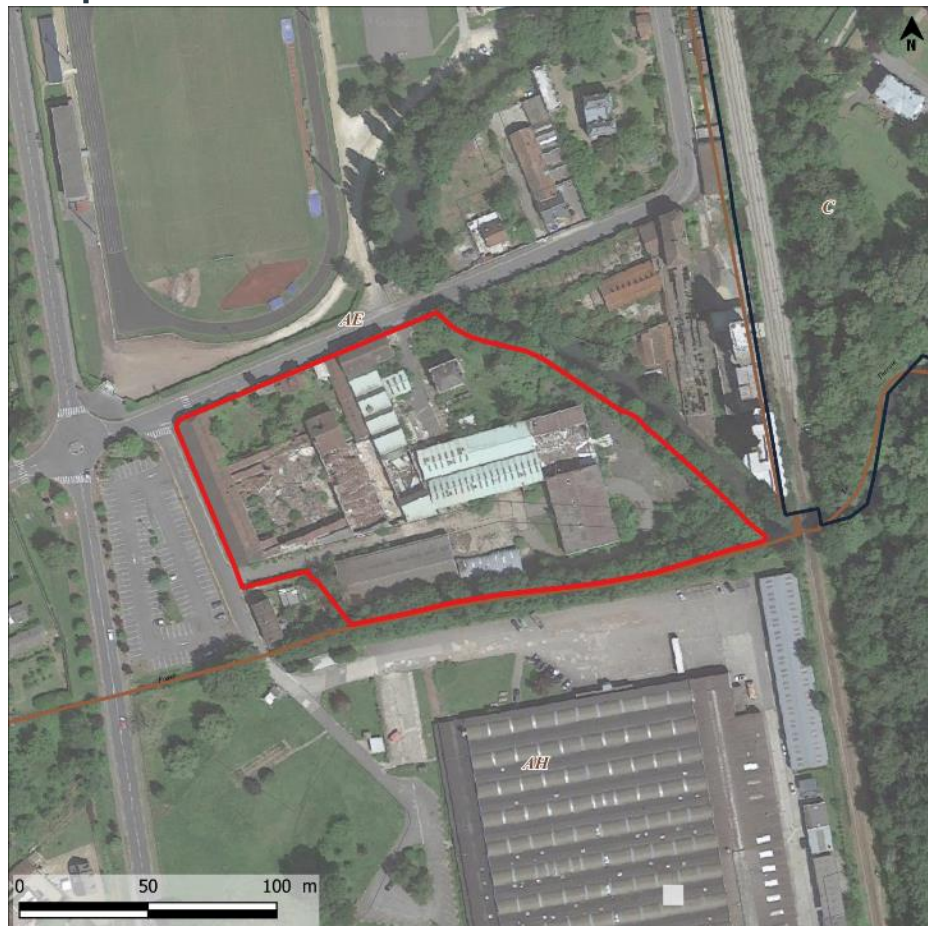
- ✓ Site entre gare et centre-ville
- ✓ Cofinancement de l'étude de programmation
- ✓ Acquisition 500 000 €
- ✓ Démolitions 800 000 € (préservation de 2 bât.)
- ✓ Projet lauréat Fonds friches



RECYCLAGE FONCIER D'UNE FRICHE D'ACTIVITES

DÉMOLITION, DÉSAMANTAGE ET DÉPOLLUTION POUR UNE FRICHE À MOUY (5 300 hab. CC Clermontois)

- ✓ Site proche centre-ville et gare projet lauréat Fonds friches Plan de Relance
- ✓ Montant acquisition : 430 000 €, montant démolition / désamiantage / dépollution : 1,8 M€ (prévisionnel), soit **2,23 M€** -> soit 135 € / m² (non aménagé), 22 300 € par logement (projet de 100 logements)
- ✓ Après déductions du fonds friches et minorations EPFLO, cession prévisionnelle de 900 k€ soit 60 € / m² (non aménagé) , 9 000 € par logement

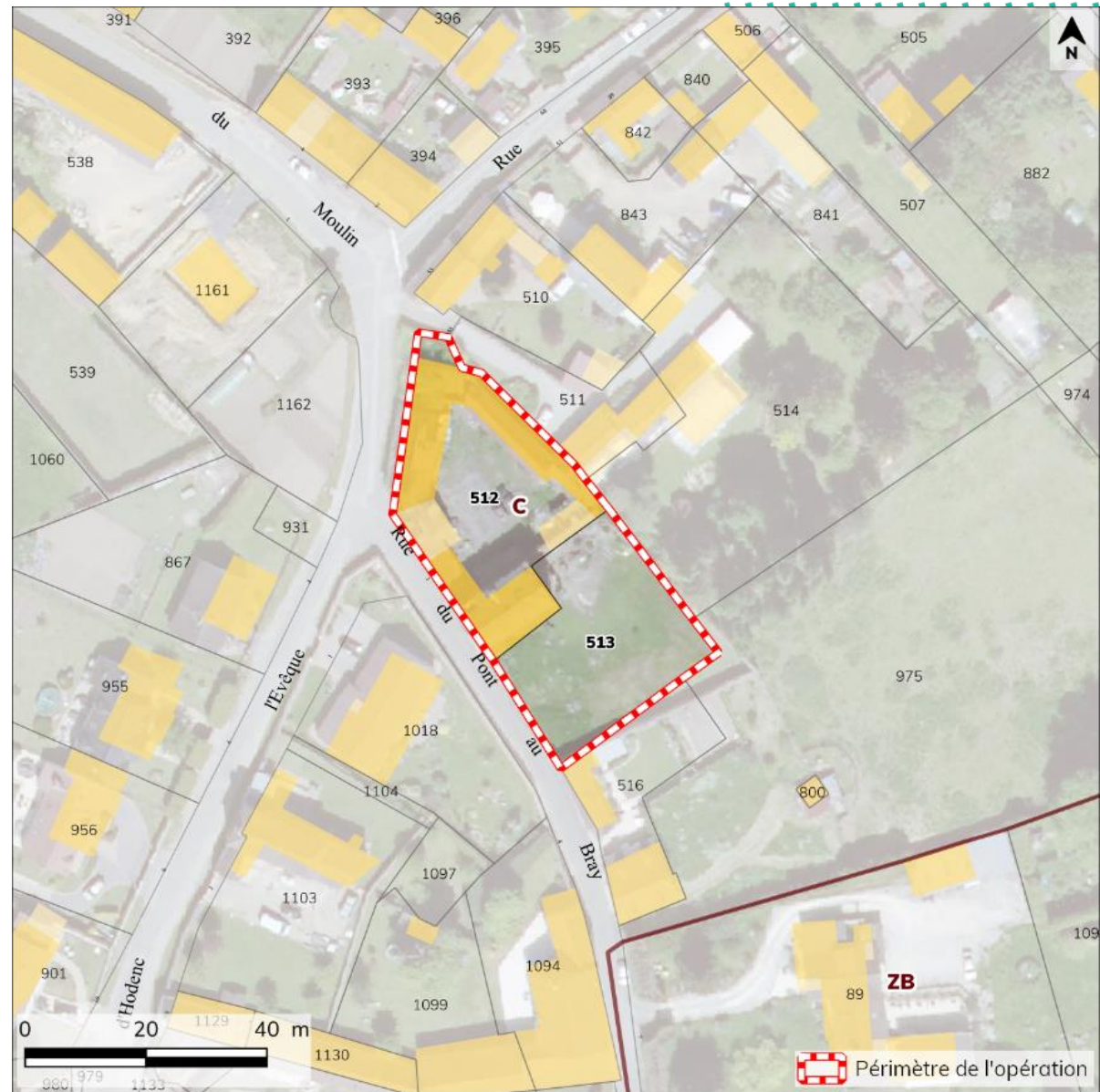


« MICRO-FRICHE » HABITAT

DÉMOLITION DE BÂTI DÉGRADÉ À

ABBECOURT (760 hab. CC Thelloise)

- ✓ Problème de succession et de sécurité; EPFLO rôle de tiers pour négocier avec l'indivision
- ✓ Acquisition en 2020 pour 132 000 €, montant des travaux études : 86 000 €
- ✓ Prix de revient de 218 000 € réduit à 109 000 € (minorations logement et recyclage foncier) > soit de 120 € m² à 60 € /m² (non aménagé)
- ✓ Programme de 7 logements avec l'OPAC (15 600 € / logement au lieu de 31 200 €)



DÉSARTIFICIALISATION

UN NOUVEAU PARC POUR LE QUARTIER ARGENTINE À BEAUVAIS

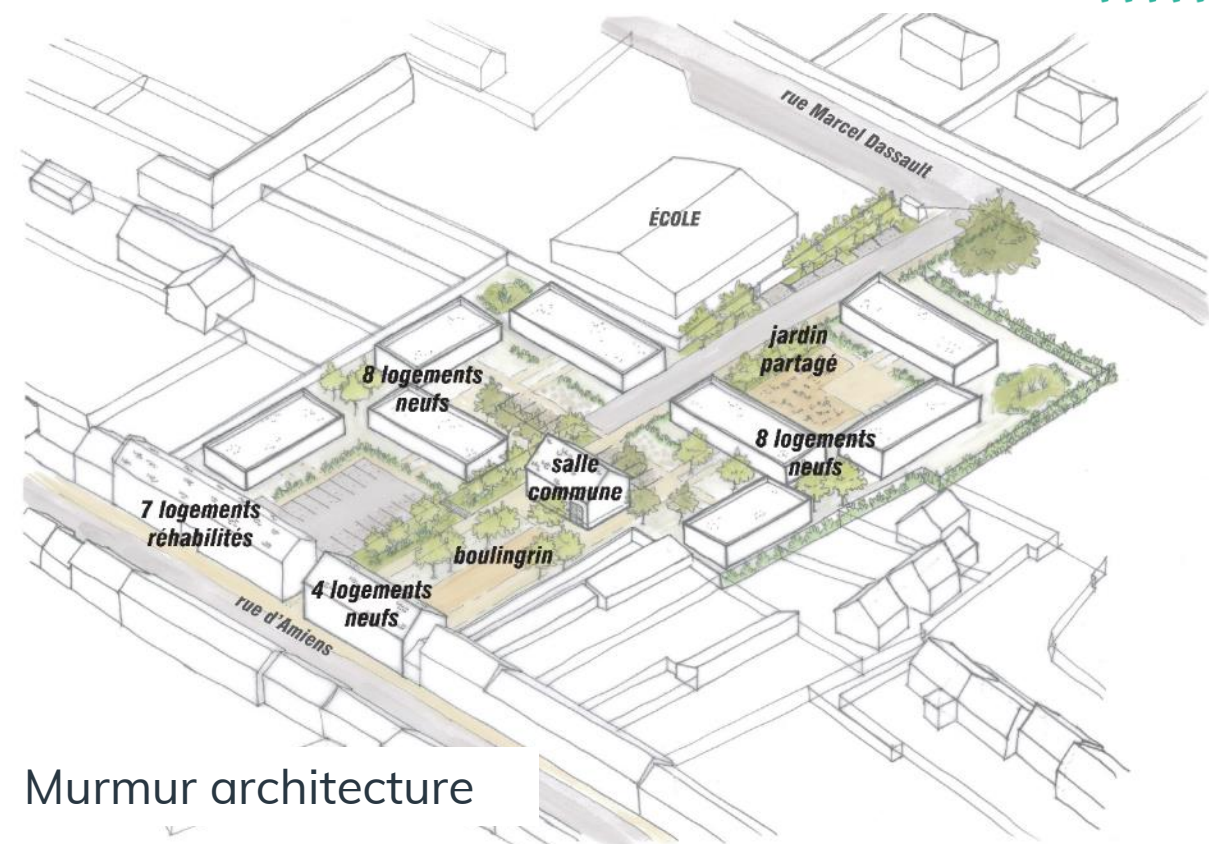
- ✓ Acquisition (1,1 M€), désamiantage et démolition de l'ancienne Pouponnière (500 K€ pris en charge par la minoration EPFLO)
- ✓ Conservation d'arbres et réemploi de bétons concassés sur site



MIXER RÉHABILITATIONS ET DÉMOLITIONS

GRANDVILLIERS (3 000 HAB. CC PICARDIE VERTE) BEGUINAGE SOLIDAIRE

- ✓ Acquisitions des fonciers et portage = 240 000 €
- ✓ Diagnostics, mise en sécurité, déconstructions = 300 000 €
- ✓ Projet de béguinage solidaire (27 logements dont 7 réhabilités) - habitat inclusif
- ✓ Prix de 540 000 € ramené à 270 000 € : minurations EPFLO patrimoine bâti (partenariat CAUE) et recyclage foncier, soit 10 000 € de foncier par logement au lieu de 20 000 €



Murmur architecture

ADAPTER LE BÂTI EXISTANT

OPÉRATION PÔLE AUTOMOBILE / BILLY-SUR-AISNE

- ✓ Acquisitions des emprises : 1 150 000 €
- ✓ Désamiantage et déconstruction sélective (réutilisation de l'ossature métallique), travaux à hauteur de 575 000 €
- ✓ Cession à une entreprise d'une emprise de 10 702 m² pour 730 000 € HT (au lieu de 1 013 000 €, 283 000 € faisant l'objet d'une minoration EPFLO recyclage foncier)



A RETENIR

- **À démolir ? Pollué ? À réhabiliter ?** Un surcoute qui, s'il n'est pas absorbé par le programme, peut bénéficier de prises en charge du déficit (minorations foncières EPFLO, fonds friches, participation commune/EPCI, portage long...)
- Le recyclage foncier, une stratégie de long terme : attention aux **délais nécessaires, anticiper** (définition du projet, négociations, procédures, diagnostics techniques et marchés publics,...)
- Avoir une vision d'ensemble des friches et de leurs potentialités, pour **organiser et hiérarchiser l'action** : **intérêt de l'observation**, démarches telles que l'atlas des friches de l'agence d'urbanisme Oise-les-Vallées
- **Apports de l'EPFLO** :
 - ingénierie, conseils
 - portage du foncier : temps du projet, travail d'ensembliser
 - maîtrise d'ouvrage d'études techniques et de travaux
 - possibilité de recours aux minorations foncières
 - retours d'expériences

A NOTER



WEBINAIRE

**Les friches, une opportunité
pour des projets photovoltaïques ?**

L'accompagnement d'acteurs locaux dans vos projets

Vendredi 5 mai 2023 - de 10h30 à 12h - Visioconférence

Vendredi 5 mai de 10h30 à 12h00

Inscriptions : <https://framaforms.org/webinaire-epflosem-energieshdfse60-les-friches-une-opportunit-e-pour-les-projets-photovoltaïques>

MERCI DE VOTRE ATTENTION !

site internet : epflo.fr

- Rapport d'activités 2022
téléchargeable depuis la rubrique
« publications » du site internet

CONTACTS

Jean-Marc Deschodt : directeur de l'EPFLO

✉ jean-marc.deschodt@epflo.fr

📞 03 44 10 20 06

Valère PELLETIER : responsable du pôle foncier – adjoint au directeur

✉ valere.pelletier@epflo.fr

📞 03 44 10 20 04

Benjamin Sautjeau : responsable prospective et évaluation

✉ benjamin.sautjeau@epflo.fr

📞 03 44 10 20 03 // 06 78 52 32 40