

Commune de Sainte-Geneviève
Opération « Rue du Centre »
Section AH n° 54, 56, 57, 58,
73, 219 et 226

epflo

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL
DES TERRITOIRES OISE & AISNE

Convention de Portage Foncier

entre

**l'Établissement Public Foncier Local
des territoires Oise & Aisne
(EPFLO)**

et

la Commune de Sainte-Geneviève

PROJET

Convention de Portage Foncier
entre
L'Établissement Public Foncier Local des territoires Oise & Aisne (EPFLO)
et
la Commune de Sainte-Geneviève

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'Établissement 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, les arrêtés de Monsieur le Préfet de la Région Hauts de France – Nord-Pas-de-Calais Picardie, en date des 22 juillet 2016, 17 mars 2017, 26 juin 2017, 22 juillet 2019 et 8 novembre 2019 portant extension du périmètre de l'EPFLO,

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 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 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 du Conseil Municipal de Sainte Geneviève, en date du 30 juin 2014, portant demande d'intervention de l'EPFLO sur les parcelles cadastrées AH n°54, 56 à 58, 73, 219 et 226 ;

VU, la délibération du bureau de l'OPAC de l'Oise, en date du 9 septembre 2014 sollicitant l'intervention de l'EPFLO sur la Commune de Sainte Geneviève – rue du Centre ;

VU, la délibération du Conseil d'Administration de l'EPFLO n° CA 2014 09/04-16 en date du 4 septembre 2014, validant cette intervention,

VU, la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) reçue en mairie de Sainte Geneviève le 3 juillet 2020 portant sur la vente d'une propriété d'une contenance cadastrale de 65a 38ca, moyennant un prix de vente de **DEUX CENT QUARANTE MILLE EUROS (240 000,00€)**

VU, la décision de Monsieur le Maire de la commune de Sainte Geneviève en date du 13 août 2020 portant délégation à l'EPFLO de l'exercice du droit de préemption urbain pour l'emprise du projet,

VU, la décision EPFLO 2020-46 d'exercer le droit de préemption urbain pour le bien cadastré section AH n°54p, 56, 57, 58, 73, 219, 226 situé Rue du Centre à Sainte Geneviève,

VU, les avis de France Domaine en date du 9 septembre 2020 et 18 janvier 2021,

VU, le courrier de Maître ANDRYSIAK, notaire à Noailles, proposant pour son client l'acquisition par l'EPFLO du surplus de la parcelle cadastrée section AH n°54,

VU, la délibération CA EPFLO 2021 08/06-19 en date du 8 juin 2021 approuvant l'intervention sur la commune de Sainte-Geneviève,

CONSIDERANT, la volonté de la commune de Sainte Geneviève de répondre aux besoins en logements locatifs sociaux et de permettre la concrétisation du projet de restructuration et d'aménagement du cœur de l'ilot urbain constitué par l'ancienne scierie.

CONSIDERANT, la DIA reçue en mairie de Sainte Geneviève le 3 juillet 2020 portant sur la vente d'une propriété d'une contenance cadastrale de 65a 38ca, moyennant un prix de vente de DEUX CENT QUARANTE MILLE EUROS (240 000,00€).

CONSIDERANT, l'évaluation par les services de France Domaines le 9 septembre 2020 estimant la valeur vénale de l'emprise foncière de 6 538 m² de la DIA à 285 000 € hors coût de désencombrement.

CONSIDERANT, l'évaluation par les services de France Domaines le 18 janvier 2021 estimant la valeur vénale de l'emprise complémentaire de 1 528 m² à 106 380 €.

CONSIDERANT l'accord obtenu pour une vente de l'emprise globale, pour un montant de 347 000 € est compatible avec les avis sus mentionnés,

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, 28 rue Jean-Baptiste Godin, identifié au Répertoire des Entreprises sous le n° SIREN. 498 408 392,

Représenté par Monsieur Jean-Marc DESCHODT, demeurant professionnellement PAE du Haut Villé « 28 rue Jean Baptiste Godin » - 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 2021 08/06-19.

Ci-après dénommé « l'EPFLO »,

ET :

La Commune de Sainte-Geneviève, régulièrement représentée par son Maire en exercice, Monsieur Daniel VEREECKE.

Spécialement autorisé aux termes d'une délibération du conseil municipal de la Commune de Sainte-Geneviève en date du 17 juillet 2021, rendue exécutoire le 20 juillet suivant.

Ci-après dénommée « le Bénéficiaire de portage »

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

PREAMBULE

Afin de répondre aux besoins en matière de logements locatifs sociaux sur son territoire, la Commune de Sainte Geneviève a identifié une emprise foncière sise rue du Centre pour une superficie totale d'environ 8 000 m², constituée des parcelles cadastrées section AH n°54, 56, 57 58, 73, 219 et 226, dont la valeur a été **estimée par France Domaines en septembre 2014 à UN MILLION CENT TREIZE MILLE EUROS (1 113 000 €)**.

Pour parvenir à la réalisation de ce projet, la commune de Sainte Geneviève a souhaité solliciter l'intervention de l'EPFLO et une délibération du conseil municipal a été prise en ce sens le 30 juin 2014.

Les différentes négociations amiables engagées avec les propriétaires depuis cette date n'ont pu aboutir, cependant la mairie de Sainte Geneviève a reçu le 3 juillet 2020 une DIA portant sur les parcelles susmentionnées vendues au prix de 240 000 €.

Aussi, suite à la délégation du droit de préemption par la commune à l'EPFLO, une décision de préemption au prix et condition de la déclaration d'intention d'aliéner a été notifiée au notaire mandataire de la vente le 19 août 2020.

Etant donné que la parcelle cadastrée AH n°54, d'une contenance globale de 1 773 m², est mentionnée dans la DIA seulement pour partie (245 m²), une négociation amiable a été menée avec les propriétaires pour parvenir à **l'acquisition du surplus de cette parcelle au prix de 106 000 €, portant le coût de l'acquisition globale de l'emprise à 347 000 €**. Etant précisé que cette valeur est globalement compatible avec les évaluations des domaines en date du 9 septembre 2020 et du 18 janvier 2021, les emprises précédemment citées ayant été évaluées à 285 000 € et 106 000 €, soit un montant global de 391 000 €.

Par conséquent, il a été proposé de régulariser la convention de portage afférente à cette opération comportant l'acquisition par voie de préemption des parcelles cadastrées section AH n°54p, 56, 57 58, 73, 219 et 226 et d'autoriser l'EPFLO à procéder à l'acquisition du surplus de la parcelle cadastrée section AH n°54.

Il convient par ailleurs de réduire à 355 000 € (acquisition + frais) l'engagement de cette opération initialement inscrite au titre de l'axe 1 « Soutenir les politiques locales de l'habitat » du Programme Pluriannuel d'Intervention 2019-2023 pour un montant de 720 000 €.

Lors de sa séance du 8 juin 2021, le Conseil d'Administration de l'EPFLO par délibération n° CA EPFLO 2021 08/06-19, a donné son accord pour intervenir sur ladite opération dans les conditions ci-après définies :

Article 1 - Objet du portage

- Emprise de l'opération

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

Section	Numéro	Lieu	Superficie m ²
AH	54	Rue du Centre	1 773 m ²
	56		302 m ²
	57		266 m ²
	58		446 m ²
	73		1 837 m ²
	219		1 418 m ²
	226		2 024 m ²
Superficie totale d'environ			8 066 m²

- Programmation

L'opération dite « Rue du Centre » doit permettre la réalisation d'un programme de logements aidés.

- Montant d'engagement

L'acquisition à réaliser par l'EPFLO sur le secteur d'opération mentionné précédemment n'excèdera pas une enveloppe de DEUX CENT SOIXANTE MILLE EUROS (347 000 €), hors frais d'acquisition, montant compatible avec les avis des domaines.

Le montant d'engagement global pour cette opération est ramené à TROIS CENT CINQUANTE CINQ MILLE EUROS (355 000 €).

- Bénéficiaire et durée de portage

Le portage de l'opération est effectué pour le compte de la commune de Sainte Geneviève.

Cette dernière s'engageant au rachat des biens acquis par l'EPFLO à l'issue de la durée de portage et la durée de portage des biens est fixée à **5 (cinq) ans**, comme détaillé à l'article 3.1 de la présente convention.

Article 2 - Conditions générales d'intervention de l'EPFLO

Les clauses générales de portage des biens sont définies conformément à la délibération n° CA EPFLO 2018 28/11-2 du Conseil d'Administration de l'EPFLO en date du 28 novembre 2018.

Le bénéficiaire du portage reconnaît avoir pris connaissance desdites clauses générales de portage des biens validées par le conseil d'administration de l'EPFLO et dont une copie est annexée aux présentes après mention.

Article 3 - Conditions particulières

3.1- Durée de portage

La durée de portage de cette opération est fixée à 5 (cinq) ans, à compter de l'acquisition de la propriété par l'EPFLO.

Le bénéficiaire du portage s'engage à racheter les biens à l'EPFLO au plus tard au terme de la durée du portage. Il pourra se substituer dans cette obligation un opérateur, qui devra respecter le programme fixé dans la présente convention.

Sous réserve d'une délibération ultérieure du Conseil d'Administration de l'Etablissement, la durée de portage pourra être portée à soixante (60) ans, assortie d'un bail emphytéotique, au profit d'un bailleur social désigné par la Commune, en vue d'y développer une opération comportant au minimum 70 % de logements locatifs sociaux (financements PLUS – PLAI).

3.2 - Prix de cession

Le bénéficiaire du portage, ou son substitut, s'engage à racheter les biens à l'EPFLO au plus tard au terme de la durée du portage. Ce rachat aura lieu au prix de revient, tel qu'il est prévu à l'article 4 « *Cession des biens* » des « clauses générales de portage des biens », majoré des frais d'ingénierie et des frais d'actualisation éventuels.

En cas d'évolution du portage vers un bail emphytéotique, le calcul du prix de rachat se fera selon les modalités de l'article 3.3 de la présente convention.

3.3 - Conditions de mise en œuvre du bail emphytéotique

L'EPFLO pourra consentir un bail emphytéotique à un bailleur désigné par la Commune sur tout ou partie des biens objets de la présente convention.

Ce bail pourra être régularisé dès que le programme global de construction de logements décrit ci-avant sera finalisé (permis de construire purgé de tout recours) et conforme aux clauses générales de portage. Les modalités particulières du bail, notamment en ce qui concerne le calcul du prix de vente à terme et de la redevance annuelle, seront précisées à l'occasion d'un avenant à la présente convention et s'appuieront sur les clauses générales de portage en vigueur à cette date.

3.4 - Gestion des biens pendant la durée de portage

Conformément aux « clauses générales de portage des biens », la gestion et la jouissance des biens sont transférés au bénéficiaire du portage à compter de l'entrée en jouissance des biens par l'EPFLO.

3.5 - Charges et conditions d'utilisation de l'immeuble

Hormis en matière d'assurance et d'indemnisation des sinistres, le bénéficiaire du portage foncier (collectivité ou personne publique substituée) est subrogé dans tous les droits et obligations de l'EPFLO, en sa qualité de propriétaire, et ce, conformément aux « clauses générales de portage des biens » dont une copie est annexée aux présentes.

A ce titre, le bénéficiaire du portage foncier prend les immeubles dans l'état où ils lui sont remis par l'EPFLO et doit les maintenir en bon état d'entretien et de sécurité. Il assume le paiement des impôts et charges de toute nature.

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 afférents. Les travaux de murage et de démolition sont soumis à l'accord préalable de l'EPFLO.

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 immeubles.

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, permis de construire, les autorisations de fouilles et de sondages.

Le bénéficiaire du portage foncier rédigera les conventions et percevra les loyers et redevances des occupations. Il remettra dans le mois qui suit leur signature, copie de tous les contrats à l'EPFLO.

3.6 - Assurance des biens

Conformément aux clauses générales de portage des biens et en sa qualité de propriétaire, l'EPFLO assurera les biens acquis, durant leur durée de portage et ce, dans les conditions visées à l'article 3.5 « *Assurances des biens* » des clauses générales de portage des biens. Le coût de cette assurance sera refacturé annuellement au bénéficiaire du portage.

Article 4 – Communication – Mention de participation de l'EPFLO

Sur la durée du portage, la Commune et l'opérateur désigné s'obligent à laisser l'EPFLO diffuser toute communication relative à cette intervention sur tout support à sa convenance, notamment par la pose de panneaux d'information sur le bien et ce, dès les acquisitions réalisées.

En outre, le bénéficiaire du portage s'engage à mentionner la participation de l'EPFLO dans tous documents d'information ou de communication relatifs à l'opération envisagée. Il s'agit notamment des plaquettes d'information, des panneaux de chantier, des sites Internet et tous autres supports.

Article 5 - Engagement de rachat de la collectivité ou de la personne publique bénéficiaire

Le bénéficiaire du portage foncier, ou son substitut, s'engage à procéder auprès de l'EPFLO, au rachat des immeubles parvenus au plus tard au terme de la durée de portage conventionnelle.

A tout moment, le bénéficiaire du portage peut procéder à des rachats par anticipation s'il le souhaite.

Le conseil municipal de la commune de Sainte Geneviève, par délibération en date du XXX, a décidé :

- d'approuver les modalités et les conditions d'intervention de l'EPFLO pour l'acquisition des biens mentionnés ci-dessus ;
- d'accepter les modalités d'intervention de l'EPFLO, en particulier, le mode de portage de cette opération et les modalités financières détaillées dans la présente convention,
- de charger Monsieur le Maire de signer tous les actes et conventions nécessaires à l'application des délibérations ci-dessus visées.

La présente convention prendra effet à sa date de signature par les parties

Fait à Beauvais le,

Le Directeur de l'EPFLO

Le Maire de Sainte-Geneviève

Jean-Marc DESCHODT

Daniel VEREECKE

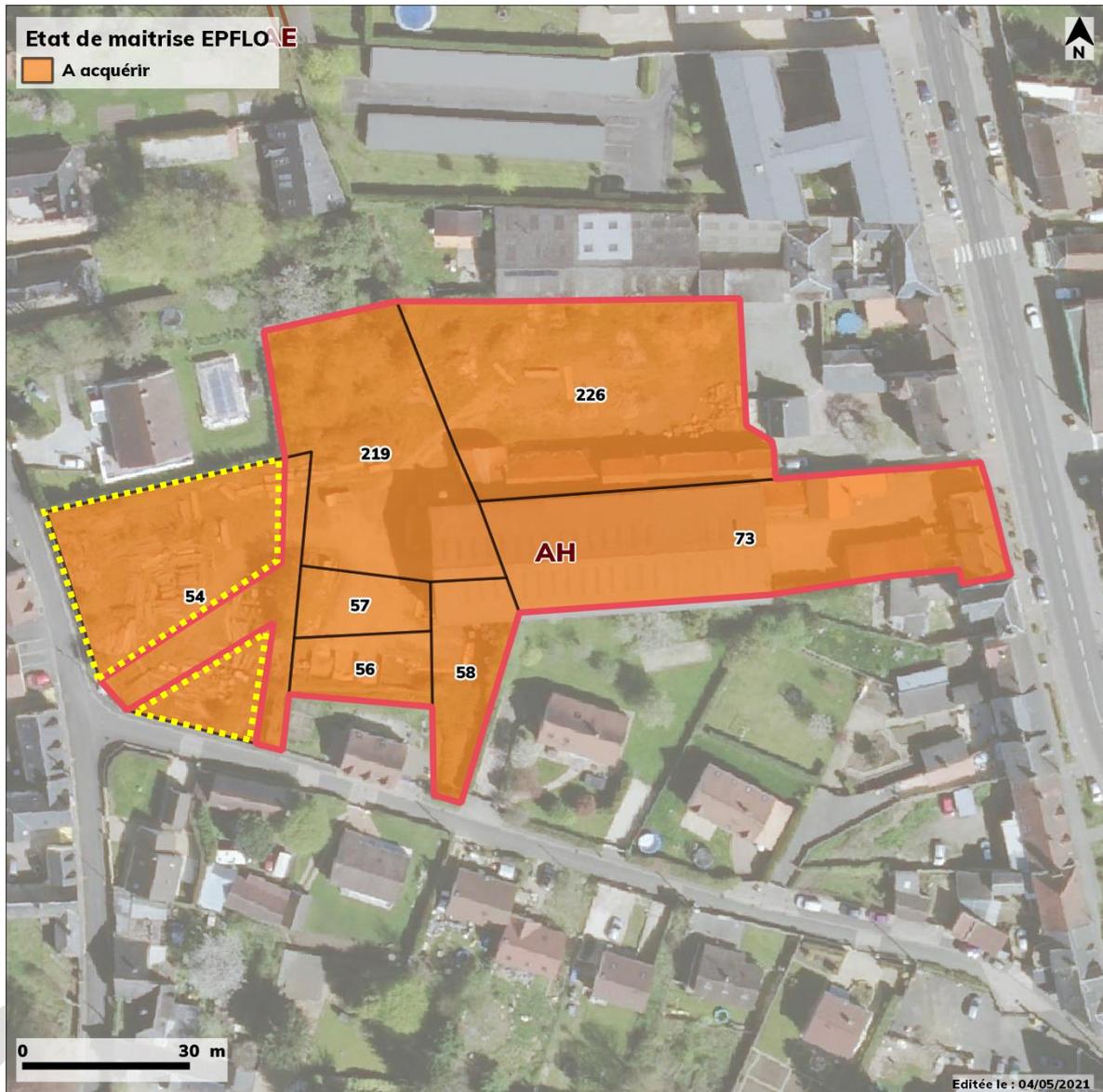
ANNEXES :

- Plan de situation
- Plan cadastral
- Avis France Domaine
- DIA
- Courrier de Me Andrysiak
- Délibération CA EPFLO 2021 08/06-19 (extrait de la page 1 à 5)
- Clauses Générales de portage des biens

Plan de situation



Plan cadastral



Emprise préemptée le 19 août 2020



Emprise négociée à l'amiable

Avis des services de France Domaine

7300 - SD



Direction départementale des Finances Publiques de l'Oise

Pôle d'évaluation domaniale de Beauvais

2 rue Molière

téléphone : 03 44 06 35 35

mél. : ddfip60.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Renaud GUILLEMIN

téléphone : 03 44 06 35 39

courriel : renaud.guillemin@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 2182243

Réf Lido : 2020-60575V1225

le 18/01/2021

Le Directeur à

MAIRIE DE STE GENEVIEVE

HOTEL DE VILLE-SERVICE URBANISME –
SERVICE DE L'URBANISME

60730 STE GENEVIEVE

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : Acquisition d'un TAB, réf cad AH 54 pour 1 773 m².
Adresse du bien : Rue de la Libération, 60730 Ste Geneviève.
Valeur vénale : 106 380 € soit 60 €/m² de TAB en ER (parking).

1 – SERVICE CONSULTANT

Commune de Sainte Genevieve

affaire suivie par : M Daniel VEREECKE mairie@saintegenevieveoise.fr

2 – DATE

de consultation : 15/12/2020,

de réception : 15/12/2020,

de visite : du bureau,

de dossier en état : 15/12/2020.

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Acquisition amiable d'une parcelle comprise dans un ensemble immobilier ayant fait l'objet d'une acquisition par voie de préemption

4 – DESCRIPTION DU BIEN

La parcelle se situe en centre-ville, non loin de la Mairie. En forme de quadrilatère, à l'angle de la Rue de la Libération et du Centre, la parcelle est un terrain à bâtir encombré.

5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaires de la parcelle ; H et C DENIS.

Situation locative ; présumée libre.

6 – URBANISME – RÉSEAUX

UA, soit une zone urbaine de centre-ville. La parcelle non bâtie est située dans un emplacement réservé destiné à la construction d'un parking: ER03, ce qui limite sa constructibilité.

7 – DATE DE RÉFÉRENCE

Sans objet dans le cadre de la présente évaluation.

8 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

La valeur vénale est de 106 380 € soit 60 €/m² pour un terrain nu, en UA avec une constructibilité limitée suite à l'ER 03.

9 – DURÉE DE VALIDITÉ

12 mois.

10 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES¹

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de

¹ - L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

plomb ou de pollution des sols.

Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques
et par délégation,

M Renaud GUILLEMIN
Inspecteur des Finances Publiques
Pour le Directeur départemental des
Finances publiques de l'Oise
L'Inspecteur des Finances publiques



Renaud GUILLEMIN

M GUILLEMIN Renaud
Inspecteur des finances publiques



**MINISTÈRE
DE L'ACTION
ET DES COMPTES
PUBLICS**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction générale
des Finances publiques**

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DE
L'OISE
2 RUE MOLIERE, BP 8032
60021 BEAUVAIS

Pôle d'évaluation domaniale de l'Oise

Téléphone : 03 44 06 35 35

Mél. : [ddfip60_pole-
evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip60_pole-
evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Renaud GUILLEMIN

Téléphone : 03 44 06 77 39

courriel : renaud.guillemine@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 2173192

Réf Lido : 2020-60575V0665

EPFLO
PAE DU HAUT VILLE
28 RUE JEAN BAPTISTE GODIN
60000 BEAUVAIS

Beauvais, le 09/09/2020

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : 4 701 m² de TAB encombré et 1 837 m² de terrain avec un bâtiment industriel (scierie, menuiserie) et une maison d'habitation d'une SH de 50 m² (source cadastrale). Références cadastrale ; AH 57-58-73-219-226-56-54p pour 6 538 m².

Adresse du bien : 115 et 117 Route nationale, 1 rue de la Libération, Rue du centre, 60730 Ste Geneviève.

Valeur vénale : la proposition de la DIA de 240 000 € n'appelle pas d'observation, étant en dessous de la valeur du marché (285 000 € hors coût de désencombrement).

1 – SERVICE CONSULTANT

<commune de > EPFLO

affaire suivie par : Monsieur Benoit VICAIGNE, benoit.vicaigne@epflo.fr

2 – DATE

de consultation : 28/07/2020

de réception : 28/07/2020

de visite : photos du consultant.

de dossier en état : 28/07/2020

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Les parcelles citées dans la DIA sont situées dans un emplacement réservé, ainsi qu'une

servitude d'aménagement. Un projet de logements est envisagé dans ce périmètre depuis plusieurs années.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Les parcelles se situent en centre-ville, à proximité de la Mairie et des commerces. De forme irrégulière, elles constituent ensemble une unité foncière avec plusieurs accès à la voirie (route nationale, la rue du Centre et la rue de la Libération).

La parcelle AH 73, d'une contenance de 1 837 m², est composée 1) d'un grand bâtiment industriel (scierie, menuiserie) construit en 2002, d'une surface plancher de 1 200 m² mais avec une SU estimée à 1 600 m² (source cadastrale) et 2) d'une maison d'habitation, de type r+1, construite en 1850, comprenant 4 pièces et disposant d'une SH estimée à 50 m². Le tout apparaît dans un état d'entretien « moyen » comme le montre les photos et la catégorie cadastrale (5M).

Les autres parcelles, AH 57-58-219-226-56-54p sont en nature de TAB avec encombrement. L'ensemble du terrain est fermé par une clôture.

5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaires des parcelles ; conjoints DENIS.

Situation locative ; présumée libre.

6 – URBANISME - RÉSEAUX

UA soit une zone urbaine de centre-ville.

7 – DATE DE RÉFÉRENCE

Date d'aujourd'hui.

8 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

Par comparaison.

La méthode consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

La proposition de la DIA à 240 000 € n'appelle pas d'observation étant inférieure à la valeur du marché de 285 000 € hors coût de désencombrement.

9 – DURÉE DE VALIDITÉ

1 an.

10 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques
et par délégation,

M Renaud GUILLEMIN
Inspecteur des Finances Publiques
Pour le Directeur départemental des
Finances publiques de l'Oise
L'Inspecteur des Finances publiques



Renaud GUILLEMIN

GUILLEMIN Renaud,
Inspecteur des Finances Publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Déclaration d'Intention d'Aliéner

DIA 2020029 / 07.07.2020 KP.



Jean François ANDRYSIAK - Catherine CHAMPION

NOTAIRES ASSOCIES

266, rue Annoëpel
Face au collège A. de Noailles
Boîte Postale n° 16 - 60430 NOAILLES
Tél. : 03.44.03.30.08 - FAX : 03.44.03.41.80

Suc. de Mes
C. MAMEAUX
R. CHEMEL

SIRET : 494 765 506 00014
APE : 741A

Ouvert de 8h30 à 12h. et de 14h. à 18h30,
du lundi au vendredi, le mercredi fermeture à 17h30

Accueil téléphonique :
De 10h à 12h et de 14h à 18h,
du lundi au vendredi, le mercredi de 10h à 12h

Valérie COTTET – Notaire

MAIRIE DE SAINTE-GENEVIEVE

60730 SAINTE-GENEVIEVE

Noailles, le 1er juillet 2020

Dossier suivi par
Sophie COCHON
03.44.03.09.03
sophie-cochon@notaires.fr

VENTE CSTS DENIS/AVM RENOV (BORGES)
1004578 /JFA /SC /

LR avec AR

Objet : Droit de préemption urbain



Madame, Monsieur,

L'office notarial est chargé d'établir la vente par Monsieur Christian DENIS, Madame Véronique DENIS et la société H et C DENIS au profit de AVM RENOV.

Conformément aux dispositions de l'article L 213-2 du code de l'urbanisme relatif au droit de préemption urbain, je vous adresse une déclaration d'intention d'aliéner.

Veuillez croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de ma sincère considération.

Maître Jean-François ANDRYSIAK



Pas le temps de passer chez votre notaire ?

Vous disposez d'une tablette ou d'un ordinateur doté d'une caméra et d'un micro ? Vous avez alors l'équipement nécessaire pour réaliser un entretien en visioconférence avec votre notaire. Simple, en toute confidentialité, grâce au lien interne sécurisé qui vous est communiqué, vous pouvez, de chez vous, dialoguer avec lui.

Tous les paiements effectués ou reçus par les notaires pour les actes soumis à la publicité foncière, devront obligatoirement être effectués par virement (loi 2011-331 du 28 mars 2011, article 10), nos coordonnées bancaires sont : IBAN : FR46 4003 1000 0100 0011 8440 N28 BIC : CDCG FR PP

Ministère chargé
de l'urbanisme

Déclaration d'intention d'aliéner ou demande d'acquisition d'un bien soumis à l'un des droits de préemption prévus par le code de l'urbanisme

N° 10072*02

(Article A 213.1 du Code de l'urbanisme)

Déclaration d'intention
d'aliéner un bien (1)Soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) (articles L. 211-1 et suivants du Code de l'urbanisme (2)) Compris dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.) (articles L.212-1- et suivants du Code de l'urbanisme (3)) Compris dans une zone de préemption délimitée au titre des espaces naturels sensibles de départements (articles L. 142-1- et suivants du Code de l'urbanisme(4)) Demande d'acquisition
d'un bien (1)Soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) (2) Compris dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.) (3)

Cadre réservé à l'administration

Date de réception

Numéro d'enregistrement

Prix moyen au m²

A. Propriétaire(s)

Personne physique

Nom, prénom DENIS Christian

Profession (facultatif) (5) commerçant

Personne morale

Dénomination

Forme juridique

Nom, prénom du représentant

Adresse ou siège social (6)

N° voie Extension Type de voie

Nom de voie 5 rue de la Bergerette Lieu-dit ou boîte postale

Code postal 60000 Localité BEAUVAIS (60000)

Si le bien est en indivision, indiquer le(s) nom(s) de l'(des) autres co-indivisaires et sa (leur) quote-part (7):
VOIR LISTE JOINTE

B. Situation du bien (8)

Adresse précise du bien

N° voie Extension Type de voie

Nom de voie 115 et 117 Route nationale 1 Lieu-dit ou boîte postale

Code postal 60730 Localité SAINTE-GENEVIÈVE

Superficie totale du bien 00ha 65a 38ca

Références cadastrales de la ou les parcelles

Section	N°	Lieu-dit (quartier, arrondissement)	Superficie totale
AH	57	Sainte Geneviève	00 ha 02 a 66 ca
AH	58	Rue du Centre	00 ha 04 a 46 ca
AH	73	115 Route Nationale 1	00 ha 18 a 37 ca
AH	219	Rue de la Libération	00 ha 14 a 18 ca
AH	226	117 Route Nationale 1	00 ha 20 a 24 ca
AH	56	Sainte Geneviève	00 ha 03 a 02 ca
AH	54p	Sainte Geneviève	00 ha 02 a 45 ca

Plan(s) cadastral(aux) joint(s) OUI NON

C. Désignation du bien

Immeuble Non bâti Bâti sur terrain propre Bâti sur terrain d'autrui, dans ce cas indiquer nom et adresse du propriétaire Occupation du sol en superficie (m²)

Terres	Prés	Vergers	Vignes	Bois	Landes
Carrières	Eaux	Jardins	Terrains à bâtir	Terrains d'agrément	Sol

Bâtiments vendus en totalité (9)

Surface construite au sol (m²) _____ Surface utile ou habitable (m²) _____

Nombre de Niveaux : _____ Appartements : _____ Autres locaux : _____

Vente en lot de volumes

Locaux dans un bâtiment en copropriété (10)

N° du lot	Bâtiment	Etage	Quote-part des parties communes	Nature et surface utile ou habitable	Le bâtiment est achevé depuis :	Plus de 4 ans
						<input type="checkbox"/>
					Le règlement de copropriété a été publié aux hypothèques depuis :	Plus de 10 ans
						Moins de 10 ans

En cas d'indivision, quote-part du bien vendu : _____

Droits sociaux (11) _____

Désignation de la société : _____

Désignation des droits : _____

Nature _____ Nombre _____ Numéro des parts _____

D. Usage et occupation (12)

Usage
habitation professionnel mixte commercial agricole autre (préciser) : : une propriété + terrains

Occupation
par le(s) propriétaire(s) par un (des) locataire(s) sans occupant autre (préciser) : :

Le cas échéant, joindre un état locatif

E. Droits réels ou personnels

Grevant les biens OUI NON

Préciser la nature _____ Indiquer si rente viagère antérieure : _____

F. Modalités de la cession

1 - Vente amiable

Prix de vente ou évaluation (en lettres et en chiffres) _____ DEUX CENT QUARANTE MILLE EUROS (240 000,00 EUR)

Dont éventuellement inclus :
Mobiliier € _____ Cheptel € _____ Récoltes € _____ Autres € _____

Si vente indissociable d'autres biens _____

Adresse précise du bien (description à porter en annexe) : _____

Modalités de paiement :

comptant à la signature de l'acte authentique à terme (préciser)

si commission, montant : € TTC HT A la charge de : Acquéreur vendeur

Paiement en nature

Désignation de la contrepartie de l'aliénation _____

Evaluation de la contrepartie _____

Rente viagère

Montant annuel _____ Montant comptant _____

Bénéficiaire(s) de la rente _____

Droit d'usage et d'habitation (à préciser)

Evaluation de l'usage ou de l'usufruit _____

Vente de la nue-propriété (à préciser)

Echange

Désignation des biens reçus en échange _____

Montant de la soulte le cas échéant _____ Propriétaires contre-échangistes _____

Apport en société
Bénéficiaire _____ Estimation du bien apporté _____
Cession de tantième de terrains contre remise de locaux à construire
Estimation du terrain _____ Estimation des locaux à remettre _____
Location-accession - Estimation de l'immeuble objet de la location-accession

2 - Adjudication (13)

Volontaire Rendue obligatoire par une disposition législative ou réglementaire
Mettant fin à une indivision ne résultant pas d'une donation-partage
Date et lieu de l'adjudication _____ Montant de la mise à prix _____ €

G. Les soussignés déclarent :

Que le(s) propriétaire(s) nommé(s) à la rubrique 1
Demande(nt) au titulaire du droit de préemption d'acquiescer les biens désignés à la rubrique 3 aux prix et conditions indiqués (14)
A (ont) recherché un acquiesceur disposé à acquiescer les biens désignés à la rubrique 3 aux prix et conditions indiqués
Nom, prénom de l'acquiesceur (15) AVM RENOV
Profession (facultatif) _____

Adresse

N° voie _____ Extension _____ Type de voie _____
Nom de voie 326 rue de Villers Lieu-dit ou boîte postale _____
Code postal 60370 Localité BERTHECOURT (OISE)

Indications complémentaires concernant l'opération envisagée par l'acquiesceur (facultatif) (16)

Qu'il est chargé de procéder à la vente par voie d'adjudication comme indiqué à la rubrique C appartenant au(x) propriétaire(s) nommé(s) en A

A Noailles Le 1er juillet 2020

Signature et cachet de
M^{me} Catherine CHAMPION
NOTAIRES ASSOCIÉS
M^{me} Christian MAMEAUX
266, rue Annoëpel
60430 NOAILLES
Tél. 03 44 03 30 08
Fax 03 44 03 41 80

H. Rubrique à remplir si le signataire n'est pas le propriétaire (17) :

Nom, prénom Maître Jean-François ANDRYSIK
Qualité _____
Adresse
N° voie 266 Extension _____ Type de voie _____
Nom de voie Rue Marcel Annoëpel Lieu-dit ou boîte postale 16
Code postal 60430 Localité Noailles

I. Notification des décisions du titulaire du droit de préemption (18) :

Toutes les décisions relatives à l'exercice du droit de préemption devront être notifiées :
A l'adresse du (des) propriétaire(s) mentionné(s) à la rubrique A
A l'adresse du mandataire mentionnée à la rubrique H, adresse où le(s) propriétaire(s) a (ont) fait élection de domicile

J. Observations

La propriété vendue cadastrée section AH numéros 57-58-73-219 et 226 appartient à Monsieur Christian DENIS
Le terrain vendu cadastré section AH numéro 56 appartient à Madame Véronique DENIS et Monsieur Christian DENIS
Le terrain vendu cadastré section AH numéro 54 appartient la société H et C DENIS

K. Cadre réservé au titulaire du droit de préemption :

VENTE CSTS DENIS/AVM RENOV (BORGES)/1004578/JFA/SC/ /

Departement :
OISE

Commune :
STE GENEVIEVE

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant
BEAUVAIS
POLE TOPOGRAPHIQUE 29 RUE DU
DOCTEUR GERARD 60018
60018 BEAUVAIS CEDEX
tel. 03-44-79-54-42 - fax 03-44-79-55-17
cdif.beauvais@dglip.finances.gouv.fr

Section : AH
Feuille : 000 AH 01

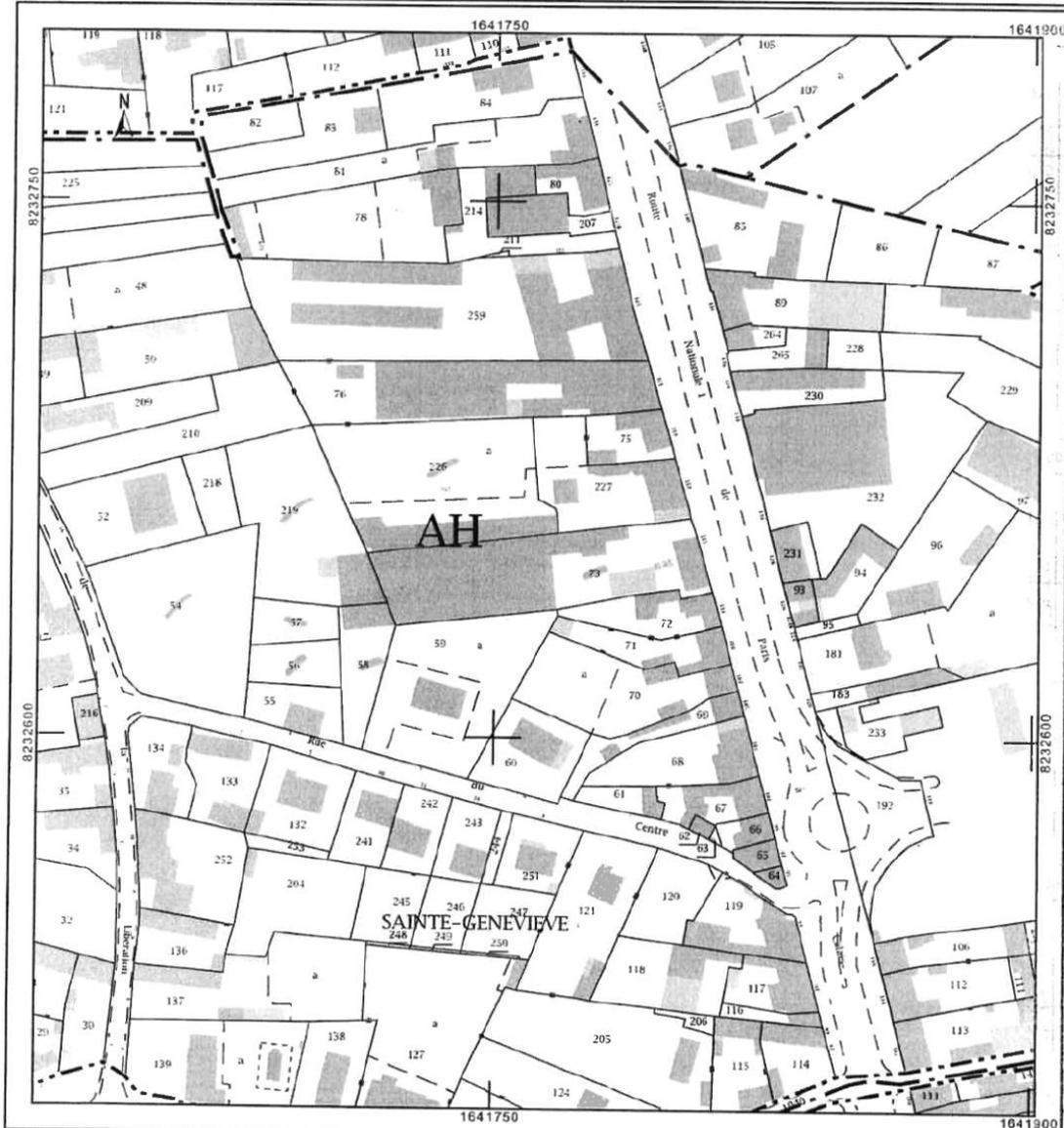
Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1500

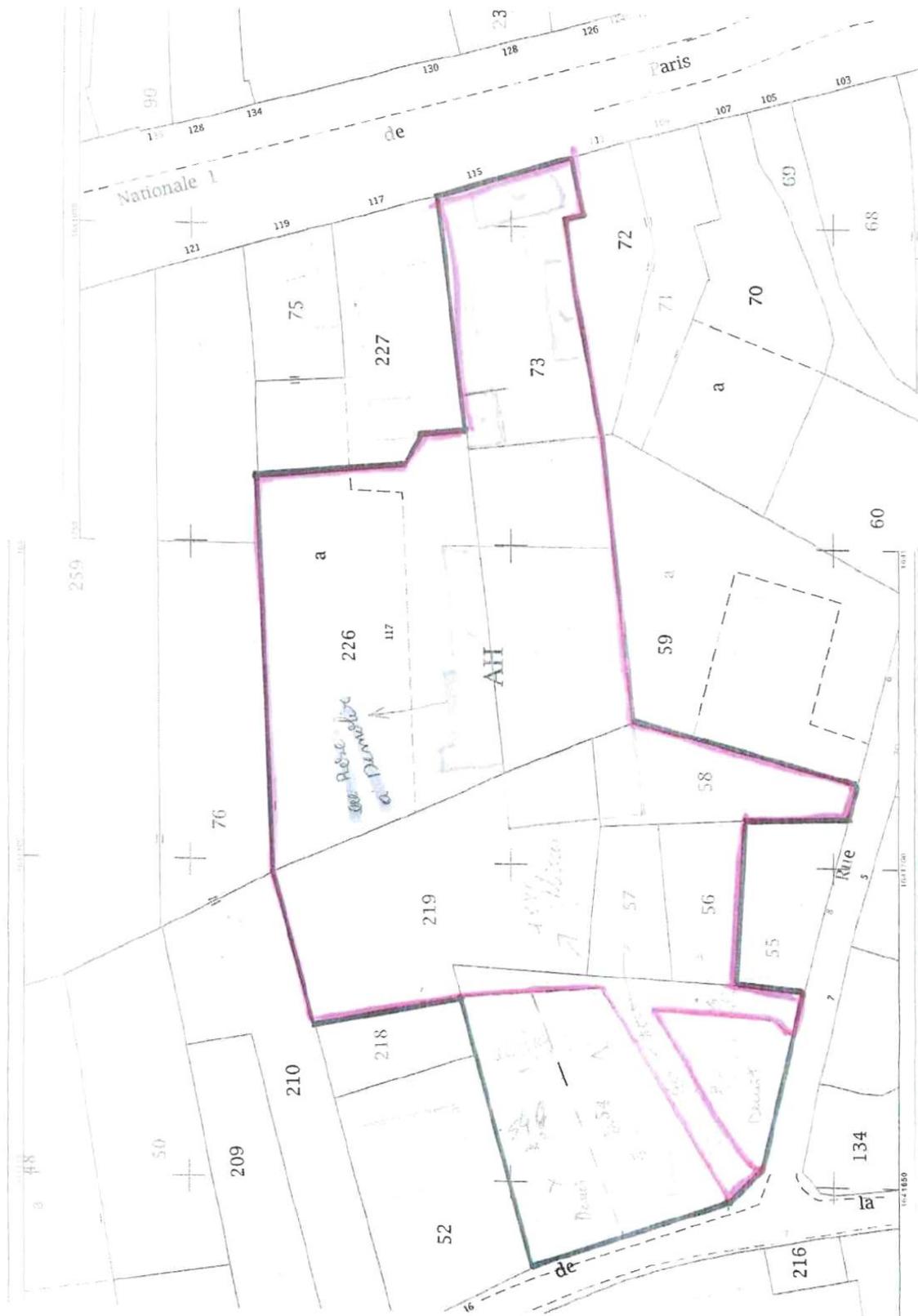
Date d'édition : 10/06/2020
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





Courrier de Me Andrysiak



Suc. de Mes
C. MAMEAUX
R. CHEMEL

SIRET : 494 765 506 00014
APE : 741A

Ouvert de 8h30 à 12h. et de 14h. à 18h30,
du lundi au vendredi, le mercredi fermeture à 17h30

Accueil téléphonique :
De 10h à 12h et de 14h à 18h,
du lundi au vendredi, le mercredi de 10h à 12h

Valérie COTTET – Notaire

PRÉEMPTION CTS DENIS et Sté H & C DENIS à Sainte Geneviève
1004578 /JFA /IM

LETTRE RECOMMANDEE avec A.R.

Jean François ANDRYSIK - Catherine CHAMPION

NOTAIRES ASSOCIES

266, rue Annoëpel
Face au collège A. de Noailles
Boîte Postale n° 16 - 60430 NOAILLES
Tél. : 03.44.03.30.08 - FAX : 03.44.03.41.80

EPFLO
PAE du Haut de Villé
28 rue Jean Baptiste Godin
60000 BEAUVAIS



Noailles, le 8 janvier 2021

Monsieur le Directeur,

Je me réfère à ma lettre du 23 novembre 2020 et à notre entretien téléphonique du 03 décembre 2020.

Lors de cet entretien téléphonique il était notamment convenu que Monsieur DENIS devait faire une proposition de prix pour l'achat du surplus d'environ 1528 m² de la parcelle cadastrée à SAINTE GENEVIEVE (Oise), section AH numéro 54 pour 1773 m², sans attendre l'estimation de France Domaine qui devait être sollicité par la commune de SAINTE GENEVIEVE, suite à la réunion qui s'est tenue en mairie le 23 novembre 2020.

J'ai rencontré Monsieur DENIS le 22 décembre dernier.

Aussi, bien que ladite parcelle AH numéro 54 soit classée en emplacement réservé, considérant la possibilité pour Monsieur DENIS de créer deux terrains à bâtir, considérant la proposition faite par EPFLO par lettre datée du 11 décembre 2014 d'acquérir la totalité du bien aujourd'hui préempté au prix de 645.300 euros pour une superficie totale de 8066 m², considérant encore que la totalité de la parcelle AH numéro 54 a été apportée à la société H & C DENIS pour une valeur de 264.900 euros aux termes d'un acte reçu par Maître MAMEAUX, notaire à NOAILLES (Oise), le 10 mars 2007, le prix proposé est de 122.240 euros calculé sur la base de 80 euros le m².



Pas le temps de passer chez votre notaire ?

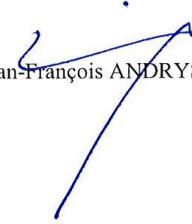
Vous disposez d'une tablette ou d'un ordinateur doté d'une caméra et d'un micro ? Vous avez alors l'équipement néces-
saires pour réaliser un entretien en visioconférence avec votre notaire. Simple, en toute confidentialité, grâce au lien interne
sécurisé qui vous est communiqué, vous pouvez, de chez vous, dialoguer avec lui.

Tous les paiements effectués ou reçus par les notaires pour les actes soumis à la publicité foncière,
devront obligatoirement être effectués par virement (loi 2011-331 du 28 mars 2011, article 10), nos
coordonnées bancaires sont : IBAN : FR46 4003 1000 0100 0011 8440 N28 BIC : CDCG FR PP

Vous voudrez bien examiner cette proposition et me faire connaître votre réponse par un prochain courrier,

Dans l'attente de vous lire,

Veuillez agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de mes salutations distinguées.


Maître Jean-François ANDRYSIAK

Délibération CA EPFLO 2021 08/06-19 (extrait de la page 1 à 5)

Envoyé en préfecture le 11/06/2021
Reçu en préfecture le 11/06/2021
Affiché le 
ID : 060-498408392-20210608-CA2021_08_06_19-DE

**Etablissement Public Foncier Local
Des territoire Oise & Aisne**

CA EPFLO 2021 08/06-19

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

RÉUNION DU 8 JUIN 2021

**Objet : Intervention sur le territoire de la commune de Sainte-Geneviève
Opération dite « Rue du Centre »**

APRES avoir été convoqué par Jean DESESSART, Président, par courrier du 25 mai 2021,

L'an deux mille vingt et un, le mardi huit juin, le Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier Local des Territoires Oise & Aisne, s'est réuni en raison du contexte sanitaire en visioconférence sur l'application Teams à l'adresse suivante : <https://bit.ly/3vzklzz>.

En présence de 25 de ses membres présents ou représentés :

En tant que titulaires : 17

Monsieur Patrice MARCHAND (ayant rejoint la réunion à partir de la délibération n°4), Monsieur Jean DESESSART (en présentiel), Madame Brigitte LEFEBVRE, Madame Sophie LEVESQUE, Monsieur Jean CAUWEL (en présentiel, ayant quitté la réunion à partir du point n°5), Monsieur Didier RUMEAU (ayant quitté la réunion à partir de la délibération n°3), Madame Sidonie MUSELET (ayant quitté la réunion à partir de la délibération n°27), Monsieur Thierry BROCHOT, Monsieur Pierre DESLIENS (en présentiel), Monsieur Benoît BIBERON, Madame Sophie MERCIER, Monsieur Luc VENTRE (en présentiel), Monsieur Dominique LEBRUN, Monsieur Thierry BALLINER, Monsieur Eric WARLOUZET, Monsieur Jean-Paul DOUET, Monsieur José THIEBAUT (ayant rejoint la réunion à partir de la délibération n°3)

En tant que suppléants représentant leurs titulaires : 5

Monsieur Benjamin OURY, Madame Ginette PLATRIER, Monsieur Alex DESUMEUR, Monsieur Alain BOUCHER, Monsieur Frédéric SERVELLE (ayant rejoint la réunion à partir de la délibération n°3)

Etaient excusés et ayant donné pouvoir : 3

Monsieur Patrice MARCHAND, ayant donné pouvoir à Monsieur Jean DESESSART, jusqu'au point n°4 de l'ordre du jour

Monsieur Franck PIA, ayant donné pouvoir à Madame Sophie LEVESQUE

Monsieur Jacques DORIDAM, ayant donné pouvoir à Monsieur Benoît BIBERON

Monsieur Gérard HEDIN, ayant donné pouvoir à Madame Brigitte LEFEBVRE

En présence également des membres suppléants suivants en qualité d'auditeur :

Monsieur Bertrand GERNEZ, Monsieur Jean-Michel DUDA, Madame Sandrine DE BUSSY (ayant quitté la réunion à partir de la délibération n°20)

En présence également de :

Monsieur Jean-Marc DESCHODT, Directeur de l'Etablissement
Monsieur Damien DEVOS, Payeur Départemental de l'Oise, comptable de l'Etablissement

Etaient excusés :

Monsieur Patrice FONTAINE, Madame Audrey HAVEZ, Monsieur Daniel LECA, Madame Claire MARAIS BEUIL, Madame Manoëlle MARTIN, Monsieur Philippe MARINI, Monsieur Alain CREMONT, Monsieur Dominique BONNAUD, Monsieur Lionel OLLIVIER, Monsieur François KERN, Monsieur Guy NODON, Madame Corry NEAU, Monsieur Olivier PACCAUD, Madame Ophélie VAN ELSUWE, Madame Martine BORGEO, Monsieur Christophe DIETRICH, Madame Sandrine DE FIGUEIREDO, Monsieur Michel GUINIOT, Madame Nathalie LEBAS, Monsieur Denis PYPE, Monsieur Philippe LAMBILLIOTTE, Madame Béatrice LACROIX-DESESSART, Madame Anne-Sophie FONTAINE, Madame Béatrice LEJEUNE, Monsieur Martial DUFLOT, Monsieur Laurent PORTEBOIS, Monsieur Azide RAZACK, Monsieur Serge MACUDZINSKI, Madame Thérèse-Marie DESCATOIRE, Monsieur Jean-Jacques DUMORTIER, , Monsieur Christian GOUSPY, Madame Fabienne CUVELIER, Madame Sylvie VALENTE LE HIR, , Monsieur Jean-Marc JOBERT, Monsieur Nathanaël ROSENFELD

Le quorum et les délégations de vote ayant été vérifiés par un appel nominal (la connexion sur le site de visioconférence valant émargement pour les administrateurs présents), le Conseil d'Administration a valablement délibéré,

LE PRESIDENT EXPOSE

Qu'afin de répondre aux besoins en matière de logements locatifs sociaux sur son territoire, la Commune de Sainte Geneviève a identifié une emprise foncière sise rue du Centre pour une superficie totale d'environ 8 000 m², constituée des parcelles cadastrées section AH n°54, 56, 57 58, 73, 219 et 226, dont la valeur a été estimée par France Domaines en septembre 2014 à UN MILLION CENT TREIZE MILLE EUROS (1 113 000€).

Pour parvenir à la réalisation de ce projet, la commune de Sainte Geneviève a souhaité solliciter l'intervention de l'EPFLO et une délibération du conseil municipal a été prise en ce sens le 30 juin 2014.

Les différentes négociations amiables engagées avec les propriétaires depuis cette date n'ont pu aboutir, cependant la mairie de Sainte Geneviève a reçu le 3 juillet 2020 une DIA portant sur les parcelles susmentionnées vendues au prix de 240 000 €.

Aussi, suite à la délégation du droit de préemption par la commune à l'EPFLO, une décision de préemption au prix et condition de la déclaration d'intention d'aliéner a été notifié au notaire mandataire de la vente le 19 août 2020.

Etant donné que la parcelle cadastrée AH n°54, d'une contenance globale de 1 773 m², est mentionnée dans la DIA seulement pour partie (245 m²), une négociation amiable a été menée avec les propriétaires pour parvenir à l'acquisition du surplus de cette parcelle au prix de 106 000 €, portant le coût de l'acquisition globale de l'emprise à 347 000 €. Etant précisé que cette valeur est globalement compatible avec les évaluations des domaines en date du 9 septembre 2020 et du 18 janvier 2021, les emprises précédemment citées ayant été évaluées à 285 000 € et 106 000 €, soit un montant global de 391 000 €.

Par conséquent, il vous est proposé de régulariser la convention de portage afférente à cette opération comportant l'acquisition par voie de préemption des parcelles cadastrées section AH n°54p, 56, 57 58, 73, 219 et 226 et d'autoriser l'EPFLO à procéder à l'acquisition du surplus de la parcelle cadastrée section AH n°54.

Il convient par ailleurs de réduire à 355 000 € (acquisition + frais) l'engagement de cette opération

initialement inscrite au titre de l'axe 1 « Soutenir les politiques locales de l'habitat » du Programme Pluriannuel d'Intervention 2019-2023 pour un montant 720 000 €.

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'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, les arrêtés de Monsieur le Préfet de la Région Hauts de France – Nord-Pas-de-Calais Picardie, en date des 22 juillet 2016, 17 mars 2017, 26 juin 2017, 22 juillet 2019 et 8 novembre 2019 portant extension du périmètre de l'EPFLO,

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 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 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 du Conseil Municipal de Sainte Geneviève, en date du 30 juin 2014, portant demande d'intervention de l'EPFLO sur les parcelles cadastrées AH n°54, 56 à 58, 73, 219 et 226 ;

VU, la délibération du bureau de l'OPAC de l'Oise, en date du 9 septembre 2014 sollicitant l'intervention de l'EPFLO sur la Commune de Sainte Geneviève – rue du Centre ;

VU, la délibération du Conseil d'Administration de l'EPFLO n° CA 2014 09/04-16 en date du 4 septembre 2014, validant cette intervention,

VU, la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) reçue en mairie de Sainte Geneviève le 3 juillet 2020 portant sur la vente d'une propriété d'une contenance cadastrale de 65a 38ca, moyennant un prix de vente de **DEUX CENT QUARANTE MILLE EUROS (240 000,00€)**

VU, la décision de Monsieur le Maire de la commune de Sainte Geneviève en date du 13 août 2020 portant délégation à l'EPFLO de l'exercice du droit de préemption urbain pour l'emprise du projet,

VU, la décision EPFLO 2020-46 d'exercer le droit de préemption urbain pour le bien cadastré section AH n°54p, 56, 57, 58, 73, 219, 226 situé Rue du Centre à Sainte Geneviève,

VU, les avis de France Domaine en date du 9 septembre 2020 et 18 janvier 2021,

VU, le courrier de Maître ANDRYSIAK, notaire à Noailles, proposant pour son client l'acquisition par l'EPFLO du surplus de la parcelle cadastrée section AH n°54,

CONSIDERANT, la volonté de la commune de Sainte Geneviève de répondre aux besoins en logements locatifs sociaux et de permettre la concrétisation du projet de restructuration et d'aménagement du cœur de l'ilot urbain constitué par l'ancienne scierie.

CONSIDERANT, la DIA reçue en mairie de Sainte Geneviève le 3 juillet 2020 portant sur la vente d'une propriété d'une contenance cadastrale de 65a 38ca, moyennant un prix de vente de DEUX CENT QUARANTE MILLE EUROS (240 000,00€).

CONSIDERANT, l'évaluation par les services de France Domaines le 9 septembre 2020 estimant la valeur vénale de l'emprise foncière de 6 538 m² de la DIA à 285 000 € hors coût de désencombrement.

CONSIDERANT, l'évaluation par les services de France Domaines le 18 janvier 2021 estimant la valeur vénale de l'emprise complémentaire de 1 528 m² à 106 380 €.

CONSIDERANT l'accord obtenu pour une vente de l'emprise globale, pour un montant de 347 000 € est compatible avec les avis sus mentionnés,

APRES avoir entendu le rapport de Monsieur le Président de l'Etablissement Public Foncier Local des territoires Oise & Aisne,

Après en avoir délibéré, adopte à l'unanimité, les conclusions suivantes :

Le Conseil d'Administration approuve l'intervention ci-après décrite :

Commune de Sainte-Geneviève – Opération dite « Rue du Centre »

- Programmation prévisionnelle :

L'opération dite « Rue du Centre » doit permettre la réalisation d'un programme de logements aidés.

- Emprise de l'opération

L'opération concerne les parcelles ci-après listées et tel que précisé dans le plan parcellaire figurant en annexe.

Section	Numéro	Lieu	Superficie m ²
AH	54	Rue du Centre	1 773 m ²
	56		302 m ²
	57		266 m ²
	58		446 m ²
	73		1 837 m ²
	219		1 418 m ²
	226		2 024 m ²
Superficie totale d'environ			8 066 m²

- Montant d'engagement :

L'acquisition à réaliser par l'EPFLO sur le secteur d'opération mentionné précédemment n'excèdera pas une enveloppe de **DEUX CENT SOIXANTE MILLE EUROS (347 000 €), hors frais d'acquisition**, montant compatible avec les avis des domaines.

Le montant d'engagement global pour cette opération est ramené à **TROIS CENT CINQUANTE CINQ MILLE EUROS (355 000 €)**.

- Bénéficiaire et durée du portage

Le portage de l'opération est effectué pour le compte de la commune de Sainte Geneviève. Cette dernière s'engageant au rachat des biens acquis par l'EPFLO à l'issue de la durée de portage fixée à 5 ans.

DECIDE des conditions de portage suivantes :

- Enveloppe d'acquisition de 347 000 € hors frais d'acquisition ;
- Enveloppe d'engagement global pour l'opération de 355 000 € ;
- Programmation d'une opération de logements locatifs sociaux,
- Portage d'une durée de 5 ans au profit de la commune de Sainte Geneviève

AUTORISE Monsieur le Directeur de l'Etablissement Public Foncier Local des territoires Oise & Aisne, ou les représentants qu'il désignerait expressément, à signer tous les documents relatifs à ce dossier et notamment :

- La convention de portage engageant la commune de Sainte Geneviève à mettre en œuvre ce programme, et à racheter le bien au terme de la durée de portage.
- La (les) promesse(s) de vente(s), le(s) acte(s) de vente(s) des parcelles.

DIT que l'engagement de cette opération inscrit au titre de l'axe 1 « Soutenir les politiques locales de l'habitat » du Programme Pluriannuel d'Intervention 2019-2023, pour un montant de 720 000 € est ramené à **TROIS CENT CINQUANTE CINQ MILLE EUROS (355 000 €)**.

Par délégation du Conseil d'Administration
Jean-Marc DESCHODT



Directeur de l'EPFLO

ANNEXE :

- Plan de situation
- Plan cadastral
- Avis France Domaine
- DIA
- Courrier de Me Andrysiak

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.

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, des 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

maitrisés, 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 aidée.
- 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, 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 €.

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'accèsion 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.

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.

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'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, 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.

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 vente 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 » 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.
- 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 de l'EPFLO qui reste le seul organe compétent pour acter du montant des minorations foncières.

4.5.5 Modalités de la minoration complémentaire « Action Cœur de

- 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.

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'EPFLO.

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.