



L'accent foncier

Lettre d'information n°1
Novembre 2018
EPFLI Foncier Cœur de France

Bords de Loire à Orléans © Christophe Mouton

Le mot du Président

LE SOMMAIRE

1. Le mot du Président
2. Des changements à l'aube du PPI 2019-2023
3. Point juridique : l'acquisition de parcelles en état d'abandon manifeste
4. Zoom sur le site Sainte-Marie
5. Actualités de l'Etablissement
6. Le CA en quelques mots

« **L'EPFLI Foncier Cœur de France, l'expert foncier en Région Centre-Val de Loire** »

M. Touchard est Maire de la Commune d'Ormes (environ 4 200 habitants) située au Nord-Ouest de l'agglomération orléanaise. M. Touchard est également vice-Président d'Orléans Métropole et du département du Loiret ainsi que Président de l'EPFLI Foncier Cœur de France.

« *L'année 2018 marque les 10 ans d'existence de l'Etablissement public foncier local interdépartemental Foncier Cœur de France.*

Outil incontournable de l'action foncière sur le périmètre de la Région Centre-Val de Loire, l'EPFLI Foncier Cœur de France a confirmé son rôle d'accompagnement auprès des collectivités territoriales. Les dernières années ont effectivement été marquées par une hausse d'activité, caractérisée notamment par une augmentation des adhérents et par une croissance importante des opérations traitées par l'Etablissement.

Nous avons d'ailleurs la chance d'être dans une période globale de changements pour les établissements publics fonciers locaux. En effet, il semble possible que la loi ELAN permette la suppression de la clause PLH comme condition d'accès d'un EPCI à fiscalité propre aux EPFL, facilitant ainsi l'adhésion.

Convaincu de la pertinence de l'Etablissement et de son potentiel futur, je pense que c'est ensemble que nous accompagnerons efficacement les territoires, que nous assurerons le développement de l'Etablissement et que nous arriverons à réaliser nos objectifs.

Fort de ce dynamisme, il s'agit d'un moment opportun pour vous annoncer la mise en place de L'accent foncier. Cette lettre d'information vous permettra de suivre, au plus près, les projets et les actions de l'Etablissement mais également les actualités juridiques et les nouveautés en termes de politiques foncières. »

Des changements à l'aube du PPI 2019-2023

Le programme pluriannuel d'intervention 2019-2023 a été approuvé par le Conseil d'administration du 18 septembre 2018. Elaboré au plus près des attentes des territoires grâce à une démarche active de concertation, il s'agit d'un document ambitieux et visionnaire. De grands changements ont donc eu lieu dans le fonctionnement de l'Etablissement afin de le doter des moyens nécessaires à la réalisation de ses ambitions.

De nouveaux axes d'intervention ont été définis : le développement économique, commercial et touristique, les équipements publics et infrastructures, l'habitat, le renouvellement urbain et la requalification des centres-bourgs, la réhabilitation des friches, et la préservation des espaces naturels, des espaces agricoles et du patrimoine bâti.

En outre, il a été décidé la mise en place d'un taux de portage unique de 1.5% HT, réduisant fortement le coût de l'intervention de l'EPFL. Le délai de portage possible a été prorogé jusqu'à 15 ans.

Parmi d'autres mesures, l'on peut également citer la mise en place d'un fond « friche », d'un fond SRU encadrant l'utilisation des pénalités issues de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain reversées à l'EPF, ou encore d'un forfait pour abandon de 400€ HT.

Tous ces changements ont pour objectif de mieux accompagner les collectivités territoriales et de faciliter la réalisation de leurs projets.

Point juridique : l'acquisition de parcelles en état d'abandon manifeste

Il arrive que des terrains situés à l'intérieur de l'agglomération supportent des bâtiments inhabités ou laissés à l'abandon par leurs propriétaires. De telles situations constituent parfois des obstacles à la mise en œuvre d'une politique d'urbanisme, ou peuvent contribuer à la dégradation d'un centre bourg ancien. La procédure d'abandon manifeste peut alors être une solution afin d'obtenir la maîtrise foncière de ces biens et de mener à bien ces projets.

En effet, cette procédure permet, après un certain nombre d'étapes (constat d'abandon, procès-verbal, délais de publicité...), à la commune d'engager une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique simplifiée.

Il s'agit d'une possibilité pour les communes de faire cesser l'état d'abandon en acquérant la parcelle et ainsi d'éviter la multiplication des arrêtés de péril et des dépenses de sécurisation. Il faut également noter que cette procédure simplifiée est bien plus rapide qu'une expropriation classique.

L'EPFLI Foncier Cœur de France peut vous conseiller et vous assister tout au long de l'exécution de la procédure. L'Etablissement peut également être délégué pour engager la procédure d'expropriation.



L'EPF a mené avec réussite une procédure d'acquisition de bien en état d'abandon manifeste sur un immeuble avec commerces en rez-de-chaussée à la Ferté Saint-Aubin

Zoom sur le site Sainte-Marie

La commune de Combleux (Loiret) a décidé de faire appel à l'EPFLI Foncier Cœur de France afin d'acquérir, en 2016, la friche IBM en vue d'un vaste projet de renouvellement urbain. Cette friche tertiaire, de plus de 10 hectares, soit un tiers du territoire communal, est située dans un site remarquable, à proximité directe de la Loire et du canal d'Orléans.

Le projet, et sa programmation, ne sont pas encore définis. Pour le moment, il est envisagé d'implanter des logements de standing, des équipements publics, de loisirs et de santé ainsi que de développer des lieux de promenade.



« L'EPFLI Foncier Cœur de France me remettra un terrain prêt à l'emploi afin que je puisse développer un projet d'aménagement global sur un site d'exception » M. Morlat, Maire de Combleux

La friche a été acquise à l'euro symbolique. Cependant, l'Etablissement est également chargé de la démolition et la dépollution des bâtiments, représentant près de 37 000 m² de plancher et entraînant des coûts très importants. Afin d'aider la collectivité à supporter ces coûts, cette opération va être la première à bénéficier du fond friche nouvellement mis en place par l'Etablissement. Ce fond, financé sur les fonds propres de l'EPFLI Foncier Cœur de France, permet la prise en charge des études préalables aux travaux de déconstruction et de dépollution des biens afin d'encourager les collectivités locales à traiter leurs friches.

La convention de portage foncier a été conclue en remboursement dissocié, laissant le temps à la Commune d'affiner son projet et de favoriser une sortie de projet auprès d'un ou plusieurs opérateurs sans avoir à supporter le capital porté.



Actualités de l'Établissement

Assemblée générale de l'EPFLI Foncier Cœur de France

L'Assemblée générale de l'Établissement aura lieu le Mardi 18 décembre à Marcilly-en-Villette. Nous remercions chaleureusement Monsieur NIEUVIARTS de nous accueillir dans sa commune.

Association nationale des EPFL

L'Établissement s'est rendu dans le Doubs à l'occasion de l'Assemblée générale et des journées du personnel de l'Association nationale des EPFL. Riches échanges sur les méthodes de travail et visite de Besançon ont été au programme !

Ces journées ont été précédées d'une rencontre organisée par le Réseau des Opérateurs Fonciers (ROF), sur la thématique des organismes de foncier solidaire.

Au contact des territoires

L'EPFLI Foncier Cœur de France a été présent au salon des Maires d'Eure-et-Loir le samedi 29 septembre ainsi qu'au salon des Maires de l'Indre le vendredi 19 octobre.

Conférences et séminaires

Depuis la rentrée, l'EPFLI Foncier Cœur de France a assisté aux conférences suivantes :

- ❖ « La mise en œuvre des organismes de foncier solidaire », le 2 octobre, à Paris
- ❖ Les journées du foncier, organisées par le CEREMA, et portant sur la réalisation de fiches pratiques foncières

Recrutements

Ekaterina KONSHINA, Chloé MECHIN et Thierry PABUT ont rejoint l'équipe, aux postes respectifs de chargée de prospections, de chargée de missions foncières et de chargé de travaux.

Le CA en quelques mots

Les nouveaux projets qui ont été approuvés au Conseil d'Administration de l'Établissement sont :

- ❖ La création d'un bassin d'infiltration des eaux pluviales
(Commune de Charsonville)
- ❖ L'implantation d'un lycée par la Région
(Commune de Châteauneuf-sur-Loire)
- ❖ L'aménagement d'un cœur d'îlot avec des objectifs de densification du tissu urbain et de création de logements
(Commune de Fleury-les-Aubrais)
- ❖ L'extension de la zone d'activités de Marcilly-en-Villette
(Communauté de Communes des Portes de Sologne)
- ❖ La réalisation d'une voie piétonne adaptée à la mobilité réduite
(Commune de Montigny)
- ❖ L'extension du parc d'activités de la Saussaye
(Orléans Métropole)



EPFLI Foncier Cœur de France
Hôtel du Département - 15 rue Eugène Vignat - BP2019 - 45010 Orléans Cedex 1
www.fonciercoeurdefrance.fr
Téléphone: 02 38 25 41 32