



L'accent foncier

Lettre d'information n°2
Février 2019
EPFLI Foncier Cœur de France

Le Pont Canal de Briare © luctheo

LE SOMMAIRE

1. Le mot de M. Nieuviarts
2. La 42^{ème} Assemblée générale
3. Zoom sur la sauvegarde d'un commerce en centre-bourg à Beaune-la-Rolande
4. Les organismes de foncier solidaire
5. La sauvegarde d'un commerce en centre-bourg : l'exemple de Beaune-la-Rolande
6. Actualités de l'Etablissement
7. Le CA en quelques mots

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

Le mot de M. Nieuviarts, Maire de Marcilly-en-Villette

« Dès 2010, la commune de Marcilly-en-Villette a sollicité l'EPFLI pour la négociation et l'acquisition de parcelles en vue d'un projet de construction de logements au lieu-dit La Chaise. J'ai tout de suite été convaincu de l'intérêt de l'Etablissement. La commune a sollicité une nouvelle fois l'EPFLI pour des acquisitions complémentaires, toujours en vue du développement de l'offre de logements, sur les secteurs de La Borde et des Naudières.

La Communauté de communes des Portes de Sologne, dans le cadre d'un projet de renforcement et développement de la zone d'activités de Marcilly-en-Villette, a également fait appel à l'EPFLI pour l'acquisition de près de 3,5 hectares.

En qualité d'administrateur, je recommande, sans hésitation, à tous mes collègues de la Communauté de communes des Portes de Sologne, de recourir aux services de l'EPFLI Foncier Cœur de France dès qu'une problématique foncière est en jeu.

En plus d'être un expert foncier, l'EPFLI Foncier Cœur de France est un outil de portage foncier indispensable aux communes. Les projets peuvent être d'initiative communale ou intercommunale. Grâce à la souplesse et aux modalités d'intervention de l'outil, la commune de MARCILLY-EN-VILLETTE a pu conduire plusieurs projets structurants pour son territoire. »

La 42^{ème} Assemblée générale : une opportunité de faire un bilan sur l'activité de l'EPFLI

L'Assemblée générale du 18 décembre 2018 a été l'occasion de revenir sur les 10 ans d'existence de l'Etablissement mais également de dresser un bilan de l'année écoulée.

Ainsi, près de 45 millions d'euros de flux financiers ont été réalisés par l'EPFLI, dont 30 millions d'euros d'acquisitions, soit près de 130 opérations de portage au cours de la période 2008-2018.

En 2018, l'EPFLI a réalisé environ 5 millions d'euros d'acquisitions pour le compte des collectivités territoriales. Les projets, accompagnés par l'EPFLI cette année, ont été majoritairement relatifs aux axes d'opérations « développement économiques, commerciales et touristiques » et « équipements publics et infrastructures » et portés par les communes. Les dépenses de gestion, dédiées à plus de 90% aux travaux de dépollution et déconstruction, ont une place croissante dans le budget de l'Etablissement représentant plus de 3 200 000 €.



La sauvegarde d'un commerce en centre bourg : l'exemple de Beaune-la-Rolande

Comme beaucoup de collectivités territoriales, la commune de BEAUNE-LA-ROLANDE est confrontée à la vacance de plusieurs locaux commerciaux en centre-bourg. Profitant de la vente d'un ancien magasin de petit électroménager fermé depuis plusieurs années, le Conseil municipal a sollicité l'EPFLI afin de l'acquérir et de maintenir sa vocation commerciale à l'avenir. De manière à pouvoir mettre en location ce local, l'EPFLI va procéder, en accord avec la collectivité, à des travaux de réhabilitation et de mise en conformité.

L'EPFLI Foncier Cœur de France intervient de plus en plus souvent dans des opérations de maintien du commerce de proximité, assistant ainsi les communes dans un enjeu phare du renouvellement du centre-bourg. Actuellement, près de 9 commerces de tout type (épicerie, boulangerie, restaurant...) sont en portage. En effet, les modalités de portage, allant jusqu'à 15 ans, sont particulièrement favorables dans les opérations de maintien du commerce de proximité. La gestion locative effectuée par l'EPFLI durant la durée du portage, et le fait que les loyers perçus durant le portage viennent en diminution du capital porté, sont également propices à ces opérations.



Les organismes de foncier solidaire

En 2008, le WORLD HABITAT AWARD des Nations-Unis a distingué l'expérience du Champlain Housing Trust et a, par là même, mis en lumière les community land trust (CLT) américains. En effet, les CLT sont nés dans les années 1970 aux Etats-Unis avec l'objectif de créer sur le long terme un parc d'accession sociale à la propriété. Le principe d'un CLT repose sur une dissociation entre le foncier, immobilisé à perpétuité par l'organisme, et le bâti, dont un ménage répondant à des critères sociaux est propriétaire. La revente est encadrée par une formule de prix évitant ainsi la spéculation et permettant la pérennisation du logement dans un statut d'accession sociale à la propriété. Ainsi, sur les 10 dernières années et à la suite du WORD HABITAT AWARD, le principe de dissociation bâti/foncier porté par les CLT s'est diffusé dans le monde. Il y a actuellement environ 260 CLT aux Etats-Unis et une centaine au Royaume-Uni et en Belgique.

En France, c'est la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové qui a acté la création d'organismes fonciers solidaires, déclinaison du « Community Land Trust » anglo-saxon en France. Les organismes fonciers solidaires (OFS) sont ainsi des organismes à but non lucratif, agréés par le préfet de Région, dont l'objectif est de contribuer à l'accès à la propriété sur critères sociaux.

Les OFS agissent via le principe de démembrement de la propriété porté par le « bail réel solidaire » (BRS). Il s'agit d'un nouveau bail emphytéotique qui introduit trois grandes innovations. La première innovation est une formule de prix permettant une limitation des prix à la revente. Plusieurs accédants successifs peuvent donc bénéficier de prix abordables, tout en assurant une certaine plus-value au propriétaire des murs à chaque revente. La seconde innovation est la création d'un mécanisme de « rechargement » du bail afin de permettre de repousser le terme du bail à chaque mutation du bien (vente, donation ou succession), et de rendre la dissociation bâti/foncier perpétuelle. Pour finir, Il s'est agi de mettre en place un bail divisible permettant d'individualiser la propriété dans le logement collectif. Le BRS est aussi éligible, grâce à la loi de finances de 2016, à la mesure de la TVA réduite à 5,5%, à l'exonération des droits de mutation, à un abattement de 30% de la taxe foncière (sous réserve de vote du conseil municipal) et au prêt à taux zéro.

Les quatre grands principes du dispositif OFS-BRS sont donc : une dissociation du foncier et du bâti permettant l'acquisition par les ménages d'un logement à un prix abordable en achetant les droits réels du bâti et en consentant à payer des redevances faibles sur le foncier à l'OFS ; l'acquisition et la conservation du foncier par l'OFS dans une logique anti-spéculative ; un contrôle de l'OFS sur l'affectation des ménages considérant les ressources et un accompagnement lors des mutations de droits réels attachés au BRS ; et, pour finir, l'encadrement des prix de revente des droits réels permettant le maintien durable de l'offre à un prix abordable.

Plus concrètement, le bail réel solidaire peut être consenti à un opérateur qui construit ou réhabilite et qui s'engage à céder les droits réels à des ménages éligibles, à un bailleur HLM, une coopérative HLM, un investisseur locatif qui loue dans le respect d'un plafond de ressources et de loyers, à un particulier, sous conditions de ressources, qui occupe le logement, et à une société civile coopérative de construction ou une société d'habitat participatif qui s'engagent à attribuer un droit de jouissance à des ménages sous conditions de ressources. Ces différentes situations montrent donc la diversité des opérations de l'OFS, et sa pertinence, que cela soit dans l'aide à l'accession à la propriété ou dans l'aide en faveur de la réalisation de logements sociaux.

En tant qu'opérateur spécialiste du foncier, plusieurs EPFL se sont lancés dans l'aventure des OFS, que cela soit via la création d'un groupement d'intérêt public, d'une association ou par une internalisation.

Actualités de l'Etablissement

Assemblée générale de l'EPFLI Foncier Cœur de France

L'Assemblée générale de l'Etablissement aura lieu le mardi 12 mars 2019 à Mardié. Nous remercions chaleureusement Monsieur THOMAS de nous accueillir dans sa commune.

Mieux connaître pour mieux agir

L'EPFLI s'est doté de ce logiciel foncier et cartographique à destination des collectivités. Cet outil développe des fonctionnalités nécessaires à la connaissance des marchés fonciers mais également à la recherche de gisement foncier.

Afin de pouvoir le compléter, nous vous invitons à nous faire parvenir votre document d'urbanisme au format numérique, standard CNIG, pour pouvoir utiliser au mieux cet outil !

Au contact des territoires

L'EPFLI Foncier Cœur de France a participé aux réunions relatives à l'élaboration du PLH de la Communauté de communes du Pithiverais Gâtinais ainsi qu'aux comités de pilotage du Plan Action Cœur de la ville de Pithiviers.

Adhésion des collectivités territoriales

La loi ELAN a modifié les modalités d'adhésion des collectivités aux EPFL. En effet, si les EPCI n'auront plus besoin d'être doté de la compétence PLH pour adhérer à l'Etablissement, les communes ne pourront plus le faire à titre individuel.

Des collectivités des départements du Cher et de l'Indre ont manifesté un intérêt certain pour l'outil. Des rencontres vont être organisées.

Le CA en quelques mots

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

- ❖ Le renouvellement du centre-bourg dans le cadre de l'opération « cœur de village » (Commune de BAULE)
- ❖ La requalification d'une friche industrielle (Commune de Béville-le-Comte)
- ❖ La création de logements sociaux (Commune de Dordives)
- ❖ L'extension de la zone d'activités économiques de Briare (Communauté de Communes Berry Loire Puisaye)
- ❖ L'aménagement routier de l'entrée de ville nord (Commune de Pithiviers)
- ❖ La requalification d'une friche industrielle en vue de la construction d'une halle sportive (Communauté de Communes Cœur de Beauce)