

L'accent foncier

Lettre d'information n°5
Novembre 2019
EPFLI Foncier Cœur de France

Friche industrielle - Châteaudun

LE SOMMAIRE

1. Le mot de M Tisserand
2. Retour sur le séminaire OFS
3. Exemple d'opération : la Tête Nord du Pont de l'Europe
4. Point juridique : instaurer le DPU
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 »

Le mot de M TISSERAND, Maire de Courtenay (45)

Cela fait déjà quelques années que je siége au sein de l'EPFLI Foncier Cœur de France, en qualité de vice-président, administrateur et représentant de la communauté de communes à l'assemblée générale.

Je me suis très vite rendu compte de l'intérêt d'un tel établissement et de l'accompagnement technique que l'EPFLI pouvait apporter à nos communes et intercommunalités.

J'ai bien sûr fait appel à l'EPFLI pour effectuer les acquisitions foncières nécessaires au projet communal de création d'une coulée verte, auprès de Réseau Ferré de France.

Conscient des enjeux des territoires et des atouts de l'Etablissement, j'ai également souhaité participer à sa promotion et je me suis déplacé, sur le territoire de la Région Centre-Val de Loire avec l'équipe de l'EPFLI, afin de présenter cet outil indispensable aux collectivités.

L'année 2019 a d'ailleurs été remarquable puisque les communautés de communes de la Châtre et Sainte Sévère (36) et du Pays Fort Sancerrois Val de Loir (18) ont adhéré à l'EPFLI. Ce sont respectivement, les premières adhésions dans l'Indre et dans le Cher et je m'en réjouis.

Je ne peux que vous encourager vous aussi, à faire partie de ce bel établissement et à pouvoir ainsi profiter de son expertise et de son intervention !



Retour sur le séminaire partenarial portant sur la démarche de préfiguration d'un Organisme de Foncier Solidaire

Le 8 octobre dernier, l'EPFLI a organisé un séminaire partenarial sur la démarche de préfiguration d'un Organisme de Foncier Solidaire (OFS), qu'il mène avec l'appui de l'agence Espacité.

Après le discours introductif de Monsieur Alain Touchard, Président de l'EPFLI Foncier Cœur de France, le programme a été le suivant :

- Présentation du modèle d'accession à la propriété en Bail Réel Solidaire ;
- Retours d'expériences de l'OFS Foncier Coopératif Malouin par Pascal Masson, Directeur Général, et de l'OFS Bizitegia par Arnaud Portier, directeur de l'EPFL du Pays Basque, agréé OFS, et secrétaire général de l'Association Nationale des EPFL ;
- Conditions de développement d'opérations de logements en Bail Réel Solidaire sur le territoire d'intervention de l'EPFLI Foncier Cœur de France, et les partenariats nécessaires.

Ce rendez-vous a été un vrai succès, permettant aux participants de construire et de partager ensemble leurs réflexions sur ce projet.

De nombreux partenaires ont d'ailleurs répondu favorablement à l'appel à manifestation lancé par l'EPFLI à la suite du séminaire.

Pour ceux qui souhaiteraient voir ou revoir la rencontre : www.fonciercoeurdefrance.fr



Un exemple d'opération de requalification urbaine : la Tête Nord du Pont de l'Europe à Orléans (45)



Orléans Métropole a saisi l'EPFLI pour une opération de requalification urbaine de grande ampleur dite « Tête Nord du Pont de l'Europe ».

Déclarée d'intérêt métropolitain, la future opération d'aménagement a pour objectif de valoriser la porte d'entrée ouest du territoire métropolitain et requalifier ce secteur notamment dans le contexte du projet de la ville d'Orléans d'implantation d'une cité de la musique et des arts vivants.

Afin de définir les modalités d'intervention de l'EPFLI sur ce vaste secteur, une convention cadre d'action foncière a été passée entre l'Etablissement, Orléans Métropole et la commune de Saint-Jean-de-la-Ruelle. Cette convention fixe des objectifs partagés, identifie des ilots à maîtriser dans le périmètre confié, précise les modalités techniques et financières d'intervention des parties, le dispositif de suivi et d'animation, la stratégie de gestion des biens portés et les conditions de cession.

Depuis le début de l'intervention de l'EPFLI, en 2015, plusieurs biens immobiliers ont été acquis (maisons d'habitation, hôtel restaurant, brocante etc...), permettant de renforcer la maîtrise publique sur le secteur d'intervention.

Point juridique : Instaurer le Droit de préemption urbain

Objectifs principaux

L'instauration du droit de préemption urbain (DPU) simple a pour objectif de permettre à une personne publique d'acquérir en priorité un bien immobilier mis en vente, dans le but de réaliser des opérations ou des actions d'aménagement urbain, conformes à l'article L300-1 du Code de l'urbanisme.

Qui ?

Les communes, dotées d'un POS rendu public, d'un plan local de l'urbanisme approuvé ou d'une carte communale approuvée, ou un EPCI à fiscalité propre compétent en matière de plan local de l'urbanisme, peuvent instituer le DPU sur les zones urbaines et les zones d'urbanisation future notamment.

Comment ?

Le conseil compétent institue le DPU par délibération motivée. L'instauration du DPU s'accompagne de mesures de publicités spécifiques conformément aux dispositions R211-2 et R211-3 code de l'urbanisme :

- attestation d'affichage de la délibération en mairie pendant 1 mois ;
- mention dans 2 journaux diffusés dans le département ;
- notifications au directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques, à la chambre départementale des notaires, aux barreaux constitués près les tribunaux de grande instance dans le ressort desquels est institué le droit de préemption urbain et au greffe des mêmes tribunaux.

A défaut de réalisation de ces mesures, le droit de préemption n'est pas opposable et l'exercice du DPU est contestable. En cas de contentieux, la preuve de la réalisation de ces mesures doit pouvoir être apportée.

Actualités de l'Etablissement

Au contact des territoires

L'EPFLI s'est rendu sur différents événements dans les départements du Loiret, de l'Eure-et-Loir, du Loir-et-Cher, de l'Indre et du Cher au cours de l'année afin de promouvoir son activité.



Nouvelles adhésions

Les communautés de communes de la Châtre et Sainte Sèvre (36) et du Pays Fort Sancerrois Val de Loir (18) ont adhéré à l'EPFLI.

Modifications du Règlement intérieur et d'Intervention

Le Conseil d'administration de l'EPFLI en date du 21 novembre 2019 a voté plusieurs modifications du Règlement intérieur et d'intervention. La version approuvée est disponible au téléchargement sur le site internet de l'Etablissement.

Le CA en quelques mots

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

- ❖ La lutte contre l'habitat dégradé
(Commune de Béville-le-Comte)
- ❖ L'aménagement de la tête nord du pont de l'Europe
(Orléans Métropole)
- ❖ La construction de logements seniors en centre-bourg
(Commune d'Ardon)
- ❖ L'extension de l'atelier municipal et l'agrandissement d'un square
(Commune de Sury-aux-Bois)
- ❖ La requalification d'une ancienne ferme en centre-bourg
(Commune de Bellegarde)