

10 ANS

edf|lo
2017
2016
2015
2014
2013
2012
2011
2010
2009
2008
2007



POUR DES STRATÉGIES
FONCIÈRES VOLONTARISTES
AU PLUS PRÈS DES TERRITOIRES

L'EPFLO a 10 ans

Les problématiques de l'aménagement, du développement urbain et économique, de la préservation des espaces naturels ou agricoles, mais aussi de la maîtrise des risques, passent nécessairement par le contrôle ou la maîtrise des sols.

La nécessité d'avoir une vision globale et les conflits d'intérêt et d'usages font que ces domaines, qui relèvent éminemment de l'intérêt public, ne peuvent être régulés par la seule initiative privée. C'est en ce sens que le législateur se mobilise régulièrement sur ces questions (loi d'orientation foncière de 1967, lois LOV, SRU, ALUR, en passant par la loi Royer, la loi Malraux, les lois Montagne et Littoral, le Grenelle de l'environnement, cette énumération ne pouvant être exhaustive).

Cette complexité, parce qu'il ne s'agit ni plus ni moins que de notre cadre de vie et de la manière dont nous souhaitons construire notre société et la mettre en réseau, conduit à un empilement de réglementations (POS, PLU, Scot, PLH, PPRI, périmètres de protection, schémas d'orientation, etc.), qui tendent à faire de l'aménagement et de la prospective foncière des domaines particulièrement techniques.

Soucieux de doter les collectivités locales d'outils opérationnels, la loi leur a ouvert la possibilité de constituer des établissements publics fonciers locaux (EPFL).

C'est ainsi qu'est né, il y a 10 ans, à l'initiative des acteurs locaux, l'EPFLO (Établissement public foncier local du département de l'Oise).

Au nombre de 23 en France, dont celui de l'Oise, les EPFL permettent de répondre aux problématiques foncières avec une vision de 10 à 15 ans. Il est donc impératif d'avoir une capacité à conduire ces politiques sur le long terme, ce qui est un atout pour les territoires.

Cet anniversaire nous permet de mesurer le chemin effectivement parcouru.

En 10 ans, fort de 465 communes (regroupant 694 000 habitants), l'EPFLO est devenu un partenaire majeur dans l'accompagnement des stratégies foncières de ses adhérents.

C'est également une ingénierie facilitatrice qui, à travers le prisme du foncier, permet de traiter des problématiques de renouvellement urbain, de revitalisation de centres-bourgs, de résorption de friches ou de mise en valeur de dents creuses.

Plus que de longs discours, nous avons souhaité, de manière pragmatique, et par le témoignage d'acteurs locaux sans qui rien n'aurait été possible, vous faire partager ces réussites témoignant de l'efficacité de cette action de proximité au service de l'intérêt collectif.

Ces valeurs fortes et les moyens mis en œuvre nous semblent constituer les ingrédients essentiels de ce succès.

Jean-Marc Deschodt
Directeur de l'EPFLO



« Maîtriser l'usage des sols : le pré-requis de toute politique d'aménagement et de développement. »

Sommaire

QU'EST-CE QUE L'EPFLO ?

P. 3

PROMOUVOIR LA CRÉATION DE LOGEMENTS

P. 6

CONSERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE

P. 7

PRÉSERVER LE TISSU ÉCONOMIQUE ET SOCIAL

P. 8

UNE INGÉNIERIE FONCIÈRE DÉDIÉE

P. 11

Qu'est-ce que l'EPFLO ?

■ L'EPFLO est un établissement public foncier local créé par le conseil général (devenu depuis départemental) de l'Oise. Son objet est de faciliter l'accès au foncier. Des terrains sont acquis par différents moyens puis revendus à un terme de 5 à 10 ans, voire plus. L'EPFLO en est « porteur » pendant quelque temps. Les moyens d'acquisition passent par des démarches à l'amiable, par l'exercice du droit de préemption, ou l'acquisition par la voie de l'utilité publique. L'EPFLO a des outils juridiques complets pour cela. Avec la dotation initiale du département et de la région, il finance surtout des terrains à vocation de construction de logements, mis à la disposition des bailleurs sociaux. Aujourd'hui le développement des activités économiques est un axe fort avec deux dispositions : l'une est en faveur des friches industrielles, importantes dans l'Oise (des études de faisabilité de réactivation de friches ainsi que des études sur l'état de pollution financées à hauteur de 70 % commencent à se développer) ; l'autre favorise l'implantation de maisons médicales ou d'assistantes maternelles, en proposant aux communes intéressées d'acheter les terrains pour les mettre à leur disposition avec un bail de 20 ans. Le principe d'acquisition de terres agricoles a été voté afin de permettre le relogement d'agriculteurs déplacés du fait de travaux d'infrastructures, comme c'est le cas pour le Canal Seine Nord Europe, qui imposera l'expropriation de beaucoup d'hectares. Cette démarche est très prospective et l'EPFLO a aujourd'hui les moyens financiers de ses ambitions. L'avantage de l'EPFLO est d'avoir une double connaissance du terrain et des interlocuteurs. Dans le domaine de la politique foncière avec ses dix années d'existence, il a réussi à articuler toutes les ingénieries départementales entre elles. Les adhérents sont les communes ou EPCI qui le souhaitent et qui en ont le besoin.



Patrice Marchand - Président de l'EPFLO

Transcender les clivages politiques

■ Yves Rome, sénateur de l'Oise, a été le premier président de l'EPFLO et en tant que tel a impulsé la démarche en transcendant les clivages politiques.

« Trois raisons m'ont conduit, à l'époque, à créer l'EPFLO en ma qualité de président du Conseil général de l'Oise et d'ancien maire. Tout d'abord, j'avais relevé, parmi mes collègues maires, des difficultés majeures sur leurs territoires à maîtriser le foncier et leur incapacité d'agir pour construire des logements. Ensuite l'Oise restait un département attractif où le déferlement des populations franciliennes accroissait significativement la demande de construction de logements. Enfin le secteur du BTP connaissait à l'époque des difficultés. J'ai donc proposé aux agglomérations de Creil, Compiègne et de Beauvais de se fédérer pour parvenir à créer cet établissement public foncier local pour se donner les moyens financiers de mieux maîtriser le foncier nécessaire. Il a fallu convaincre les élus des besoins des collectivités et du bien-fondé de la création d'une taxe qui, ensuite, a facilité les stratégies foncières et permis de les sécuriser sur plusieurs années et sur chacun des territoires qui avaient consenti à y contribuer. Ces accords " gagnant-gagnant ", visibles pour l'ensemble de nos concitoyens, ont permis d'élargir l'EPFLO au-delà du département puisque le Soissonnais avait adhéré. Nous avons travaillé sur une stratégie foncière cohérente sur cette terre de contrastes – qui présente une urbanisation ancienne dans le sud de l'Oise et une ruralité assez prégnante ailleurs – ainsi que sur toutes ses dimensions que ce soit les cœurs de villes ou les communes plus rurales. Le développement économique s'est inscrit dans cette logique foncière, avec par exemple la construction du premier port fluvial sur l'Oise à Longueuil-Sainte-Marie. Dans le même temps, le logement social progressait grâce à l'accompagnement des offices HLM par un portage foncier à 60 ans. Nous avons été une des rares collectivités de France à présenter cette spécificité. »

La TSE, qu'est-ce que c'est ?

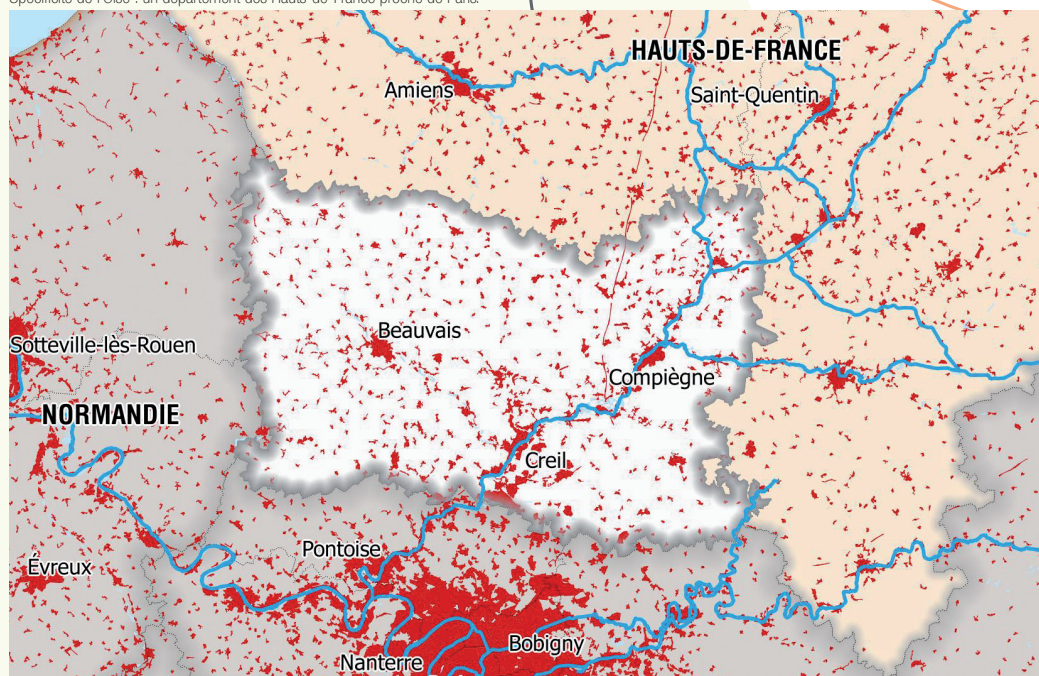
Le législateur a doté les EPFL d'une taxe spéciale d'équipement, ou TSE, en plus des quatre taxes locales que sont la taxe sur le foncier bâti, la taxe sur le foncier non bâti, la taxe d'habitation et la contribution foncière des entreprises. Le produit de la TSE est voté annuellement par l'Assemblée générale et est répercuté sur ces quatre impôts proportionnellement à leur produit. Concernant l'EPFLO, cette taxe représente un prélèvement moyen de 5 à 6 euros par foyer fiscal au titre de la taxe d'habitation et de la taxe foncière.

Des territoires de l'Oise sous tension

Pascale Poupinot, urbaniste OPQU et directrice de Oise-la-Vallée (OLV)

Créée à l'initiative des maires de Compiègne, Pont-Sainte-Maxence, Creil et Senlis, de la région Picardie, et de la DATAR (Délégation interministérielle à l'aménagement du territoire et à l'attractivité régionale), l'agence d'urbanisme réunit la plupart des partenaires publics du territoire situé le long de la vallée de l'Oise. Récemment l'agglomération du Beauvaisis a aussi rejoint l'agence. Oise-la-Vallée conseille, alerte et propose des choix en matière d'aménagement du territoire à ses partenaires, dont l'EPFLO, et réalise des études d'urbanisme, en particulier pour les intercommunalités afin d'imaginer leur développement à l'horizon des 10 à 15 années à venir. L'ensemble du département est proche de Paris mais fait partie des Hauts-de-France. Les territoires sont donc sous tension, les terrains sont certes moins chers qu'en Île-de-France mais restent à des prix importants. « Autre caractéristique, le territoire est industriel et a subi les crises successives d'où de nombreuses friches dont certaines polluées », souligne la directrice générale. « Aujourd'hui il essaie de se préparer à la troisième révolution industrielle. » Autre spécificité : l'Oise compte de nombreuses terres agricoles à haute valeur agronomique, menant à « des conflits entre l'extension urbaine et l'utilisation de celles-ci », ajoute Pascale Poupinot. Les différences sociales et géographiques de ce département entraînent de forts contrastes d'une commune à l'autre. L'implantation du logement social est importante dans les agglomérations et supérieure aux minima prévus par la loi. « Comme nous savons que le nerf de la guerre est le foncier, nous anticipons avec l'EPFLO pour proposer aux élus des politiques adaptées de développement, d'habitat, d'espace naturel », conclut Pascale Poupinot.

Spécificité de l'Oise : un département des Hauts-de-France proche de Paris.



Appartenir à un réseau national

Charlotte Boex, de l'Association nationale des établissements fonciers

En réponse à l'augmentation du nombre d'établissements publics fonciers locaux (EPFL), l'Association nationale des EPFL naît le 16 janvier 2008. On compte 23 EPFL à ce jour ainsi qu'un office foncier en Corse. Du fait de situations et de manières de fonctionner diverses, les objectifs premiers de l'association sont de partager, échanger, rassembler et diffuser les expériences des EPFL sur les pratiques, l'utilisation des outils fonciers et l'actualité concernant le foncier. Elle a pour vocation d'améliorer l'efficacité de chacun des membres, par l'organisation régulière de séminaires de formation, la tenue de réunions thématiques et le financement d'études utiles à ses adhérents. Les seconds objectifs sont de mutualiser la représentation des EPFL auprès des institutions nationales et de faire connaître les missions des EPFL auprès des collectivités territoriales, des administrations et de toute personne morale ou physique concernée ou intéressée par les questions foncières. L'association souhaite en effet susciter et peser dans les débats qui font évoluer son cadre d'action, tant auprès des décideurs politiques pour clarifier les dispositions relatives aux EPFL qu'auprès des métiers du foncier pour participer à l'évolution de leurs droits. Enfin, pour aider les collectivités à la création de leur propre EPFL et faire profiter de ses avantages à de nouveaux territoires, l'association répond aux diverses interrogations par le biais d'entretiens téléphoniques, de réunions thématiques, de rencontres avec les acteurs locaux (élus, services techniques, juridiques et financiers). L'Association nationale des EPFL développe des partenariats avec par exemple la Fédération nationale des agences d'urbanisme, l'Union sociale pour l'habitat et la Fédération nationale des SAFER (sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural).

L'EPFLO au service du développement des communes

TÉMOIGNAGE DE Didier Jeudon, maire de Thiers-sur-Thève

Thiers-sur-Thève, située dans le sud de l'Oise, est la dernière commune à avoir adhéré à l'EPFLO. Sans cette démarche la commune n'aurait pas pu initier un vaste projet d'urbanisation de six hectares. Cette commune de 1 130 habitants souhaite aménager son cœur de village qui se trouve en extension urbaine depuis 1992. Les moyens de la commune ne permettaient pas d'envisager jusqu'à présent de tels projets, son budget annuel se montant à 1 500 000 euros. « L'acquisition du foncier était un handicap majeur pour tout projet de développement urbain. J'ai pris connaissance qu'il existait dans l'Oise un EPFL pour réaliser les acquisitions au titre de la commune », souligne Didier Jeudon, maire de Thiers-sur-Thève. Une parcelle de 6 ha doit être aménagée pour recréer un cœur de village. Dans le cadre de l'étude urbaine préalable en cours, entre 100 et 130 logements sont envisagés ainsi que trois à quatre commerces de proximité et une maison médicale. « Nous n'aurions pas pu mener seuls une telle opération, les six hectares étant actuellement détenus par une quarantaine de propriétaires. C'est là la principale difficulté et, de plus, cela représente une somme importante. Acquérir cette surface était donc impossible sans l'ingénierie de l'EPFLO », précise Didier Jeudon. La commune aurait pu s'adresser à un aménageur ou un promoteur, mais avec le risque de ne plus être maître du jeu. Les acquisitions foncières à l'amiable seront privilégiées avec les propriétaires, dans le cadre d'une démarche d'échanges et de dialogue autour du projet urbain, pour éviter la lourdeur de l'expropriation. « C'est un partenariat essentiel qui a été mené avec l'EPFLO. Grâce à ce concours, nous allons pouvoir favoriser le maintien de nos jeunes sur la commune qui pourront alors acheter ces logements une fois construits », conclut Didier Jeudon.

Promouvoir la création de logements

Depuis 1920, l'Opac de l'Oise met son savoir-faire et son expérience au service des habitants et des collectivités du département. Cet organisme construit et gère des logements individuels et collectifs – en location ou en accession –, des résidences pour personnes âgées, des foyers... Il est aussi aménageur aux côtés des communes et partenaire de leur développement, grâce à l'EPFLO.

L'Opac gère 30 000 logements et en construit chaque année entre 350 et 500 dans l'Oise. Ce rythme assez soutenu de construction ne pourrait se faire sans le concours de l'EPFLO. Pour le directeur général de l'Opac Oise, Vincent Peronnaud, « le portage foncier nous permet de réaliser ces opérations. J'estime que l'aide sur le foncier est presque équivalente à 15 000 euros du prix du logement en subvention. Le rachat du foncier à terme, soit 60 ans plus tard, par le bailleur est un avantage considérable qui a fait que l'Opac de l'Oise a pu produire autant de logements dans des conditions financières très défavorables. Sans l'EPFLO ces dossiers n'auraient jamais vu le jour. Si nous avions eu à acheter le foncier, le coût de production de ces logements aurait été beaucoup trop cher et nous aurions fait moins d'opérations en nous limitant à celles pour lesquelles le foncier était presque gratuit. C'est une aide primordiale et conséquente car elle permet de contrôler les choses plus en amont ». L'Opac se trouve ainsi en capacité d'agir sur tout le département de l'Oise, que ce soit dans des communes où le foncier est très cher ou dans des communes où les équilibres financiers sont délicats, et de réaliser des opérations en secteur rural. Pour le directeur de l'Opac, la Picardie a pu être la première région à produire du logement social grâce à l'EPFLO. « Ce fonctionnement est bien maîtrisé et les bailleurs sont habitués à travailler avec cet organisme », conclut Vincent Peronnaud.

Vincent Peronnaud, directeur général de l'Opac de l'Oise

Le bail emphytéotique

En vue de permettre le développement d'une offre locative sociale, l'EPFLO a la faculté d'accepter des portages longs (50 à 60 ans) pour des montages complexes :

- La commune ou la personne publique s'engage à racheter le bien au plus tard au terme du portage (au prix d'acquisition).
- L'EPFLO confère le foncier à bail emphytéotique ou bail à construction à un bailleur social.

Intervenir en secteur tendu

Jean-Noël Guesnier, maire de Choisy-au-Bac

La commune de Choisy-au-Bac se situe entre deux rivières – l'Aisne et l'Oise – et deux forêts : celle de Compiègne et celle de Laigne. Le secteur est dit « tendu » à cause de la réglementation (article 55 de la loi SRU*) et du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI). « La situation est assez délicate à Choisy-au-Bac et nous étions arrivés à une étape où il était impossible de mener des projets d'aménagement. Nous avions moins de 20 % de logements sociaux. La volonté du conseil municipal était donc de rattraper ce retard », précise le maire de la commune, Jean-Noël Guesnier. Cette incapacité à construire a été levée grâce à l'EPFLO. « Nous avons pu acheter quatre propriétés dans le centre-bourg, d'une surface totale de 5 000 m² avec des bâtisses remarquables. Nous comptons racheter une ferme, la famille d'agriculteurs cessant son activité l'an prochain, d'une surface d'un hectare », ajoute Jean-Noël Guesnier. Seule, la commune n'aurait pas pu mener ces opérations, car déjà engagée dans la rénovation de l'église. L'EPFLO a aussi participé à l'achat de terrains avec l'agglomération de Compiègne pour construire une ZAC de 20 ha au lieu-dit le Maubon. « Nous avons très peu de foncier bâti avec très peu de surface constructible. La commune s'étend sur 1500 ha et nous n'avons que 120 ha de surface constructible d'où ce besoin d'aide pour rattraper notre retard en construction de logements. L'EPFLO acquiert pour nous des parcelles situées dans des " dents creuses ", l'idée étant de pouvoir aménager celles-ci en terres constructibles. »

*Loi 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, JO du 14 décembre 2000.

Rénover en centre-ville

Vincent Peronnaud, directeur général de l'Opac de l'Oise

L'entreprise Demathieu & Bard Construction Nord termine actuellement le chantier de construction de 87 logements au quai de la Pêcherie à Pont-Sainte-Maxence. Ce chantier d'envergure a transformé totalement le paysage de ce quartier. L'originalité de cette opération est de proposer en plein centre-ville, dans un cadre privilégié à proximité des bords de l'Oise, des logements aussi bien en location qu'en accession. Ces constructions s'inscrivent dans le prolongement du tissu urbain existant. La ville de Pont-Sainte-Maxence a sollicité l'EPFLO pour le portage de ce programme. Un bail emphytéotique à 60 ans a été signé entre l'EPFLO et l'Opac de l'Oise.

Choisy-au-Bac : projet de logements sociaux.



© GFArchitectes

Pont-Sainte-Maxence : construction de 87 logements au quai de la Pêcherie.



© Opac de l'Oise

Conserver et valoriser le patrimoine

■ Dans une vision globale, avec l'objectif d'un développement durable, nombre de projets, notamment dans l'Oise, s'inscrivent dans une véritable démarche urbaine. Les communes cherchent à revitaliser leur centre-bourg, protéger et valoriser leur patrimoine local. Ces projets plus ambitieux, plus exigeants mais aussi plus coûteux, sont complexes à mettre en œuvre. De très nombreux paramètres doivent être pris en compte : la demande des élus locaux, le coût et le financement du foncier et des travaux de réhabilitation, ou encore des contraintes techniques, environnementales et réglementaires. « On doit travailler en étroite collaboration avec toutes les parties prenantes, réaliser de solides études de faisabilité, négocier l'acquisition foncière et mener des opérations de dépollution ou de pré-aménagement. Outre le portage financier, essentiel à la réalisation de telles opérations foncières, l'EPFLO apporte du conseil et une expertise technique dans la conduite du projet. Nous avons besoin de cet appui pour atteindre la qualité et l'innovation architecturales attendues. Pour les communes, il s'agit d'un véritable enjeu d'attractivité et de développement », déclare Gilles De Koninck, dirigeant du cabinet d'architectes Archetude.

Gilles De Koninck, dirigeant du cabinet d'architectes Archetude

Porter une nouvelle dynamique urbaine

Gilles De Koninck, dirigeant du cabinet d'architectes Archetude

Bailleul-sur-Thérain : deux opérations de réhabilitation de sept logements individuels et cinq maisons de ville

« Les élus locaux voulaient s'engager dans des projets architecturaux de qualité et modernes tout en respectant le patrimoine existant. Nous avons privilégié la construction écologique, l'innovation dans le choix des matériaux, comme le bois, et dans les aménagements. Nous avons également travaillé sur la cohérence architecturale et la densification de la commune. Les parcelles appartenaient à plusieurs propriétaires différents rendant les négociations et l'acquisition complexes. Grâce à son intervention, l'EPFLO a rendu possible ces projets ambitieux », explique Gilles De Koninck.

Bailleul-sur-Thérain : deux opérations de réhabilitation.



Revitaliser les centres-bourgs

François Morenc, maire de Sacy-le-Petit

Sacy-le-Petit : un corps de ferme de 7 000 m² réhabilité en 19 logements sociaux

« Lorsque nous avons appris la vente de ce corps de ferme inscrit dans l'histoire du village et placé au cœur du bourg au pied de l'église, de notre école et de la mairie, nous tenions absolument à le conserver et le valoriser sans savoir comment procéder. L'EPFLO et Oise Habitat ont réfléchi avec nous sur des solutions en étudiant leur faisabilité et nous ont accompagnés tout au long du projet. Nous avons décidé de profiter de la réhabilitation du corps de ferme pour repenser notre centre-bourg. Aujourd'hui, l'esthétisme du projet, la création d'une place sur laquelle on organise chaque année une fête foraine et des brocantes, et la rénovation de notre école plus que centenaire ont profondément amélioré notre qualité de vie », souligne François Morenc, maire de Sacy-le-Petit.

Sacy-le-Petit : un corps de ferme réhabilité en logements sociaux.



Sauver le patrimoine local

Cécile Fuchs, directrice du développement chez Oise Habitat

Morangles : la réhabilitation d'un corps de ferme en 22 logements (en cours)

« Alors qu'un marchand de bien s'apprêtait à racheter un magnifique corps de ferme du XV^e siècle, la commune de Morangles nous a demandé comment nous pouvions sauver ce patrimoine. Nous sommes très attachés à cette problématique mais ces projets mobilisent de gros investissements. L'intervention de l'EPFLO, qui a préempté ce bien, a été déterminante pour pouvoir répondre aux exigences architecturales, restaurer ce bâti en pierre et le réaménager de façon innovante en respectant l'esprit traditionnel du corps de ferme. L'EPFLO, partenaire financier privilégié de l'opération, a travaillé en équipe avec la mairie de Morangles et nous », précise Cécile Fuchs, directrice du développement chez Oise Habitat.

Morangles : réhabilitation d'un corps de ferme en cours pour créer 22 logements.



Préserver le tissu économique et social

AIDER À LA VALORISATION DES TERRITOIRES

La plateforme multimodale de Longueil-Sainte-Marie

Stanislas Barthélémy, maire de Longueil-Sainte-Marie

Première plateforme multimodale de l'Oise, le port de Longueil-Sainte-Marie, porté par le Syndicat mixte de l'Oise, propose aux entreprises un outil performant directement relié par la voie d'eau aux ports normands et d'Île-de-France. Le terminal de Longueil-Sainte-Marie sur l'Oise a accueilli ses premiers conteneurs en avril 2015, avec la mise en place d'une ligne fluviale régulière avec Le Havre.

Situé directement sur l'axe Seine/Oise, ce terminal peut accueillir des unités fluviales de grandes dimensions (jusqu'à 180 m de longueur pour 11,40 m de large). Connecté aux ports du Havre, de Rouen et de Paris, il est ainsi une solution pour augmenter la part du transport fluvial dans les échanges internationaux de marchandises depuis et vers la Picardie. Un emplacement stratégique et accessible : l'accès au port fluvial est particulièrement aisé car il est desservi par des axes de circulation majeurs aux niveaux européen et national sans subir la saturation routière de l'Île-de-France. Le terminal à conteneurs présente de nombreux atouts tels que le pôle logistique de Paris-Oise, un accès route via l'échangeur direct avec l'autoroute A1, une proximité avec le pôle économique de la zone de Roissy, un accès à la route départementale 200 qui borde le parc logistique Paris-Oise est avec la RN 31, un axe de desserte est-ouest irrigant l'Oise et, au-delà, la Champagne. Au service des trafics fluviaux et fluviomaritimes, le port de Longueil est un site exceptionnel en termes d'insertion environnementale et paysagère, ce qui correspond bien aux enjeux de développement durable.

Pour le maire de Longueil-Sainte-Marie, Stanislas Barthélémy, cette opération n'aurait jamais vu le jour sans l'intervention de l'EPFLO pour l'achat du foncier. « L'EPFLO a ainsi participé à la revitalisation de notre territoire. Les terrains ont été acquis en 2007 et cela a permis de porter un projet portuaire d'ampleur », conclut Stanislas Barthélémy.

« Gare Cœur d'Agglomération » : le pôle urbain en devenir

Jean-Claude Villemain, maire de Creil

Depuis 2009, les villes de Creil et de Nogent-sur-Oise, la Communauté de l'agglomération creilloise, le Conseil régional de Picardie, le Conseil général de l'Oise, le Réseau Ferré de France, la SNCF et le Syndicat mixte des transports collectifs de l'Oise ont signé le protocole « Gare Cœur d'Agglomération », visant à faire émerger un projet urbain fort autour de la gare de Creil.

Cette ambition traduit à la fois la volonté de valoriser le réseau ferroviaire de Creil et d'anticiper la liaison Roissy-Picardie qui mettra, d'une part, l'agglomération creilloise à 20 minutes en train du pôle de Roissy et celle de Compiègne à 30 minutes, et qui positionnera Creil et Amiens sur le réseau à grande vitesse français, d'autre part.

« Gare Cœur d'Agglomération » est une ambition majeure portée par de nombreux partenaires institutionnels et socioprofessionnels du territoire. C'est le plus grand projet urbain et ferroviaire de l'Oise, qui engage l'avenir de la population et des usagers du Grand Bassin creillois. « Il s'agit de remodeler sur 270 ha, autour de la gare de Creil, un pôle urbain dynamique qui réponde à l'ensemble des besoins quotidiens de la population d'un bassin de vie de plus de 160 000 habitants (Sud Oise – Picardie) », précise le maire de Creil, Jean-Claude Villemain. La liaison ferroviaire Picardie-Creil-Roissy va renforcer la centralité et l'attractivité de l'agglomération creilloise au sud de l'Oise et aux portes du Grand Paris. Le bassin creillois dispose d'importantes ressources foncières disponibles en cœur d'agglomération pour développer ce projet urbain ambitieux et novateur. Le fait de disposer d'un outil géré par les élus locaux, pour constituer des réserves foncières, est un atout pour le territoire.

Longueil-Sainte-Marie : une plateforme multimodale.



© Syndicat mixte du port fluvial de Longueil-Sainte-Marie (SMPF)

L'EPFLO a acquis en décembre 2007 les parcelles constituant la future plateforme multimodale d'une superficie totale de 248 973 m² pour un montant de 2,758 millions d'euros HT. Le Syndicat mixte du port fluvial de Longueil-Sainte-Marie (SMPF), maître d'ouvrage de l'infrastructure portuaire, a racheté (en 2012 et 2013) auprès de l'EPFLO, les parcelles nécessaires aux travaux d'aménagement du port pour une superficie totale de 177 106 m². Actuellement, l'EPFLO reste propriétaire d'une superficie de 71 867 m².

Creil : perspective de l'éco-port sur l'ancienne friche Vieille Montagne.



© EPFLO

DÉVELOPPER DES SERVICES D'INTÉRÊT PUBLIC

Un centre médical à Bresles à l'horizon 2020

Dominique Cordier, maire de Bresles

Pour bon nombre de maires, la désertification médicale n'est visiblement pas un concept abstrait. Le constat est sans appel : il y a de moins en moins de médecins, et, surtout, de moins en moins de médecins attirés par la médecine générale telle que pouvaient l'exercer leurs aînés, en libéral et de façon isolée... et moins encore de jeunes médecins prêts à s'installer dans un territoire rural. Alors, au moment où le corps médical vieillit, assurer la succession du médecin de famille qui part à la retraite devient parfois une mission quasi impossible dans certaines communes. À Bresles, les élus ont pris le problème à bras le corps et grâce à l'EPFLO un centre médical verra le jour à l'horizon 2020. « Entre 25 et 30 professionnels de santé disposeront de locaux parfaitement aménagés, réglant ainsi le problème de l'accessibilité aux soins », souligne le maire de Bresles, Dominique Cordier, lui-même médecin généraliste. L'EPFLO doit racheter des terrains pour qu'ensuite ce centre médical soit construit, facilitant ainsi l'installation de jeunes praticiens. « Ce centre médical consacrera un rez-de-chaussée entier aux professionnels de santé. Chacun aura sa propre gestion et gardera son autonomie en disposant de locaux aménagés qu'ils pourront louer », précise Dominique Cordier.

Alonne : un centre médical d'ores et déjà livré.



Une résidence intergénérationnelle à Breuil-le-Vert en 2018

Bernard Domart, directeur général de Oise Habitat

« Oise Habitat est le partenaire de 70 communes, réparties essentiellement dans la moitié sud du département de l'Oise, dans un territoire tendu en matière de demande de logements, tension à laquelle il faut ajouter un renchérissement continu du prix du foncier. À ce contexte, s'impose un fait démographique majeur : la population française vieillit. Pour répondre à cette évolution, Oise Habitat intègre dans toutes ses opérations neuves son référentiel senior " La Belle Vie ", apportant ainsi une réponse au maintien à domicile de ses locataires. Là encore, le coût de ces aménagements vient perturber les équilibres financiers des projets auxquels nos partenaires sont, comme nous, attachés. Pour toutes ces raisons, sans l'intervention de l'EPFLO, ces 10 dernières années, nombre de nos opérations n'auraient pu voir le jour. C'est le cas pour les 33 logements en construction, rue des Grives à Breuil-le-Vert. En collaboration avec les élus de la commune, Oise Habitat apporte un soin particulier à ses logements du rez-de-chaussée : installation, entre autres, de rampes de maintien dans les WC et de douches à l'italienne, d'interrupteurs lumineux de couleurs différenciées... mais aussi création d'un espace de rencontres et d'animations destiné aux personnes âgées créant ainsi, de fait, une résidence intergénérationnelle », explique Bernard Domart.

Breuil-le-Vert (rue des Grives) : une résidence intergénérationnelle.





Deux projets de développement des services d'intérêt public

Pierre Ferlin, directeur des maîtrises d'ouvrage spécifiques à l'Opac de l'Oise

Le premier projet se situe à Montataire. C'est une maison relais qui permettra d'accueillir des personnes fragiles en phase de stabilisation. Il s'agit d'un immeuble de 30 logements, de type studio totalement aménagé, où chaque résident peut vivre de façon autonome. Afin d'assurer un accompagnement des locataires, une partie collective a été conçue pour leur permettre de prendre des repas en commun.

« Cette opération a eu beaucoup de difficultés à voir le jour. Il est certain que le portage de l'EPFLO a favorisé la réalisation de cette maison relais. Les terrains, appartenant à des particuliers, ont été achetés en 2008 et le chantier a démarré en 2016. La commune de Montataire souhaitait les voir urbanisés », précise Pierre Ferlin. Ce projet était économiquement difficile à boucler et l'intervention de l'EPFLO a permis de faciliter les choses sur le plan économique.

Le second se situe à Beauvais. « Ce sont 26 logements dont 10 présentent la particularité d'être adaptés à l'accueil de poly-handicapés, du personnel dédié leur étant affecté. Cette résidence offre une alternative aux établissements médico-sociaux. L'EPFLO a permis d'acquérir du foncier très coûteux situé en plein centre-ville de Beauvais », conclut Pierre Ferlin.

Montataire : une maison relais pour personnes en grande exclusion.



© Opac de l'Oise

Chantilly : résidence pour personnes âgées.



© Atelier Philippe Muller Architecte

Une ingénierie foncière dédiée

■ Le recentrage des projets de logement dans les centres-bourgs exige une ingénierie foncière spécifique et complexe. Il s'agit en effet de maîtriser une réglementation de plus en plus contraignante, connaître les spécificités d'un territoire, disposer d'une expertise technique et financière ainsi que de solides compétences de négociation. « Dans l'agglomération de Compiègne, nous avons développé cette maîtrise foncière au sein de notre pôle Aménagement, Urbanisme et Grands Projets. Mais nous avons de nombreuses opérations à gérer suite, notamment, à la fermeture de quatre sites militaires. Travailler avec l'EPFLO permet de répondre aux demandes des élus locaux d'une manière très souple, soit en lui confiant la réalisation complète d'un projet, ou ponctuellement des études de faisabilité, une opération de dépollution ou de pré-aménagement. Enfin, le système du portage financier permet à l'EPFLO d'acquiescer le foncier pour le compte de la collectivité et réduit de manière significative les frais financiers », précise Sandrine Brière, adjointe au directeur général de ce pôle de l'agglomération de Compiègne.

Sandrine Brière, adjointe au directeur général du pôle Aménagement, Urbanisme et Grands projets, directrice des Affaires foncières de l'ARC

S'engager dans un Programme d'action foncière

L'agglomération de Compiègne composée de 22 communes, l'une des premières à signer un Programme d'action foncière avec l'EPFLO, a conclu il y a dix ans un programme d'engagement mobilisant 12 millions d'euros. « Nous avons listé des opérations prioritaires et les avons confiées à notre partenaire. Nous pouvons ainsi mobiliser le foncier et conduire une stratégie à long terme cohérente pour le territoire », précise Sandrine Brière.

Négocier et réaliser une opération de dépollution

Stéphane Mouraret, négociateur foncier au sein de l'EPFLO

Les communes de l'Oise font face à une problématique de dépollution d'anciens sites d'activité nécessitant des travaux de réhabilitation. À Compiègne, l'ancien dépôt de bus Acary devrait abriter, d'ici juin 2019, un parking de 50 places et une quarantaine de logements locatifs aidés ou en accession à la propriété.

« Ce projet est complexe, d'autant que certaines parcelles sont inondables. Nos équipes connaissent bien les spécificités du territoire et ont travaillé avec des bureaux d'études environnement, des bases de données spécialisées comme BASIAS et BASOL pour négocier un accord de financement des travaux de dépollution et d'achat du foncier avec la société Transdev Acary. Nous maîtrisons les appels d'offre et les démarches du retrait des installations ou encore des excavations. Un contrôle rigoureux est assuré tout au long du process », explique Stéphane Mouraret, négociateur foncier au sein de l'EPFLO.

Compiègne : étude de l'état de pollution menée par GEOSAN sur le site Acary (ancien dépôt de bus).



Le droit de préemption et d'expropriation comme ultime recours

Prudence Roland, négociation foncière, EPFLO

En cas d'échec des procédures amiables, l'EPFLO peut user du droit de préemption et mettre en œuvre une procédure d'expropriation qu'il emploiera sous couvert d'utilité publique du projet et du droit à en user par la collectivité concernée.

Réaliser des études de faisabilité pour maintenir l'activité économique

Dominique Delion, maire de Rantigny

En 2014, à Rantigny, la société Caterpillar se désengage de son site industriel de 30 000 m² près de la gare. Pour la commune, il s'agit d'un dossier stratégique à fort impact sur l'emploi, sur le budget municipal et sur le développement urbain. Dominique Delion, maire de Rantigny, se tourne alors vers l'EPFLO et la SAO (Société d'aménagement de l'Oise) pour financer des études de faisabilité et réfléchir aux solutions de reconversion possibles de cette friche industrielle : « Nous avons lancé une étude urbanistique, un diagnostic des bâtiments et une étude de pollution des sols. Des réunions de travail régulières permettent d'évaluer les différents scénarios de réhabilitation en fonction des contraintes. Le maintien de l'activité économique et une approche à long terme ont été privilégiés. Aujourd'hui, les derniers résultats sont attendus pour prendre une décision et engager les opérations de réhabilitation ».

Rantigny : une étude de reconversion du site industriel « Caterpillar ».





LES HUIT AXES DU PLAN PLURIANNUEL D'INTERVENTION (PPI) DE L'EPFLO PERMETTANT LE DÉVELOPPEMENT DE VOS PROJETS

L'EPFLO, des collaborateurs à votre écoute et au service de vos actions :

03 44 10 20 10
contact@epflo.fr
www.epflo.fr

PAE du Haut Villé
28 rue Jean-Baptiste Godin
60000 Beauvais

20072017
epflo
10 ANS