

**Etablissement Public Foncier Local
des territoires Oise & Aisne**

CA EPFLO 2025 18/06-29

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

RÉUNION DU 18 JUIN 2025

**Objet : Intervention sur le territoire de la commune de Nanteuil-le-Haudouin
Opération dite « 9 rue de Paris »**

APRES avoir été convoqué par Monsieur Bruno CALEIRO, Président, par courrier du 4 juin 2025,

L'an deux mille vingt-cinq, le mercredi dix-huit juin, le Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier Local des territoires Oise & Aisne, s'est réuni sous la Présidence de Monsieur Bruno CALEIRO, en sa qualité de Président, en le siège de l'EPFLO, 17 avenue du Beauvaisis, à Beauvais.

En présence de 33 de ses membres présents ou représentés :

En tant que titulaires : 20

Madame Brigitte LEFEBVRE, Monsieur Bruno CALEIRO, Madame Sophie LEVESQUE, Monsieur Jean DESESSART, Madame Chanez HERBANNE, Monsieur François DESHAYES, Madame Nathalie LEBAS, Monsieur Thierry BROCHOT, Monsieur Pierre DESLIENS, Monsieur Jean-Paul DOUET, Monsieur Bernard BRONCHAIN, Madame Séverine GLEIZE, Monsieur Bruno LAHOUDI, Madame Fabienne CUVELIER, Monsieur François MORENC, Monsieur Nathanaël ROSENFELD, Monsieur Thierry BALLINER, Madame Sophie MERCIER, Monsieur Jean-Michel DUDA, Monsieur José THIEBAUT,

En tant que suppléants remplaçant leurs titulaires : 3

Monsieur Alex DESUMEUR, Monsieur Bruno COCU, Madame Sandrine DAUCHELLE,

Etaient excusés et ayant donné pouvoir : 10

Madame Gillian ROUX, ayant donné pouvoir à Madame Brigitte LEFEBVRE,
Monsieur Jean-Louis SOUFFLET, ayant donné pouvoir à Monsieur François DESHAYES,
Monsieur Jacques DORIDAM, ayant donné pouvoir à Madame Chanez HERBANNE,
Monsieur Gérard HEDIN, ayant donné pouvoir à Monsieur Bruno CALEIRO,
Monsieur Philippe MARINI, ayant donné pouvoir à Monsieur Jean DESESSART,
Madame Sidonie MUSELET, ayant donné pouvoir à Madame Sophie LEVESQUE,
Monsieur Alain CREMONT, ayant donné pouvoir à Monsieur Alex DESUMEUR,
Monsieur Benoît BIBERON, ayant donné pouvoir à Monsieur Pierre DESLIENS,
Monsieur Christian GOUSPY, ayant donné pouvoir à Madame Fabienne CUVELIER,
Monsieur Thierry ROUTIER, ayant donné pouvoir à Monsieur Bernard BRONCHAIN,

En présence également de :

Monsieur Jean-Marc DESCHODT, Monsieur Philippe TINGAUD, Monsieur Vincent PIERSON,

Étaient excusés :

Monsieur Olivier PACCAUD, Madame Anne-Sophie FONTAINE, Monsieur Gilles METTAI, Madame Marine FILIPIDIS, Monsieur Dominique BONNAUD, Monsieur Louis SICARD, Monsieur Dominique IGNASZAK, Monsieur Dominique IEBRUN, Monsieur Lionel OLLIVIER, Monsieur Bertrand GERNEZ, Monsieur Guillaume MARECHAL, Monsieur Franck PIA, Madame Corry NEAU, Monsieur Pascal VERBEKE, Monsieur Gilles SELLIER, Monsieur Arnaud DUMONTIER, Monsieur Patrice MARCHAND, Madame Emmanuelle LAMARQUE, Monsieur Jean CAUWEL, Madame Fatima MASSAU, Madame Maryse FAGOT, Madame Audrey HAVEZ, Madame Roxane LUNDY, Madame Béatrice LEJEUNE, Monsieur Martial DUFLOT, Monsieur Benjamin OURY, Monsieur Laurent PORTEBOIS, Monsieur Azide RAZACK, Monsieur Serge MACUDZINSKI, Madame Ginette PLATRIER, Madame Marie-France SERRA, Monsieur Jean-Jacques DUMORTIER, Monsieur Didier DOUCET, Monsieur Richard KUBISZ, Monsieur Bernard PEZET, Monsieur Sébastien EUGENE, Monsieur Jean-Pierre POLIN, Madame Aldjia DAHMOUN, Monsieur Jean-Pierre ESTIENNE, Monsieur Denis DUPUIS, Monsieur Bruno DAUGUET, Madame Sandrine DE BUSSY, Monsieur Mikaël FEIGUEUX, Monsieur Christian DEBLOIS, Monsieur Hervé MUZART, Monsieur Alexandre DE MONTESQUIOU, Monsieur Patrick GAUDUBOIS, Madame Sandrine AURIBAUT.

Étant précisé que :

- Madame Sandrine DAUCHELLE a quitté la salle après le rapport n°7 et est revenue après le rapport n°8
- Monsieur Thierry BROCHOT a quitté la salle après le rapport n°24 et est revenu après le rapport n°27
- Monsieur Jean-Paul DOUET a quitté la salle après le rapport n°27 et est revenu après le rapport n°29

Le quorum et les délégations de vote ayant été vérifiés par un appel nominal de Monsieur le Président, le Conseil d'Administration a valablement délibéré.

LE PRESIDENT EXPOSE,

Que la commune de Nanteuil-le-Haudouin est une commune d'environ 4185 habitants, située sur le territoire de la Communauté de Communes du Pays de Valois.

Soucieuse de prendre en compte les besoins d'évolution de son centre-ville, la Municipalité a sollicité un accompagnement de l'EPFLO en vue d'intervenir sur la reconversion d'une friche urbaine située au 9 rue de Paris. Il s'agit d'un ensemble immobilier, d'une contenance cadastrale de 16a 00ca, comprenant une friche commerciale, un immeuble de six logements vacants depuis une dizaine d'années, une grange, et un espace privé ouvert sur le domaine public. Pour rappeler le contexte, cette rue est marquée par une densité forte de logements privés qui ne disposent pas de parking ou de box, et se stationnent par conséquent sur l'espace public ainsi que sur le parking de cet ancien supermarché.

La mise en vente de cet immeuble étant considéré comme une opportunité foncière l'EPFLO a rencontré les propriétaires et trouvé un accord financier au prix de 500 000 euros, montant compatible avec l'estimation de France Domaines.

En parallèle, le CAUE a accompagné la commune, ce qui lui a permis de s'arrêter sur un schéma d'aménagement :

- Réhabilitation de l'immeuble de logements vacants, création de places de parking dans la grange,
- Démolition de l'ancien supermarché, création d'un vaste espace public avec un parking paysager.

Par ailleurs, il convient d'engager une enveloppe d'études préalables pour un montant de **CINQUANTE MILLE EUROS (50 000,00 €)** afin d'avancer dans l'estimation des coûts des travaux de démolition et de désamiantage qui pourront être réalisés par l'EPFLO. Cette enveloppe permettra notamment de missionner un bureau de maîtrise d'œuvre et de réaliser tous les diagnostics nécessaires (diagnostics, relevé amiante, relevé de géomètre, analyse des structures, déconnexion des réseaux ...),

Une fois le résultat desdites études obtenues, il sera engagé par voie d'avenant, le montant des travaux nécessaires à la réalisation des travaux de proto-aménagement de la friche commerciale.

La Commune de Nanteuil-le-Haudouin par délibération en date du 30 juin 2025, validera les conditions d'intervention de l'EPFLO pour l'opération dite « **9 rue de Paris** » et retranscrites dans la présente convention.

Cette intervention pourrait être engagée au titre de l'axe 2024-2028 « Projets urbains d'ensemble et revitalisation des centres » du Programme Pluriannuel d'Intervention 2024-2028 pour un montant de 560 000 €.

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'EPFLO,

VU, l'arrêté préfectoral du 31 mai 2024 et son annexe 1 portant extension du périmètre de l'EPFLO,

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 AG EPFLO 2024 21/02-4 portant élection du Conseil d'Administration,

VU, la délibération du Conseil d'Administration de l'EPFLO en date du 7 décembre 2007 portant nomination de son Directeur Général,

VU, les statuts de l'EPFLO,

VU, la délibération CA EPFLO 2024 19/06-5 en date du 19 juin 2024, portant délégation de pouvoir et de signature à Monsieur le Directeur de l'EPFLO,

VU, la délibération CA EPFLO 2023 06/12-3 en date du 6 décembre 2023 portant adoption du Programme Pluriannuel d'Intervention 2024-2028 et approbation des nouvelles clauses générales de portage,

VU, l'estimation n°2024-60446-37174 réalisée par les services France Domaine, le 16 décembre 2024,

CONSIDERANT,

- L'adhésion à l'EPFLO de la Communauté de Communes du Pays de Valois dont dépend la commune de Nanteuil-le-Haudouin, validée par arrêté préfectoral en date du 31 août 2021,
- Que l'emprise foncière en nature de friche est un emplacement stratégique car elle se situe en cœur de ville, le long de l'axe principal,
- Que la mise en vente de cette propriété représente une opportunité pour la commune de maîtriser le foncier en vue créer un espace public et de répondre aux problématiques de stationnements,
- Que l'acquisition par l'EPFLO de ce bien permettra de faciliter la réalisation des travaux de démolition et désamiantage de la friche commerciale.
- Le souhait de la commune de Nanteuil-le-Haudouin et le projet de délibération inscrit à l'ordre du jour du prochain Conseil Municipal appelé à statuer sur les points précités.

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

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

APPROUVE le projet de convention de portage foncier avec la commune de Nanteuil-le-Haudouin et ses annexes, joints à la présente délibération,

DECIDE des conditions de portage suivantes :

- Intervention en maîtrise foncière sur un périmètre d'environ 1 600 m².
- Engagement plafonné à 560 000 €, en ce compris un montant de travaux de 50 000 €
- Programmation : réhabilitation de l'immeuble de logements vacants avec la création de places de parking dans la grange, et démolition de l'ancien supermarché en vue de créer un vaste espace public avec un parking paysager.
- Portage d'une durée de 5 ans au bénéfice de la commune de Nanteuil-le-Haudouin.

AUTORISE Monsieur le Directeur de l'Etablissement Public Foncier Local des territoires Oise et Aisne, ou les représentants qu'il désignerait expressément, à signer et exécuter la convention de portage foncier avec la commune de Nanteuil-le-Haudouin, notamment en procédant à la signature des acquisitions, promesses de vente, baux de toutes natures (dont avenants) et toutes cessions en découlant.

DIT que cette intervention sera engagée au titre de l'axe 2 « Projets urbains d'ensemble et revitalisation des centres » du Programme Pluriannuel d'Intervention 2024-2028 pour un montant de 560 000 €.

Par délégation du Conseil d'Administration
Jean-Marc DESCHODT



Directeur de l'EPFLO

ANNEXES :

Plan de situation
Plan cadastral
Reportage photographique
Etude CAUE
Projet de convention

Plan de situation

Envoyé en préfecture le 24/06/2025

Reçu en préfecture le 24/06/2025

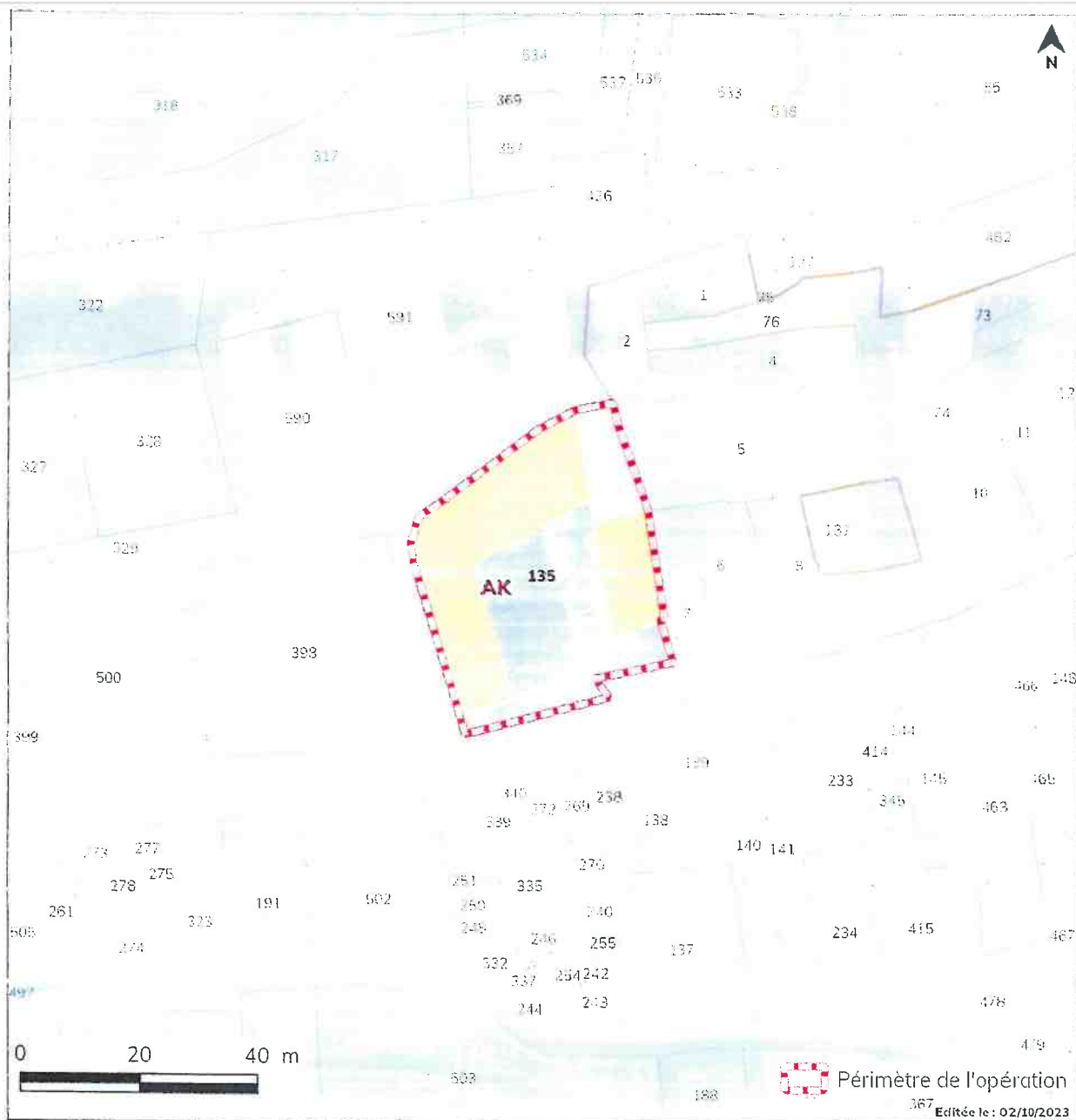
Publié le

ID : 060-498408392-20250618-CA2025_18_06_29-DE



ID : 060-498408392-20250618-CA2025_18_06_29-DE

Plan cadastral



Envoyé en préfecture le 24/06/2025

Reçu en préfecture le 24/06/2025

Publié le

ID : 060-498408392-20250618-CA2025_18_06_29-DE

Reportage photographique





Envoyé en préfecture le 24/06/2025

Reçu en préfecture le 24/06/2025

Publié le

ID : 060-498408392-20250618-CA2025_18_06_29-DE



4 | SCÉNARIOS D'AMÉNAGEMENT

Scénario 1

Envoyé en préfecture le 24/06/2025

Reçu en préfecture le 24/06/2025

Publié le

ID : 060-498408392-20250618-CA2025_18_06_29-DE



Intentions d'aménagement :

Réemploi des bâtiments anciens conservés, avec le programme suivant :

- Maintien des 6 logements existants et création d'un local commercial en rdc à la place des garages les plus proches de la rue de Paris (conservation de l'usage de garage sur la partie la plus au fond)
- Stationnement privatif en rdc de la grange, et aménagement d'un plateau tertiaire en étage, desservi par un escalier extérieur au sud et un ascenseur établi dans la grange.

Démolition du local de l'ancien supermarché et création d'un vaste espace public comprenant une première partie davantage affecté aux usages piétons, et une seconde où se déploie le stationnement, sous forme de poche paysagère, sans liaison avec la rue des Eaux Sauvages hormis deux chemins piétonniers. Une construction basse, destinée au stationnement privatif permet de séparer ces deux parties de l'espace public tout en préservant la vue sur le pavillon du château..

Un mail aménagé le long de la rue de Paris vient créer un filtre vis-à-vis des nuisances de cet axe, et marque l'espace public de sa présence végétale dans le paysage de la rue.

Quelques stationnements sont prévus sur la première partie de l'espace public pour répondre aux besoins de l'activité commerciale, tandis que le parking paysager (15 emplacements) se veut destiné aux besoins résidentiels.



Commune de
Nanteuil-le-Haudouin
9 Rue de Paris

Envoyé en préfecture le 24/06/2025

Reçu en préfecture le 24/06/2025

Publié le

ID : 060-498408392-20250618-CA2025_18_06_29-DE



ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL
DES TERRITOIRES OISE & AISNE

Convention de Portage Foncier

entre

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

et

la Commune de Nanteuil-le-Haudouin

Envoyé en préfecture le 24/06/2025

Reçu en préfecture le 24/06/2025

Publié le

ID : 060-498408392-20250618-CA2025_18_06_29-DE



BOULE

**Convention de Portage Foncier
entre
L'Etablissement Public Foncier Local des territoires Oise & Aisne (EPFLO)
et
La commune de Nanteuil-le-Haudouin**

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, L213.3,

VU, l'arrêté préfectoral du 21 mai 2007 portant création de l'EPFLO,

VU, l'arrêté préfectoral du 31 mai 2024 et son annexe 1 portant extension du périmètre de l'EPFLO,

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 AG EPFLO 2024 21/02-4 portant élection du Conseil d'Administration,

VU, la délibération du Conseil d'Administration de l'EPFLO en date du 7 décembre 2007 portant nomination de son Directeur Général,

VU, les statuts de l'EPFLO,

VU, la délibération CA EPFLO 2024 19/06-5 en date du 19 juin 2024, portant délégation de pouvoir et de signature à Monsieur le Directeur de l'EPFLO,

VU, la délibération CA EPFLO 2023 06/12-3 en date du 6 décembre 2023 portant adoption du Programme Pluriannuel d'Intervention 2024-2028 et approbation des nouvelles clauses générales de portage,

VU, l'estimation n°2024-60446-37174 réalisée par les services France Domaine, le 16 décembre 2024,

VU, la délibération de la commune de Nanteuil Le Haudouin en date du 30 juin 2025 sollicitant l'intervention de l'EPFLO,

VU, la délibération CA EPFLO 2025 18/06-++ en date du 26 mars 2025 approuvant l'intervention sur la commune de Nanteuil Le Haudouin,

CONSIDERANT,

- L'adhésion à l'EPFLO de la Communauté de Communes du Pays de Valois dont dépend la commune de Nanteuil-le-Haudouin, validée par arrêté préfectoral en date du 31 août 2021,
- Que l'emprise foncière en nature de friche est un emplacement stratégique car elle se situe en cœur de ville, le long de l'axe principal,
- Que la mise en vente de cette propriété représente une opportunité pour la commune de maîtriser le foncier en vue créer un espace public et de répondre aux problématiques de stationnements,
- Que l'acquisition par l'EPFLO de ce bien permettra de faciliter la réalisation des travaux de démolition et désamiantage de la friche commerciale.

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, 17 avenue du Beauvaisis, identifié au Répertoire des Entreprises sous le n° SIREN. 498 408 392,

Représenté par Monsieur Jean-Marc DESCHODT, demeurant professionnellement PAE du Haut Villé, 17 avenue du Beauvaisis - 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 2025 18/06-++

Ci-après dénommé « **l'EPFLO** »,

ET :

La Commune de **Nanteuil-le-Haudouin**, régulièrement représentée par son Maire en exercice, Monsieur Gilles Sellier,

Spécialement autorisé(e) aux termes d'une délibération du Conseil municipal de **Nanteuil-le-Haudouin** en date du 30 juin 2025, rendue exécutoire le +++++.

Ci-après dénommée « **le Bénéficiaire de portage** »

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

La commune de Nanteuil-le-Haudouin est une commune d'environ 4185 habitants, située sur le territoire de la Communauté de Communes du Pays de Valois.

Soucieuse de prendre en compte les besoins d'évolution de son centre-ville, la Municipalité a sollicité un accompagnement de l'EPFLO en vue d'intervenir sur la reconversion d'une friche urbaine située au 9 rue de Paris. Il s'agit d'un ensemble immobilier, d'une contenance cadastrale de 16a 00ca, comprenant une friche commerciale, un immeuble de six logements vacants depuis une dizaine d'années, une grange, et un espace privé ouvert sur le domaine public. Pour rappeler le contexte, cette rue est marquée par une densité forte de logements privés qui ne disposent pas de parking ou de box, et se stationnent par conséquent sur l'espace public ainsi que sur le parking de cet ancien supermarché.

La mise en vente de cet immeuble étant considéré comme une opportunité foncière l'EPFLO a rencontré les propriétaires et trouvé un accord financier au prix de 500 000 euros, montant compatible avec l'estimation de France Domaines.

En parallèle, le CAUE a accompagné la commune, ce qui lui a permis de s'arrêter sur un schéma d'aménagement :

- Réhabilitation de l'immeuble de logements vacants, création de places de parking dans la grange,
- Démolition de l'ancien supermarché, création d'un vaste espace public avec un parking paysager.

Par ailleurs, il convient d'engager une enveloppe d'études préalables pour un montant de **CINQUANTE MILLE EUROS (50 000,00 €)** afin d'avancer dans l'estimation des coûts des travaux de démolition et de désamiantage qui pourront être réalisés par l'EPFLO. Cette enveloppe permettra notamment de missionner un bureau de maîtrise d'œuvre et de réaliser tous les diagnostics nécessaires (diagnostics, relevé amiante, relevé de géomètre, analyse des structures, déconnexion des réseaux ...),

Une fois le résultat desdites études obtenues, il sera engagé par voie d'avenant, le montant des travaux nécessaires à la réalisation des travaux de proto-aménagement de la friche commerciale.

La Commune de Nanteuil-le-Haudouin par délibération en date du 30 juin 2025, a validé les conditions d'intervention de l'EPFLO pour l'opération dite « 9 rue de Paris » et retranscrites dans la présente convention.

Lors de sa séance du 26 mars 2025, le Conseil d'Administration de l'EPFLO par délibération n° CA EPFLO 2025 18/06-++ , a donné son accord pour intervenir sur ladite opération dans les conditions ci-après définies :

CONTENU DE LA CONVENTION

ARTICLE 1 - OBJET DU PORTAGE	6
1.1 - Emprise de l'opération	6
1.2 – Programmation	6
1.3 – Montant d'engagement.....	6
1.4 – Bénéficiaire et durée de portage	7
 ARTICLE 2 - CONDITIONS GENERALES D'INTERVENTION DE L'EPFLO	 7
2.1 – Engagement de rachat.....	7
2.2 - Charges et conditions d'utilisation de l'immeuble	7
2.3 - Assurance des biens.....	8
 ARTICLE 3 - CONDITIONS PARTICULIERES	 8
3.1 - Durée de portage.....	8
3.2 – Prix de revient EPFLO	8
3.3 - Gestion des biens pendant la durée de portage.....	8
 ARTICLE 4 – DISPOSITIONS DIVERSES.....	 9
4.1 - Communication – Mention de participation de l'EPFLO.....	9

ARTICLE 1 - OBJET DU PORTAGE

1.1 - Emprise de l'opération

L'opération dénommée « 9 rue de Paris » concerne tout ou partie des parcelles ci-après listées et tel que précisé dans le plan cadastral figurant en annexe

Commune de : **Nanteuil-le-Haudouin**

Section	Numéro	Lieudit / Adresse	Contenance cadastrale
AK	135	RUE DE PARIS	16 a 00 ca
Soit une contenance totale			16 a 00 ca

Etant précisé que la surface définitive de l'opération ne sera connue qu'une fois l'opérateur choisi et les documents d'arpentage réalisés.

1.2 – Programmation

Cette intervention doit permettre la reconversion de cette friche urbaine, savoir :

- Réhabilitation de l'immeuble de logements vacants avec la création de places de parking dans la grange,
- Démolition de l'ancien supermarché en vue de créer un vaste espace public avec un parking paysager.

1.3 – Montant d'engagement

L'ensemble des interventions à réaliser par l'EPFLO sur le secteur d'opération mentionné précédemment n'excèdera pas une enveloppe globale de **CINQ CENT SOIXANTE MILLE EUROS (560 000 €)**.

Ce montant d'engagement pouvant être décomposé de la manière suivante :

Montant	Nature des dépenses
500 000 €	Acquisition foncière
10 000 €	Frais annexes (frais de notaires, géomètre, diagnostics, ...)
50 000 €	réalisation d'études et travaux préalables à la démolition et au désamiantage qui seront à réaliser sur le site et dont le coût global sera précisé ultérieurement par voie d'avenant

Etant précisé que la décomposition de l'enveloppe globale d'engagement est indicative.

Les différentes acquisitions nécessaires à l'opération seront réalisées à des montants compatibles avec les éventuels avis des Domaines.

1.4 – Bénéficiaire et durée de portage

Le portage de l'opération est effectué pour le compte de la commune de Nanteuil-le-Haudouin pour une durée de **CINQ (5) ans**.

ARTICLE 2 - CONDITIONS GENERALES D'INTERVENTION DE L'EPFLO

Les clauses générales de portage des biens sont définies conformément à la délibération n° CA EPFLO 2023 06/12-03 du Conseil d'Administration de l'EPFLO en date du 6 décembre 2023.

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.

Il est toutefois attiré l'attention du bénéficiaire sur les clauses suivantes :

2.1 – Engagement de rachat

Le bénéficiaire du portage foncier s'engage à procéder auprès de l'EPFLO, au rachat des immeubles parvenus **au plus tard au terme de la durée de portage conventionnelle**, telle que détaillée à l'article 3.1 de la présente convention.

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

En outre, le bénéficiaire du portage pourra se substituer dans son obligation de rachat tout opérateur qu'il choisira, sous réserve que celui-ci respecte le programme défini précédemment.

Par ailleurs, un éventuel rachat anticipé pourra être exigé par l'EPFLO du fait de la dénaturation par le bénéficiaire des biens portés dans le cadre de la présente convention (aménagement du foncier, démolition du bâti présent sur le site, ...) et ce conformément à l'article 4.3 des clauses générales de portage.

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

Hormis en matière d'assurance et d'indemnisation des sinistres, le bénéficiaire est subrogé dans tous les droits et obligations de l'EPFLO, en sa qualité de propriétaire.

A ce titre, le bénéficiaire 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 l'ensemble des 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 et en particulier le nettoyage des espaces extérieurs (tonte ou fauche des espaces végétalisés, taille des arbres, ...).

Toutefois, les travaux de murage et de démolition par le bénéficiaire sont soumis à l'accord préalable de l'EPFLO. En outre, il est précisé que toute modification substantielle de l'un des biens mis en portage dans le cadre de la présente convention pourra déclencher, à la discrétion de l'EPFLO, l'obligation de rachat prévue à l'article 5 ci-après.

Le bénéficiaire 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.

2.3 - 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 3.7 « Assurances des biens » des clauses générales de portage des biens.

Le coût de cette assurance sera refacturé annuellement au bénéficiaire du portage.

ARTICLE 3 - CONDITIONS PARTICULIERES

3.1 - Durée de portage

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

3.2 - Prix de revient EPFLO

Le rachat par le bénéficiaire du portage, ou son substitut, 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.

Les frais et taxes liés à ce rachat seront à la charge du bénéficiaire du portage. Le régime de la TVA sera déterminé, au jour de la cession, suivant le régime d'assujettissement applicable au vendeur.

3.3 - 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 la notification par l'EPFLO de l'acquisition réalisée.

Ce transfert emporte obligation pour la collectivité de gérer convenablement le bien et d'en assurer la surveillance, en informant notamment l'EPFLO de tous désordres, intrusions, sinistres, ... et ce dans les plus brefs délais.

En outre, le bénéficiaire 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.

Toutefois, il est précisé que l'EPFLO se réserve la possibilité d'exercer d'office, tous travaux de démolition ou mise en sécurité des biens acquis dans le cadre de la présente convention dans le cas où ceux-ci présenteraient un danger grave et imminent tant pour l'environnement immédiat qu'à l'égard d'éventuelles intrusions. L'EPFLO informera la collectivité des mesures qui seront prises et les coûts générés par cette mise en sécurité seront intégrés d'office dans l'enveloppe globale de l'opération.

ARTICLE 4 – DISPOSITIONS DIVERSES

4.1 - Communication – Mention de participation de l'EPFLO

Sur la durée du portage, le bénéficiaire s'oblige 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 les biens acquis par ses soins.

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.

Le Conseil municipal de la commune de Nanteuil-le-Haudouin, par délibération en date du 30 juin 2025, 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 Nanteuil-le-Haudouin

Jean-Marc DESCHODT

Gilles SELLIER

ANNEXES :

- Plan de situation
- Plan cadastral
- Délibération CA EPFLO 2025 18/06-++ (extrait)
- Délibération Commune
- Clauses Générales de portage des biens (version 2024-2028)