

LES ETUDES FONCIERES

1/ OBJECTIFS

L'EPF propose aux collectivités une ingénierie et des outils d'aide à la décision dans le champ de l'action foncière afin par exemple, d'élaborer une politique foncière à l'échelle intercommunale ou de mettre au point une stratégie d'intervention à l'échelle d'une grande zone d'aménagement ou d'îlots dont la mutation foncière est envisagée.

2/ DISPOSITIF

L'EPF peut assurer, à la demande d'une collectivité, la maîtrise d'ouvrage et le cofinancement de certaines études.

La collectivité est étroitement associée à la préparation de ces études. Elle en assure le copilotage puis la validation des résultats.

Trois types d'études foncières sont aujourd'hui proposés par l'EPF :

1- Etudes de définition de stratégie foncière à l'échelle de vastes territoires (financement : 50 % EPF – 50 % collectivité) Préalablement à l'établissement d'une Convention d'Action Foncière ou d'un Programme d'Action Foncière, l'EPF propose d'accompagner les collectivités dans l'élaboration de leur stratégie foncière de la façon suivante :

- ◆ En identifiant les besoins fonciers induits par les projets de développement de la collectivité (à l'appui des SCOT, PLH, Contrats de Territoires, PLUI ...)
- ◆ En dressant un inventaire qualitatif du foncier mobilisable dans le périmètre de la collectivité pour la réalisation des objectifs de développement (sous la forme d'un catalogue de fiches par site potentiel). En confrontant l'offre et le besoin foncier pour élaborer une stratégie d'action foncière comportant notamment un programme d'intervention prioritaire.

2 – Etudes de recensement de gisement foncier pour la réalisation de logements locatifs sociaux en secteurs fonciers tendus (financement : 75 % EPF – 25 % collectivité)

- ◆ En appréciant le volume et le type d'offre en logements sociaux que la collectivité souhaite développer sur son territoire.
- ◆ En identifiant du foncier bâti et/ou non bâti rapidement mobilisable (2 à 3 ans) afin de pouvoir réaliser des opérations de logement social grâce à quatre types de sources de renseignement (biens immobiliers en vente, foncier potentiellement mutable, observations de terrain, Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) disponibles auprès des collectivités).
- ◆ En proposant sous forme de fiches détaillées, l'inventaire de ce foncier potentiellement

mobilisable à la collectivité et en lui faisant valider le choix des terrains.

- ◆ En mettant au point une stratégie d'intervention sur chacun des sites validés, et en précisant les différents outils (réglementaires, fiscaux, fonciers).

3 – Etudes foncières pré-opérationnelles fondées sur un référentiel foncier doublées d'une évaluation des biens et d'une étude de mutabilité. (financement : 75 % EPF – 25 % collectivité)

- ◆ En procédant à la mise à plat du foncier existant (analyse des assiettes foncières, du bâti, du règlement d'urbanisme, de son degré de mutabilité.
- ◆ En mettant au point un schéma d'évolution du foncier prenant en compte les implications foncières de scénarios d'aménagement, phasage des acquisitions, durées de portage.
- ◆ En évaluant de manière sommaire ou détaillée les biens afin de compléter et d'éclairer les études pré-citées.

3/ CONDITIONS

La prise en charge des études foncières, quelle qu'en soit l'échelle, doit avoir pour finalité la mise au point d'une stratégie foncière débouchant sur une programmation d'actions foncières mobilisant l'intervention de l'EPF.

4/ MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

- 1 - La collectivité saisit l'EPF de son projet d'étude
- 2 - Le conseil d'administration de l'EPF se prononce sur son inscription au programme des études de l'Etablissement Public Foncier de Normandie
- 3 – Une convention portant sur les modalités techniques et financières de réalisation de l'étude est signée entre la collectivité et l'EPF.
- 4 – Un cahier des charges d'études est mis au point et validé par un comité de pilotage de l'étude composé de représentants des cofinanceurs.
- 5 – Dans le cadre du code des marchés publics, un prestataire est désigné par l'EPF au terme d'une consultation et après avoir recueilli l'avis de la collectivité.
- 6 – Le comité de pilotage valide les différentes étapes et les conclusions de l'étude.
- 7 – L'EPF appelle auprès des cofinanceurs leur participation au financement de l'étude lorsque celle-ci est achevée.

5/ CONTACTS

Direction de l'Habitat des Études et de la Stratégie :

Michel HOUBRON

☎ 02 35 63 77 38

✉ m.houbron@epf-normandie.fr