



► LES ÉTUDES DE STRATÉGIE FONCIÈRE

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

A la demande d'une collectivité l'EPF peut assurer la maîtrise d'ouvrage et le cofinancement d'études de stratégie foncière. La collectivité est étroitement associée à la préparation de ces études. Elle en assure le copilotage et la validation des résultats.

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

- ◆ **Etudes de définition de stratégie foncière à l'échelle intercommunale** (financement : 1/3 EPF - 1/3 Région - 1/3 Collectivité) :
 - identification des besoins fonciers induits par les projets de développement de la collectivité (à l'appui des documents de planifications et de rencontres avec les acteurs du territoire).
 - inventaire qualitatif du foncier mobilisable dans le périmètre de la collectivité pour la réalisation des objectifs de développement.
 - confrontation de l'offre et du besoin foncier pour élaborer avec la collectivité une stratégie d'action foncière (pouvant se traduire en acquisitions publiques ou en la mise en place d'outils adaptés), comportant notamment un programme d'intervention prioritaire.

- ◆ **Etudes de recensement de gisement foncier pour la réalisation de logements locatifs sociaux en secteurs fonciers tendus** (financement : 75 % EPF - 25 % Collectivité)
 - appréciation de l'offre en logements sociaux que la collectivité souhaite développer sur son territoire.
 - identification du foncier bâti et/ou non bâti rapidement mobilisable (2 à 3 ans) afin de pouvoir réaliser des opérations de logement social.
 - présentation de ces sites sous forme de fiches détaillées, et validation par la collectivité du choix des terrains stratégiques.
 - mise au point d'une stratégie d'intervention sur chacun des sites validés, en précisant les différents outils (réglementaires, fiscaux, fonciers).

- ◆ **Études foncières pré-opérationnelles fondées sur un référentiel foncier doublées d'une évaluation des biens et d'une étude de mutabilité** (financement : 50 % EPF - 50 % Collectivité)
 - prise de connaissance du foncier existant (analyse des assiettes foncières, du bâti, du règlement d'urbanisme, de son degré de mutabilité).
 - mise au point d'un schéma d'évolution du foncier prenant en compte les implications foncières de scénarios d'aménagement, phasage des acquisitions, durées de portage.
 - présentation de ces sites sous forme de fiches détaillées, et validation par la collectivité du choix des terrains stratégiques.
 - évaluation sommaire ou détaillée des biens afin de permettre le passage en phase opérationnelle.

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.

4/ Modalités de mise en œuvre

- ◆ La collectivité saisit l'EPF pour lui exposer ses enjeux et ses besoins.
 - ◆ Le Conseil d'Administration de l'EPF se prononce sur son inscription au programme des études de l'Etablissement public foncier de Normandie.
 - ◆ Une convention portant sur les modalités techniques et financières de réalisation de l'étude est signée entre la collectivité et l'EPF.
 - ◆ 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.
 - ◆ 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.
 - ◆ Le comité de pilotage valide les différentes étapes et les conclusions de l'étude.
 - ◆ L'EPF appelle auprès des cofinanceurs leur participation au financement de l'étude lorsque celle-ci est achevée.
-

5/ Contact

Michel HOUBRON, Directeur de l'Habitat des Études et de la Stratégie
m.houbron@epf-normandie.fr
02-35-63-77-38
