

► Axe 4 du PPI : l'EPF de toutes les collectivités

- ◆ Simplifier et répondre efficacement aux besoins de chaque collectivité normande

► LES CONVENTIONS FONCIÈRES



1/ Objectifs

Une intervention foncière de l'EPF s'inscrit nécessairement dans un cadre conventionnel avec le partenaire pour lequel elle est conduite.

Cette convention définit les périmètres sur lesquels la collectivité missionne l'EPF pour assurer une maîtrise foncière, les moyens de l'assurer et les conditions du portage foncier, dans le souci de permettre à la collectivité d'appréhender précisément les engagements pris, ainsi que les coûts et modalités de cette intervention.

2/ Dispositif

Dans un cadre conventionnel qui détermine les conditions de sa mission, l'EPF négocie ou mène les procédures (exercice du droit de préemption, du droit de priorité, acquisition sous couvert d'une déclaration d'utilité publique) afin de constituer les réserves foncières en amont de la phase de réalisation des projets d'aménagement et conserve les biens en stock, le temps nécessaire au démarrage effectif de l'aménagement. Les reventes peuvent alors s'échelonner selon le phasage opérationnel, tout autant qu'il soit compatible avec la durée convenue pour la réserve foncière.

Plusieurs types de conventions opérationnelles peuvent être proposées à la collectivité, selon qu'elle sollicite ponctuellement l'EPF sur une intervention donnée ou bien qu'elle est un partenaire régulier et missionne l'Etablissement sur un programme foncier global.

Une demande ponctuelle sera gérée dans le cadre d'une **convention de réserve foncière**, administrant cette seule opération dans le cadre d'une durée de portage de 5 ans, appliquée bien par bien.

Un programme foncier constitué de plusieurs interventions foncières, avec des calendriers différents, sera l'objet d'une convention globale :

- ◆ soit un **programme d'action foncière**, permettant d'envisager des portages pouvant aller jusqu'à 15 ans, validés par tranche de 5 ans, avec un minimum de rachat annuel correspondant à 10% du plafond financier d'intervention de l'EPF fixé dans le contrat. Ce type de contrat est plus particulièrement dédié aux collectivités urbaines déployant un projet multi-sites sur des échelles de temps variées.
- ◆ soit une **convention d'action foncière**, dans laquelle la durée de portage maximum est de 10 ans (pour au plus 50% du stock financier), également validée par tranche de 5 ans. Les signataires de ces conventions sont le plus souvent des villes moyennes.

Ces conventions opérationnelles sont susceptibles de venir décliner et préciser, au plan foncier, une convention cadre gérant une première phase de dialogue avec la collectivité (voir fiche convention cadre).

3/ Conditions

La convention de réserve foncière est susceptible de s'appliquer à toute taille de projet et toute nature d'immeuble, dès lors que la collectivité a recours à l'EPF de manière occasionnelle.

Le programme d'action foncière, comme la convention d'action foncière, sont des conventions globales pluriannuelles, incluant l'ensemble des opérations de réserve foncière menées avec l'EPF. Elles établissent toutes deux un lien entre action foncière et stratégie d'aménagement et de développement de la collectivité. Ces perspectives sont particulièrement mises en évidence au cours des démarches de planification des territoires (PLU, PLH, SCOT, PDU,...). En effet, à cette occasion, les collectivités définissent leurs projets d'aménagement et de développement durable. Leurs orientations sont un support particulièrement utile à la réflexion partenariale, dans la perspective de la mise en place d'une stratégie foncière. Cette stratégie foncière peut également faire l'objet d'une étude préalable réalisée sous maîtrise d'ouvrage de l'EPF et financée à 50 % EPF- 50 % collectivité.

Le caractère global de ces deux types de convention permet de rendre plus lisible le lien entre le projet urbain, la stratégie foncière et les engagements financiers de la collectivité.

Chaque intervention foncière, objet de ces contrats, doit répondre aux conditions d'éligibilité posées dans la fiche action foncière.

4/ Modalités de mise en œuvre

◆ Convention de réserve foncière

La convention de réserve foncière est présentée à la signature de la collectivité après prise en charge de l'intervention foncière par l'EPF, formalisée par une délibération du Conseil d'Administration de l'EPF ou une décision du Directeur Général dans le cadre de la délégation qui lui est confiée.

Elle définit le périmètre à acquérir, l'outil foncier à mettre en œuvre pour y parvenir (négociations, droit de préemption, DUP), les conditions de gestion et de rachat des biens par la collectivité ou un tiers. Le délai de portage est de 5 ans, éventuellement prorogeable, en cas de difficultés objectives rencontrées par la collectivité et sur décision du Conseil d'Administration. Les dates d'échéance de rachat sont fixées à partir de la date d'acquisition de chaque bien.

◆ Convention d'action foncière

La convention d'action foncière est présentée au Conseil d'Administration pour une décision sur l'ensemble de son dispositif. Dans les discussions préparatoires avec la collectivité, un plafond général d'engagements financiers est établi en fonction des besoins fonciers de cette dernière, déterminé par sa stratégie de développement et ses capacités financières. La durée de portage ne peut excéder 10 ans. Les portages de plus de 5 ans sont réservés à des biens précisément identifiés et ciblés en fonction d'une stratégie d'intervention et du déroulement opérationnel du projet. Le coût d'acquisition des biens dont la durée de portage est supérieure à 5 ans, ne doit pas excéder 50% du plafond financier affecté au contrat.

◆ Programme d'action foncière

Le programme d'action foncière, une fois élaboré conjointement par les services de la collectivité et de l'EPF, est soumis au Conseil d'Administration qui examine le projet dans son ensemble, tant sur le plan opérationnel que financier. Un plafond d'engagements financiers est défini en fonction du calendrier prévisionnel des acquisitions et des cessions programmées. Le contrat permet des portages d'une durée maximum de 15 ans. Cependant, comme pour les CAF, les portages de plus de 5 ans, sont réservés à des biens précisément identifiés en fonction des impératifs du projet. Une obligation annuelle de rachat est à la charge de la collectivité, d'un montant de 10% du plafond fixé au contrat, et dans laquelle doivent impérativement figurer les biens dont la durée de portage est arrivée à terme. Cette disposition nécessite que les collectivités partenaires aient une politique foncière et d'aménagement particulièrement soutenue et diversifiée.

La convention d'action foncière comme le programme d'action foncière, décrivent chaque opération sous forme de fiche où sont précisés les objectifs d'aménagement, le ou les outils fonciers à mobiliser et une enveloppe prévisionnelle dédiée aux acquisitions. Des dates prévisionnelles d'acquisitions et de cessions sont actées sur chaque opération. Le caractère prospectif du document implique des mises à jour périodiques en fonction de l'évolution des projets de la collectivité et de la réalité du déroulement des opérations.

5/ Contact

Elsa BERTON, Direction de l'Action Foncière, Chargée de programmation foncière
e.berton@epf-normandie.fr
02-32-81-66-15