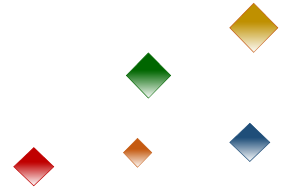


► Axe 4 du PPI : l'EPF de toutes les collectivités

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

► L'ACTION FONCIÈRE



1/ Objectifs

Dans ce domaine, le rôle de l'EPF consiste à acquérir des propriétés bâties ou non bâties, à la demande de son partenaire (Etat, collectivités territoriales ou établissements publics) permettant à ce dernier de réaliser à terme son projet d'aménagement.

L'EPF met à disposition de la collectivité, des professionnels avertis dans la pratique de la négociation et de la mise en œuvre des procédures foncières. Ces prestations assurées, par le mode d'appropriation le plus opportun et selon un calendrier défini en accord avec la collectivité, permettent d'assurer la disponibilité des biens au moment utile pour l'aménagement.

Le rôle de propriétaire intermédiaire assuré par l'EPF dispense la collectivité de mobiliser des financements, parfois lourds, pendant la période de préparation du projet d'aménagement et ainsi la facilite. L'anticipation permet de préserver de bonnes conditions de négociation et de mener une action régulatrice sur le marché foncier.

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.

La zone d'intervention de l'EPF s'étend sur tout le territoire de la Normandie. L'effet de la mutualisation entre les différents territoires permet à l'Etablissement de satisfaire l'ensemble des demandes qui lui sont présentées, qu'elles émanent de collectivités rurales ou urbaines, dès lors qu'elles répondent à différents critères de sélection.

3/ Conditions

Le comité d'engagement de l'EPF examine les demandes des collectivités au regard des éléments d'information qu'elles fournissent sur les caractéristiques des projets d'aménagement (répondant en tout état de cause aux objectifs généraux de l'article L300-1 du code de l'urbanisme) et des critères d'éligibilité suivants :

- ◆ Compatibilité du projet avec le SCOT et le document d'urbanisme en vigueur
- ◆ Réalisation d'un diagnostic agricole préalable pour toute intervention sur un site de plus de 5 hectares de terres à usage agricole
- ◆ Opérations de logement devant présenter, selon leur lieu de situation (carte jointe), une densité brute de logements à l'hectare supérieure ou au moins égale aux seuils suivants :
 - en zone rurale, 10 logements à l'hectare,
 - dans les pôles secondaires et à la périphérie urbaine, 20 logements à l'hectare,
 - en agglomération, 30 logements à l'hectare
- ◆ En zone urbaine tendue définie par référence au zonage B1/B2 (carte jointe), le projet de construction de logements comportera a minima 20 % de logements locatifs sociaux (financements PLUS et PLAI) dont au moins 20 % de PLAI. Cette condition sera appréciée par l'EPF au regard des orientations fixées par le Programme Local de l'Habitat ou bien d'un contexte local spécifique. Des exceptions seront ainsi admises sur un territoire ou dans un quartier disposant déjà d'une offre de logement social très importante.
- ◆ Respect des engagements précédemment souscrits envers l'EPF.

Dans tous les cas, les acquisitions réalisées par l'EPF s'effectuent dans la limite de l'estimation réalisée par France Domaine. A défaut d'accord sur ce prix, il y a recours à l'arbitrage du juge si le contexte juridique le permet.

Le PPI 2017-2021 ouvre la possibilité pour l'EPF d'intervenir, pour les besoins d'un projet identifié, sur des biens déjà maîtrisés par la collectivité. Le rachat par l'EPF peut être envisagé lorsque l'intervention de l'Etablissement constitue un réel levier et permet la mise en œuvre de dispositifs d'aide à la réalisation du projet (études, interventions techniques, recherche d'opérateurs,...). Les conditions de rachat par l'EPF auprès de la collectivité devront être compatibles avec l'équilibre financier de l'opération d'aménagement à réaliser.

4/ Modalités de mise en œuvre

- ◆ Le partenaire qui souhaite faire intervenir l'EPF fournit un dossier comprenant :
 - Une note de présentation générale de son projet comportant la destination générale des biens à acquérir (habitat, activité, équipement public, loisirs, ...), les grandes lignes de ce projet en précisant les besoins auxquels il doit répondre (en matière d'habitat, le nombre de logements envisagés, leur nature ; pour un projet d'activité, la nature des activités attendues, l'état d'occupation des espaces déjà existants sur la commune et son voisinage immédiat)
 - Un argumentaire sur l'insertion du projet dans les documents d'orientation et de programmation en vigueur (SCOT) et sa prise en compte dans les documents d'urbanisme exécutoires (POS-PLU)
 - Estimation de France Domaine
 - Plan et relevé cadastral des biens
 - Délibération du conseil municipal contenant l'exposé du projet, demandant l'intervention de l'EPF sur les biens à maîtriser, s'engageant à leur rachat dans le délai de 5 ans et autorisant le Maire à signer la convention avec l'EPF
 - En cas d'intervention demandée dans le cadre de l'exercice du droit de préemption urbain, délibération du conseil municipal ayant institué le droit de préemption et s'il y a lieu, délibération du conseil municipal ayant délégué l'exercice du droit de préemption au Maire.
- ◆ Prise en charge de l'intervention par l'EPF (Avis du Comité d'engagement puis décision du Conseil d'Administration ou du Directeur Général dans le cadre de la délégation qui lui est confiée par le Conseil d'Administration, selon des seuils variables en fonction du cadre conventionnel auquel se rattache l'intervention).
- ◆ Signature de la convention opérationnelle contenant les engagements pris par la collectivité relativement aux caractéristiques de son projet d'aménagement, les conditions de gestion et de portage des biens, l'engagement de rachat des biens par la collectivité.
- ◆ L'EPF acquiert les biens le plus souvent dans le cadre de négociations de gré à gré. Mais il peut également, selon le contexte de l'intervention, disposer de prérogatives de puissance publique mises à sa disposition par la collectivité mandante ou par une autre collectivité détentrice de ces droits : exercice du droit de préemption urbain, du droit de préemption attaché à une ZAD, exercice du droit de priorité, bénéfice d'un emplacement réservé au document d'urbanisme ou d'une déclaration d'utilité publique, permettant la conclusion d'accords amiables ou le recours au juge de l'expropriation lorsqu'aucun accord n'est possible.
- ◆ L'EPF s'applique à prendre en compte dans sa démarche de négociation, les contraintes que peuvent présenter les biens, comme les suggestions financières qui en découlent, et à communiquer une information la plus complète possible à la collectivité qui l'a mandaté, avant la conclusion des accords avec les propriétaires.

Ainsi la problématique environnementale et la prise en charge des coûts de travaux qu'elle peut induire, est intégrée aux négociations foncières. Si nécessaire, et en concertation avec la collectivité, des investigations complémentaires pour être réalisées afin de chiffrer le coût de remise en état d'un ancien site d'activité ou de vérifier la faisabilité d'un projet de renouvellement.
- ◆ Acquisition des biens par l'EPF.
- ◆ Gestion des biens par le partenaire de l'EPF.
- ◆ Cession des biens au partenaire, au prix conventionnel.

Par délibération du 28 juin 2016, en anticipation du PPI 2017-2021, le Conseil d'Administration de l'EPF a décidé de rendre plus lisibles les conditions de portage des biens. Ces dispositions s'appliquent depuis le 1^{er} octobre 2016 à l'ensemble des biens déjà en stock ou à maîtriser par l'EPF. La mesure porte sur la suppression des frais d'intervention fixes (3,5 %) et sur le passage à des modalités d'actualisation unique pour l'ensemble des interventions.

Le taux d'actualisation annuel est fixé à 0 % pour les réserves foncières d'une durée maximum de 5 ans.

Le taux annuel est porté à 1 % à partir de la sixième année, pour les portages d'une durée supérieure à 5 ans.

En conséquence, pour les portages de 5 ans, le prix de cession est composé de la seule addition des frais déboursés par l'EPF pour l'acquisition des biens en cause.

Ce prix de cession est soumis à TVA.

En cas de cession groupée de plusieurs biens acquis à des dates échelonnées dans la même année, la vente pourra avoir lieu au plus tard à la date d'échéance la plus tardive. Il ne sera pas appliqué de pénalités de retard sur les échéances dépassées de ce fait (l'actualisation, s'il y a lieu, est appliquée jusqu'à la date prévisionnelle de cession).

Les conditions de portage adoptées étant très favorables, les conventions passées avec les collectivités stipuleront qu'en cas de changement de taux d'actualisation décidé par le Conseil d'Administration, le nouveau taux s'appliquera aux biens en stock et aux biens à acquérir dès le 1^{er} janvier de la deuxième année suivant la décision de changement de taux.

En cas de dépassement de la date conventionnelle de rachat par la collectivité, une pénalité de retard au taux annuel de 5 % est appliquée à compter du premier jour de dépassement de l'échéance jusqu'à la date de cession effective du bien.

5/ Contact

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

