



## ► LES ÉTUDES D'URBANISME PRÉ-OPÉRATIONNEL

### 1/ Objectifs

L'EPF propose aux collectivités une ingénierie et des outils d'aide à la décision afin de rechercher la meilleure option d'urbanisation ou de réutilisation d'un site et d'en vérifier la faisabilité technique et économique. L'EPF peut ensuite accompagner la collectivité dans la mise en œuvre du projet en mobilisant ses outils d'intervention (action foncière, recyclage foncier, minoration foncière, ...).

### 2/ Dispositif

A la demande d'une collectivité, l'EPF peut assurer la maîtrise d'ouvrage d'études d'urbanisme pré-opérationnel portant sur :

- ◆ la reconversion de friches d'activités
- ◆ la recomposition de certains îlots urbains

Ces études peuvent porter sur un ou plusieurs sites en reconversion.

Elles comportent :

- ◆ Un diagnostic urbain et paysager (analyse du site, morphologie des bâtiments, accessibilité, documents réglementaires),
- ◆ Des diagnostics techniques (bâti, pollution),
- ◆ Une aide à la définition du programme,
- ◆ La proposition de scénarios d'aménagement,
- ◆ L'analyse des modalités de mise en œuvre
- ◆ L'établissement d'un bilan financier prévisionnel.

Le financement de ces études est réparti selon les clés définies dans la convention passée entre l'EPF et la Région Normandie :

Territoire	Région	EPF Normandie	Collectivité(s)
3 principales agglomérations normandes : - Métropole Rouen Normandie - Communauté Urbaine de Caen - Communauté d'Agglomération du Havre	25 %	35 %	40 %
22 Villes moyennes et leur EPCI <sup>(1)</sup>	40 %	35 %	25 %
Autres territoires	35 %	45 %	20 %
<sup>(1)</sup> Alençon, Argentan, Avranches, Bayeux, Bernay, Bolbec, Cherbourg-en-Cotentin, Coutances, Dieppe, Evreux, Falaise, Fécamp, Flers, Gisors, Granville, Lisieux, Louviers, Saint-Lô, Val-de-Reuil, Vernon, Vire Normandie, Yvetot			

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

### 3/ Conditions

La prise en charges des études d'urbanisme pré-opérationnel est mobilisable pour les projets comportant un volet acquisition foncière ou recyclage foncier faisant intervenir l'EPF Normandie, en amont et/ou en aval.

---

### 4/ Modalités de mise en œuvre

- ◆ La collectivité saisit l'EPF de son projet d'étude, en explicitant le périmètre concerné et sa problématique. Une enveloppe financière prévisionnelle est proposée à la collectivité, qui la valide.
  - ◆ La demande de la Collectivité est examinée par le Comité d'Engagement de l'EPF, puis par le Comité de programmation Région/EPF, avant validation par la Région et le Conseil d'Administration de l'EPF.
  - ◆ Sur avis favorable du comité de programmation, validation de la prise en charge de l'étude par les instances délibérantes de la Région et de l'EPF.
  - ◆ 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'étude est mis au point et validé par la collectivité et l'EPF.
  - ◆ 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.
  - ◆ Un comité de pilotage, composé des représentants de la collectivité, de l'EPF et de la Région, 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/ Contacts

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

Laetitia HUMBERT, Direction de l'Habitat des Études et de la Stratégie  
l.humbert@epf-normandie.fr  
02-35-63-77-95

---

