

Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'administration

Séance du Mardi 4 Mars 2014

Délibération n° CA-2014-01

Le Programme Pluriannuel d'Intervention 2014 – 2018

Le conseil d'administration de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes,

Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes, notamment son article 10-1,

Vu la délibération n°2013/36 en date du 10 décembre 2013 approuvant le Programme pluriannuel d'intervention 2014-2018,

Sur proposition du directeur général,

APPROUVE

- la rédaction finale du Programme pluriannuel d'intervention 2014-2018
- les dispositions relatives à la mise en œuvre de la minoration foncière

VALIDE

- la maquette financière du scénario 3

Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation

à Madame la Préfète de Région

Poitiers, le **11 2 MARS 2014**
La Préfète,

Elisabeth BORNE

Programme pluriannuel d'intervention 2014-2018

Plan du document

1.	Le contexte réglementaire d'intervention de l'EPF de Poitou-Charentes	3
2.	Préambule	6
3.	La problématique d'aménagement du programme pluriannuel d'intervention.....	7
3.1.	Un besoin en matière de logements, notamment de logements sociaux.....	7
3.2.	La lutte contre l'étalement urbain et la régression des surfaces agricoles et naturelles	9
3.3.	La protection contre les risques naturels ou technologiques	10
3.4.	La préservation de la biodiversité à l'intérieur de programmes d'aménagements urbains ou périurbains.....	11
4.	Les Principes directeurs de l'action de l'EPF de Poitou-Charentes	12
4.1.	Une action foncière en complément de celle des collectivités	13
4.2.	Un objectif de régulation du marché foncier	14
4.3.	L'économie d'espace et la qualité des projets	14
4.4.	L'insertion de l'action dans un projet de territoire et dans le respect des compétences de chaque collectivité	15
4.5.	Un principe d'équité et de solidarité.....	16
5.	Les axes d'intervention de l'EPF de Poitou-Charentes	16
5.1.	L'intervention au service de tous les territoires	16
5.2.	L'intervention au service des enjeux du territoire.....	19
5.3.	L'intervention en partenariat avec d'autres acteurs du territoire	19
5.3.1.	Des partenariats à nouer	19
5.3.2.	La collaboration avec la SAFER	19
5.3.3.	La collaboration avec les chambres consulaires	20
5.4.	Des dispositifs financiers de minoration foncière	20
5.4.1.	La mobilisation des pénalités SRU affectées à l'EPF au service de la production de logements dans des projets difficiles sur le plan technique ou financier.....	20

5.4.2	L'EPF contribue à l'émergence de projets difficiles dans les centre-bourgs ruraux comme dans les zones urbaines en densification grâce à un dispositif de minoration foncière à la revente	21
5.5	Une maquette financière dynamique et évolutive	24
6	Les modalités d'intervention de l'EPF de Poitou-Charentes	26
6.1	La nature des interventions foncières de l'EPF de Poitou-Charentes	26
6.2	Le partenariat avec les maîtres d'ouvrages publics sollicitant l'intervention de l'EPF de Poitou-Charentes	28
6.2.1	Les conventions d'intervention foncière	28
6.2.2	Engagement de rachat du maître d'ouvrage	29
6.2.3	La conclusion d'avenants de prolongation	29
6.3	Le contenu des interventions	30
6.3.1	La réalisation d'acquisitions foncières et immobilières et le portage des biens acquis	30
6.3.2	Le portage des biens acquis	31
6.3.2.1	Modalité de gestion transitoire des biens.....	31
6.3.2.2	La relation avec la collectivité pendant le portage	33
6.3.2.3	La maîtrise d'ouvrage des travaux sur les terrains acquis et portés par l'EPF de Poitou-Charentes	33
6.3.2.4	Les modalités de cession des biens acquis	34
6.3.2.5	L'établissement du prix de cession.....	36
6.3.3	La conduite d'études et la participation à des études conduites par les collectivités	38
6.3.3.1	Les études préalables aux conventions opérationnelles.....	39
6.3.3.2	Les études intégrées aux conventions opérationnelles	40
6.3.3.2.1	Les études foncières de cadrage et les études de pré-faisabilité	40
6.3.3.2.2	Les études pré-opérationnelles et de cession	40

1. Le contexte réglementaire d'intervention de l'EPF de Poitou-Charentes

L'action de l'EPF s'inscrit dans le cadre des grandes orientations nationales et, notamment, la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social. **L'EPF doit contribuer à l'effort de développement de l'offre de logement et appuyer les communes en déficit de logements sociaux au sens des lois SRU et DALO à travers son conventionnement. Le cadre national sera précisé ultérieurement pour intégrer les dispositions relatives à l'action des Etablissements publics fonciers prévues dans la future loi Alur qui devrait être promulguée au printemps 2014. Des instructions de la Ministre du Logement et de l'Égalité des Territoires parviendront également à l'EPF et seront donc également intégrées au Plan Pluriannuel d'intervention en vigueur.**

Elle s'inscrit également dans le mouvement général d'accroissement de la performance des services publics, de maîtrise de leurs dépenses et d'optimisation de l'usage de leurs ressources conformément aux principes de la circulaire du 14 janvier 2013 relative aux règles pour une gestion responsable des dépenses publiques. **En complément de la poursuite de l'optimisation de l'emploi de ses ressources, l'EPF s'engagera également dans une démarche « Eco-responsable » tant dans son fonctionnement au quotidien que dans ses interventions.**

Par ailleurs, la lettre de cadrage du Premier ministre du 23 janvier 2013 pour la transition écologique souhaite notamment le renforcement des dispositifs d'observation de la consommation des espaces pour favoriser la densification et des outils permettant de freiner l'artificialisation nette des espaces agricoles et naturels. L'EPF prendra toute sa part dans la réalisation de ces objectifs.

La loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion poursuit les orientations de la loi n°2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale et vise à :

1. Permettre l'accès du logement à tous, et notamment aux plus défavorisés, en favorisant la construction de logements sociaux, les offres d'hébergement et en favorisant les parcours résidentiels diversifiés, « de la rue aux logements » (la loi définit en son article 69 des obligations de réalisation pour les collectivités en matière d'hébergement) ;
2. Eradiquer l'habitat indigne et lutter contre la précarité énergétique ;
3. Dans les communes ayant fait l'objet d'un constat de carence, permettre la construction de logements sociaux par l'attribution du droit de préemption au représentant de l'Etat (article 39). Ce droit de préemption peut être notamment délégué à l'EPF.

Ces politiques sont déclinées dans les objectifs des programmes locaux de l'habitat des collectivités devenues obligatoires pour la plupart des communes des départements (article 28), ainsi que dans les PDALPD. La loi du 25 mars 2009 a réaffirmé l'importance de l'action foncière pour les politiques de l'habitat mises en œuvre par les collectivités dans ce cadre.

Au travers des conventions qu'il passe avec elles, l'EPF accompagne ainsi les collectivités en vue d'atteindre leurs objectifs de création de logements sur leur territoire.

La **loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement** impose de construire des bâtiments moins « énergivores » et ayant moins d'impact sur l'environnement. Le Plan Bâtiment Durable issu des lois Grenelle I et II a également fixé l'objectif de rénover 400 000 logements privés par an à partir de 2013. Elle vise par ailleurs à limiter l'étalement urbain et favoriser le report modal vers les transports collectifs et les modes doux.

L'action de l'EPF doit contribuer à l'aménagement durable du territoire en incitant la réalisation d'opérations ayant des performances environnementales exigeantes et en soutenant des opérations urbaines denses dans les secteurs bien desservis par les transports collectifs du département.

Le développement de l'offre de logements est une priorité nationale afin que chaque ménage puisse accéder à un logement correspondant à ses besoins et à son pouvoir d'achat. Cet objectif doit se traduire par la construction annuelle de 500 000 logements dont 150 000 logements sociaux.

La mobilisation du foncier public, mis à disposition des collectivités pour la construction de logements, s'accélère. L'EPF oriente son action pour la prise en compte de ces grands axes de politique publique. Pour mémoire, l'ordonnance n° 2011-1068 du 8 septembre 2011 puis le décret d'application du 20 décembre 2011 ont clarifié et précisé le cadre législatif et réglementaire applicable aux établissements publics fonciers.

L'ensemble des dispositions concernant l'EPF est désormais codifié aux articles L 321-1 à L 321-28 et R 321-6-1 à R 321-22 du code de l'urbanisme. **Sur le plan réglementaire, les membres du conseil d'administration doivent respecter les dispositions de l'article R*321-5 du code de l'urbanisme. Le conseil d'administration est réuni et délibère conformément aux dispositions de l'article R*321-3 et peut déléguer ses pouvoirs au bureau sous réserve des dispositions de l'article R*321-6. Nommé dans les conditions prévues à l'article R*321-8, les compétences du directeur général et les modalités de leur exercice sont celles précisées aux articles R*321-9 à R*321-12 du même code. Enfin l'établissement est soumis aux dispositions de l'article R*321-18, R*321-19 et R*321-21.**

Sur le fondement de l'article L. 321-1 dudit code, « Les établissements publics fonciers mettent en place des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain. Ces stratégies contribuent à la réalisation de logements, notamment de logements sociaux, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat.

Dans le cadre de leurs compétences, ils peuvent contribuer au développement des activités économiques, à la politique de protection contre les risques technologiques et naturels ainsi qu'à titre subsidiaire, à la préservation des espaces naturels et agricoles. « Les établissements publics fonciers sont compétents pour réaliser toutes acquisitions foncières et immobilières dans le cadre de projets conduits par les personnes publiques et pour réaliser ou faire réaliser toutes les actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur, au sens de l'article L. 300-1, des biens fonciers ou immobiliers acquis. Ils sont compétents pour constituer des réserves foncières. Les biens acquis par les établissements publics fonciers ont vocation à être cédés. L'action des établissements publics fonciers pour le compte de l'État, des collectivités territoriales et de leurs groupements ou d'un autre établissement public s'inscrit dans le cadre de conventions. »

L'article L. 300-1 précise que « *les actions ou opérations d'aménagement ont pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.* »

En application de l'article L. 321-4 « les établissements publics fonciers de l'État peuvent agir par voie d'expropriation et exercer les droits de préemption et de priorité définis dans le code de l'urbanisme, dans les cas et conditions prévus par le même code, ainsi que le droit de préemption prévu par le 9° de l'article L. 143-2 du code rural et de la pêche maritime. »

Par ailleurs, la circulaire de la ministre de l'Écologie et du secrétaire d'État au Logement, en date du 21 février 2012, précise les modalités du transfert de l'exercice du droit de préemption aux préfets dans les communes qui ne remplissent pas les obligations de la loi SRU en matière de réalisation de logements sociaux et détaille également les conditions de délégation de ce droit, notamment aux établissements publics fonciers d'État. Ainsi, dans les communes faisant l'objet d'un constat de carence au titre de l'article L. 302-9-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), c'est-à-dire n'ayant pas atteint l'objectif de 20% de logements sociaux (25 % maintenant) prévu par la loi Solidarité et Renouvellement urbains (SRU), l'EPF peut être délégataire de l'exercice du droit de préemption du représentant de l'État dans le département.

La loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social permet également aux établissements publics fonciers d'intervenir sur des terrains dédiés à des opérations de construction de logements identifiés par le représentant de l'État dans la région.

2. Préambule

Le premier Programme Pluriannuel d'Intervention a fixé le cadre d'intervention de l'EPF sur le territoire de la Région Poitou-Charentes. Sur la période 2009-2013, il avait pour objectif de permettre à l'EPF de développer une réelle première phase d'intervention foncière et d'apprécier les premières conséquences des règles mises en place. Les prévisions du PPI 2009-2013 ont été réalisées de manière satisfaisante avec l'approbation d'environ 100 conventions opérationnelles réparties sur l'ensemble du territoire régional.

L'EPF a initié les réflexions de ce nouveau programme pluriannuel d'intervention 2014-2018, par le biais d'un groupe de travail réunissant des administrateurs de l'établissement et l'organisation de quatre réunions départementales en mars 2013. À l'issue du constat et des réflexions résultant de cette première démarche, les conseils d'administration de l'EPF des 24 juin, 1^{er} octobre et 10 décembre 2013 ont proposé des inflexions à apporter au programme pluriannuel d'intervention.

Ces inflexions ont été soumises pour observation aux collectivités représentées en tant que telles au conseil d'administration (conseil régional, conseils généraux et communautés d'agglomération) ainsi qu'aux associations départementales des maires et aux chambres consulaires. La rédaction du PPI 2014-2018 résulte ainsi de la synthèse de l'action passée de l'EPF, de la consultation des collectivités et des orientations stratégiques de l'État.

Ce Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 a pour ambition de permettre à l'EPF d'inscrire son action dans la durée et en adaptant son action aux nouveaux besoins du territoire régional dans le respect des orientations nationales en termes de logements et de création d'emplois, dans une perspective de transition écologique liée à la maîtrise de la consommation des espaces agricoles et naturels. Il réaffirme sa mission première d'une part de favoriser l'émergence de projets urbains qui tiennent compte des enjeux du développement durable et d'autres part de porter et de préparer les fonciers potentiels de ces projets dans une logique d'anticipation à plus ou moins long terme.

Le cadre d'action de l'EPF reste essentiellement celui d'une intervention en vue de faciliter « l'aménagement ultérieur des terrains » au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme en favorisant le renouvellement urbain et le recyclage des terrains bâtis. **Il peut engager, sous sa maîtrise d'ouvrage et éventuellement un financement allant jusqu'à 100 %, toutes les études nécessaires à son action améliorant sa connaissance du marché et du potentiel foncier sur un territoire objet d'une convention avec une collectivité locale et toutes les études et analyses contribuant à fiabiliser la revente des fonciers acquis.**

3. La problématique d'aménagement du programme pluriannuel d'intervention

3.1. Un besoin en matière de logements, notamment de logements sociaux

Le Poitou-Charentes reste une région attractive. Sa population (+0,6 % par an) a progressé légèrement plus vite qu'en France métropolitaine (+0,5 %) depuis 2006, grâce à un solde migratoire positif qui profite surtout au littoral et aux grandes agglomérations. Cette attractivité se traduit par un important besoin en logements nouveaux, notamment en matière de logement sociaux.

En prolongeant ce constat, l'étude régionale prospective sur les besoins en logements territorialisés, menée par la DREAL en 2011 et mis à jour en 2012, à partir des nouvelles projections de l'Insee, fait état d'un besoin de production en offre nouvelle de 9 000 logements par an sur le territoire.

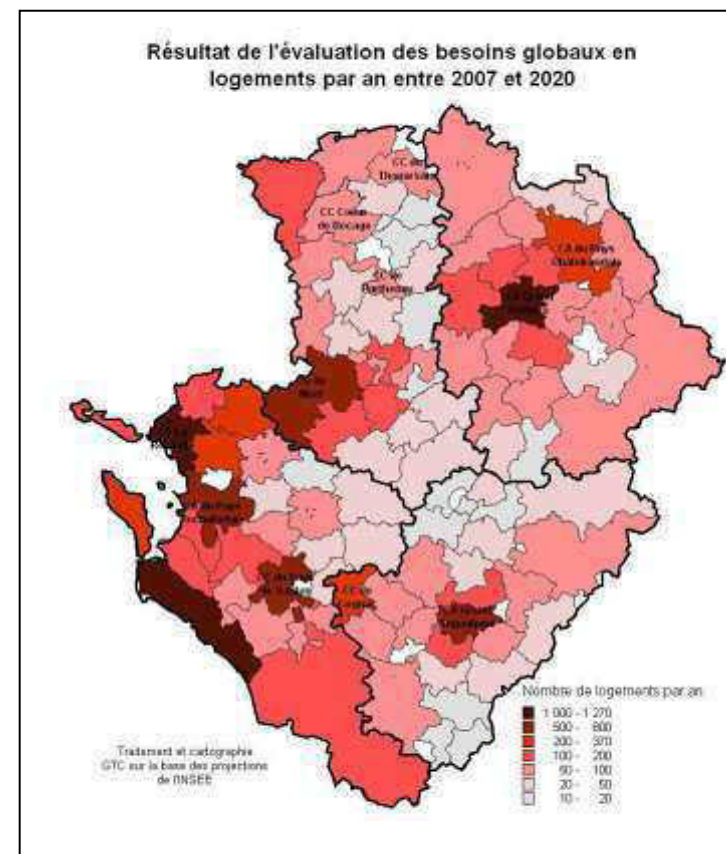
Des besoins potentiels élevés en Charente-Maritime

Évaluation des besoins potentiels en logements neufs par an selon le territoire

	Besoins annuels				Besoins globaux 2010-2040
	2010-2020	2020-2030	2030-2040	2010-2040	
Charente	1 300	1 600	900	1 300	38 000
dont AU Angoulême	750	700	450	650	19 000
CA Grand Angoulême	250	300	200	250	7 500
Charente-Maritime	4 550	4 700	3 500	4 250	127 500
dont AU La Rochelle	1 550	1 300	1 000	1 300	38 500
CA La Rochelle	800	700	550	700	20 500
AU Rochefort	350	300	250	300	9 000
CA Pays Rochefortais	350	350	250	320	9 500
AU Royan	600	650	450	570	17 000
CA Royan Atlantique	1 000	1 050	800	950	28 500
Deux-Sèvres	1 600	1 750	1 200	1 500	45 500
dont AU Niort	1 250	950	770	1 000	30 000
CA de Niort	600	550	400	520	15 600
Vienne	2 450	2 250	1 700	2 150	64 000
dont AU Châtelleraut	300	250	200	250	7 500
CA Pays Châtelleraudais	250	200	150	200	6 000
AU Poitiers	1 800	1 700	1 300	1 600	48 000
CA Grand Poitiers	800	700	500	670	20 000
Poitou-Charentes	9 900	10 300	7 300	9 200	275 000

AU = Aire Urbaine CA = Communauté d'Agglomération

Source : étude régionale DREAL - GTC



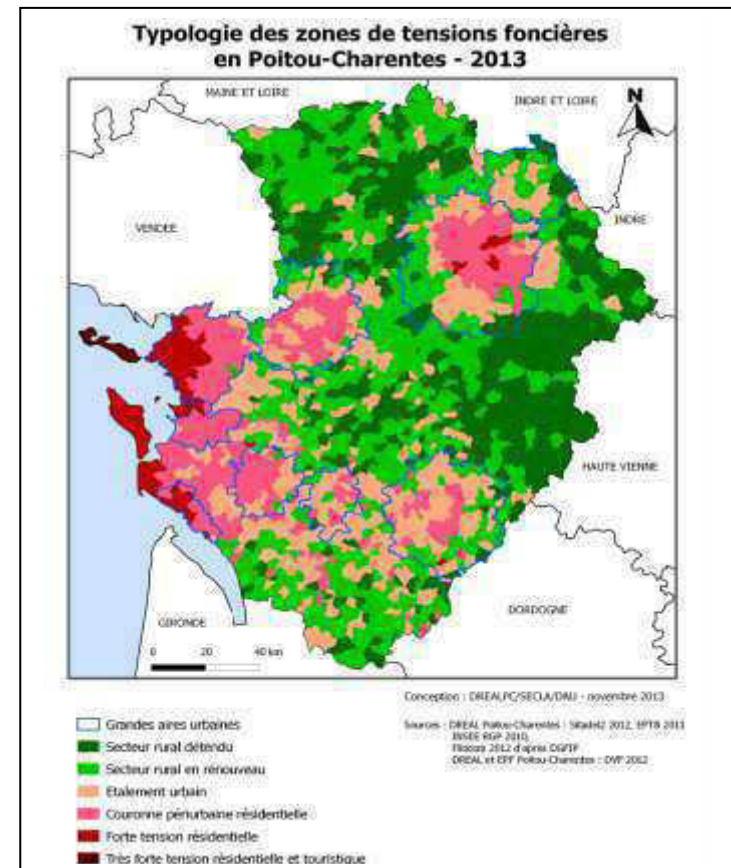
De plus, le niveau actuel de l'offre de logements locatifs sociaux est faible au regard de la situation sociale de la population et du dynamisme de la région. Le taux de logements HLM a diminué de 0,9 point passant de 10,1 % en 1999 à 9,2 en 2007 tout comme au plan national passant de 16,0 % à 14,8 %. L'objectif d'atteindre 11,4 % de logements locatifs sociaux publics et privés conventionnés en 2020 constituerait un premier pas vers une réponse adaptée aux besoins dans une perspective de développement économique et démographique de la région. Aussi, à l'horizon 2020, l'objectif de logements locatifs sociaux publics et privés à financer annuellement serait de l'ordre de 1 900 logements.

Par ailleurs, on constate que 35 communes de la région ne répondent pas à leurs obligations légales de disposer de 20 % ou 25 % de logements sociaux. Parmi elles, plus de 50 % sont situées en Charente-Maritime et ce sont principalement les communes qui ont les taux les plus faibles.

L'action de l'EPF doit contribuer significativement à la construction de nouveaux logements, notamment de logements sociaux et tout particulièrement dans les zones de fortes tensions. Une contribution de l'EPF à la production d'offre nouvelle à hauteur d'un objectif cible d'environ 1 000 logements annuellement est envisageable, notamment en veillant à la production de ~~20~~ à 25 % de logements sociaux dans les opérations qui doivent se concrétiser après la cession des terrains sur les communes concernées par la loi SRU. Les demandes d'accompagnement de ces dernières seront toujours considérées positivement.

Pour cela, l'EPF inscrit son action dans le cadre mis en place par la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, en particulier en ce qui concerne les possibilités de décote et le renforcement des objectifs au titre de l'article 55 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 dite loi SRU.

Il convient cependant de concilier cette approche par l'intégration à cet objectif de la prise en compte de la nécessité de lutter également contre l'étalement urbain, de la volonté de rapprocher domicile et emploi et de recentrer le développement dans les secteurs les mieux équipés.



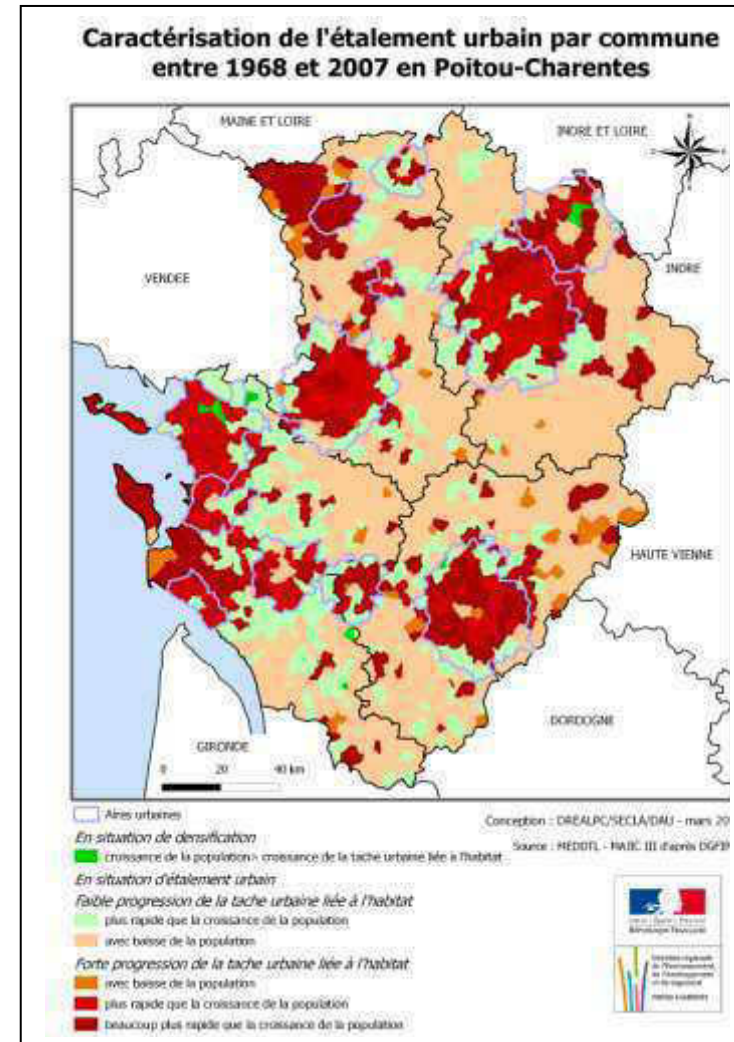
3.2. La lutte contre l'étalement urbain et la régression des surfaces agricoles et naturelles

Le Poitou-Charentes est une région rurale connaissant un accroissement important de l'artificialisation de son sol. De 1968 à 2007, le taux d'évolution de la tache urbaine liée à l'habitat a augmenté six fois plus vite que celui de la population, provoquant le phénomène d'étalement urbain. Ainsi actuellement, les surfaces artificialisées en Poitou-Charentes représentent 3,8 % de la France métropolitaine alors que la population n'en représente que 2,8 %. Les principaux enjeux de cette consommation d'espace se situent surtout en périphérie des villes, mais les zones rurales ne sont pas épargnées par ce phénomène.

Cet accroissement de l'artificialisation n'est pas sans incidence sur la consommation d'espaces fragiles, la perte de ressources agricoles et naturelles, la dégradation des paysages. Les SCOT les plus récents et ceux en discussion tendent à limiter et à encadrer ce phénomène d'artificialisation en privilégiant la densification et la reconstruction de la ville sur la ville.

La gestion économe de l'espace est l'une des orientations affichées par les lois du Grenelle de l'environnement.

La loi n° 2009-967 du 3 août 2009, dite « Grenelle 1 » dans son article 7 a acté l'objectif de lutte contre la régression des surfaces agricoles et naturelles mais également contre l'étalement urbain et la déperdition d'énergie afin d'assurer une gestion économe des ressources et de l'espace. Les collectivités sont ainsi invitées à se fixer des objectifs chiffrés pour lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles après avoir mis en place des indicateurs de consommation d'espace.



La loi n°2010-788 portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010, dite « Grenelle II » dans ses articles 17 et 19 prévoit quant à elle que les rapports de présentation des SCOT et des PLU devront présenter une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles, forestiers et justifier les objectifs chiffrés de limitation ou de modération de cette consommation ainsi que la lutte contre l'étalement urbain.

Pour compléter ces dispositions, la loi n°2010-874 de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010 a créé un observatoire de la consommation des espaces agricoles représenté dans chaque département par une « commission départementale de la consommation des espaces agricoles ». L'EPF participe aux travaux de cette commission dans les départements de la Charente-Maritime et des Deux-Sèvres.

L'action de l'EPF s'inscrit pleinement dans cette démarche en privilégiant le renouvellement urbain.

Au titre des frais annuels d'actualisation, lors du calcul de prix de revient d'un bien concernant une opération d'urbanisation, l'EPF applique déjà un barème moins élevé sur les biens situés en zone U des documents d'urbanisme, médian dès lors qu'il s'agit de biens situés dans des zones « à urbaniser » et plus élevé lorsqu'il s'agit de zones agricoles ou naturelles.

3.3. La protection contre les risques naturels ou technologiques

Le renforcement et la maîtrise des risques naturels et technologiques est un enjeu important en Poitou-Charentes. Le Plan de Prévention des Risques Technologiques qui concerne l'ensemble des installations classées SEVESO AS1 doit apporter des réponses. Cet outil de maîtrise de l'urbanisation aux abords des exploitations industrielles ne s'adresse qu'à 15 sites en Poitou-Charentes et parmi eux, seulement trois sites comprennent des mesures foncières : PPRT Antargaz à Gimeux et Merpins (Charente), PPRT Picoty-SDLP à La Rochelle (Charente-Maritime) et Sigap Ouest à Niort (Deux-Sèvres).

En matière de risques naturels, le Poitou-Charentes particulièrement concerné en raison de sa large façade littorale. Ainsi, la tempête Xynthia a frappé le département de la Charente-Maritime le 28 février 2010 provoquant de graves inondations dans 70 communes soulignant la vulnérabilité du territoire. Dans les communes les plus touchées, l'État a défini des zones où un danger pour la vie humaine est avéré. Ainsi, la région Poitou-Charentes dispose de 8 programmes d'action de prévention des inondations (PAPI) couvrant l'ensemble de son littoral et l'estuaire de la Charente. L'aménagement de ces territoires à risques et notamment des zones de solidarité est un enjeu important.

Les risques liés au changement climatique ou aux contraintes naturelles ~~aux changements climatiques~~ doivent également être pris en compte.

L'EPF accompagnera les collectivités ou leurs établissements publics dans leurs projets d'aménagement ou de requalification de périmètres présentant un risque majeur et également ceux destinés à être aménagés pour des opérations visant à réduire ou à exclure les risques.

3.4. La préservation de la biodiversité à l'intérieur de programmes d'aménagements urbains ou périurbains

Le Poitou-Charentes est un territoire contrasté qui comprend d'importantes zones de tensions foncières notamment sur le littoral mais également un patrimoine naturel riche et varié à préserver notamment pour maintenir et/ou développer la biodiversité. En effet, le Poitou-Charentes offre un large éventail de milieux naturels à protéger.

La loi n° 2009-967 du 3 août 2009, dite « Grenelle 1 », prévoit que le droit de l'urbanisme devra prendre en compte la préservation de la biodiversité à travers la conservation, la restauration et la création de continuité écologique.

Ainsi, depuis 2011, l'État et la Région élaborent conjointement le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE), déclinaison de la trame verte et bleue, en y associant tous les acteurs. Ce schéma doit présenter les enjeux régionaux en matière de continuités écologiques, établir une cartographie de celles-ci et proposer des mesures mobilisables pour préserver et restaurer la biodiversité. Le schéma devrait être validé et arrêté fin 2014.

L'EPF prendra en compte les réflexions issues du SRCE dans sa politique afin de préserver la biodiversité et de privilégier la lutte contre l'étalement urbain et l'extension des villes. Il encouragera les collectivités porteuses de projets à intégrer cette dimension environnementale dans leurs réflexions et pourra également se rapprocher du Conservatoire du Littoral et du Conservatoire Régional des Espaces Naturels en vue d'interventions foncières contribuant à la préservation de la biodiversité, à l'intérieur même de projets d'aménagement urbains ou périurbains.

4. Les Principes directeurs de l'action de l'EPF de Poitou-Charentes

Les interventions de l'EPF sont guidées par les objectifs généraux suivants, au service de l'égalité des territoires :

- Favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les zones tendues (un taux de 25% de logement social minimum dans les opérations envisagées est attendu), les centres bourgs, les centres villes ;
- Renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres bourg et des centres villes), la reconversion de friches vers des projets poursuivant des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité » ;
- Accroître la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique ;
- Maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles : les éventuelles extensions de bourgs accompagnées d'interventions en centre bourg ancien seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de minoration foncière ;
- Favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre-ville ;
- Accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine ;

L'EPF ~~ne~~ **accompagne** les collectivités partenaires à enrichir des projets qui lui sont soumis selon les objectifs ci-dessus. L'ambition de l'EPF, cinq années après sa création, est d'encourager l'émergence d'opérations contribuant à l'image exemplaire des territoires de la région.

4.1. Une action foncière en complément de celle des collectivités

L'EPF n'a pas vocation à définir une politique d'aménagement qui lui soit propre. Il met en œuvre des actions foncières adaptées aux projets des collectivités publiques ; il est un outil au service des politiques foncières des collectivités **locales (communes et EPCI)** qu'il peut éclairer par sa connaissance des marchés fonciers et par ses compétences techniques en matière d'ingénierie foncière. **Cette dernière recouvre le diagnostic foncier, l'analyse de potentiel foncier, la négociation, les diagnostics dépollution et démolition, pré-faisabilité d'opérations, analyse de rentabilité foncière en vue de la cession. Certaines études peuvent être réalisées sous maîtrise d'ouvrage de l'EPF et financées jusqu'à 100 % par l'EPF.**

Son intervention vient en complément de l'intervention foncière directe des collectivités sur leur territoire, qui sont les seules à même de faire les choix d'acquisitions d'opportunité ou de réserves sur le très long terme.

Dans le cadre du décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'EPF et précisant ses missions d'acquisitions foncières et d'opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement, il est prévu d'accompagner éventuellement plus précisément les collectivités intéressées afin :

- **d'appuyer la stratégie foncière des collectivités territoriales (communes et EPCI, voire Conseil général), au niveau des conventions cadre, grâce à la conduite d'études de diagnostic foncier ;**
- **d'identifier et de repérer les biens potentiellement mobilisables ;**
- **de contribuer à l'appréhension de la faisabilité des opérations en amont des acquisitions, notamment à travers des études de potentiel foncier et de pré-faisabilité sous maîtrise d'ouvrage de l'EPF, dans l'objectif de conseiller au mieux les collectivités en vue de la revente et de la limitation de leur risque financier à l'issue de la convention. Ce travail de conseil et d'analyse se poursuivra pendant toute la convention afin de parvenir à la réalisation du projet envisagé dans les meilleures conditions de sortie au moment de la cession du foncier.**

4.2. Un objectif de régulation du marché foncier

L'EPF doit contribuer à l'objectif de régulation du marché foncier, **par une observation fine de celui-ci**, dont les modalités seront précisées au Conseil début 2014, et par une capacité d'intervention foncière aussi en amont que possible de l'aménagement opérationnel. Il doit permettre ainsi aux collectivités de maîtriser les coûts de leurs aménagements, voire de les rendre possibles, et de capter à leur bénéfice la rente foncière créée par leurs investissements.

En lien et afin de compléter les dispositifs mis au point par les collectivités locales et les services de l'État, l'EPF développera un référentiel foncier issu des transactions annuelles et des analyses menées par ses soins en s'appuyant sur les pratiques des EPF les plus anciens.

Le PPI sera complété par un règlement spécifique sur la minoration foncière qui s'inscrira dans l'objectif de régulation foncière.

De manière générale, dans un souci de ne pas contribuer à la hausse artificielle des prix de référence, le montant de la transaction figurant dans l'acte de revente distinguera :

- la valeur d'acquisition du bien ;
- les éléments de majoration du prix liés au portage et à l'intervention de l'EPF.

4.3. L'économie d'espace et la qualité des projets

Soucieux d'inscrire son action dans une démarche forte d'aménagement et de développement durable du territoire, l'EPF veillera à privilégier les interventions foncières au bénéfice de projets traduisant une ambition particulière en matière environnementale ou sociale et plus généralement poursuivant les objectifs généraux énumérés précédemment.

L'économie d'espace sera recherchée. D'une manière générale, les opérations de recyclage du foncier ou de densification seront prioritairement accompagnées.

De même, en matière d'habitat, l'EPF privilégiera les projets faisant l'objet de réflexions sur l'application des règles d'urbanisme, notamment au regard de la densité et poursuivant des objectifs affirmés de mixité sociale et des ambitions environnementales affichées (éco quartiers, ...).

Les modalités d'intervention de l'EPF seront adaptées aux engagements du territoire en matière de consommation d'espace. Ainsi, dès lors qu'un territoire dispose d'un SCOT qui a fixé des objectifs en matière de consommation d'espace :

- l'EPF peut intervenir en accompagnement des intercommunalités et des collectivités territorialement plus large pour la constitution de réserves foncières de long terme sur les espaces identifiés par celui-ci comme appelés à muter ;
- l'EPF peut intervenir en accompagnement des collectivités dans les zones urbaines ou d'urbanisation futures identifiées dans les documents d'urbanisme locaux après vérification de la compatibilité de son intervention avec les objectifs du SCOT.

En l'absence de règles fixées par un SCOT en faveur de la lutte contre la consommation des espaces, l'EPF peut intervenir en accompagnement des intercommunalités et communes. Pour les opérations en extension, un diagnostic préalable justifiant l'extension sera réalisé. Les orientations d'aménagement préalablement élaborées par la collectivité garantiront la bonne utilisation des espaces nouveaux à maîtriser. Des dérogations éventuelles respectant les objectifs généraux de l'EPF pourront être autorisées, au cas par cas, par le Conseil d'administration.

4.4. L'insertion de l'action dans un projet de territoire et dans le respect des compétences de chaque collectivité

L'intervention de l'EPF s'inscrit prioritairement dans la mise en œuvre de projets de territoire, pensés à une échelle – adaptée à son objet – qu'elle soit intercommunale, départementale, régionale ou nationale et pertinente compte tenu de leur objet. Dans ce cas, une convention-cadre avec la structure porteuse du projet de territoire, déclinée ensuite en conventions opérationnelles, pourra être établie pour fonder l'intervention de l'EPF.

Dans le strict respect des compétences de chaque collectivité, l'EPF pourra intervenir directement à la demande des communes dès lors que cette intervention ne compromet pas la réalisation de projets portés par l'intercommunalité, le département, la région ou l'État.

4.5. Un principe d'équité et de solidarité

L'EPF affirme sa vocation d'opérateur foncier au service de tous les territoires, urbains comme ruraux, littoraux comme intérieurs. Des actions de communication régulières seront mises en œuvre pour garantir que toutes les collectivités, quelle que soit leur taille et spécialement les plus petites, soient bien informées de leur possibilité de recourir à l'intervention de l'EPF.

Pour atteindre l'objectif de solidarité et de mutualisation inhérent à la nature de l'EPF, et garantir que chaque territoire départemental soit assuré d'un niveau minimum d'interventions en rapport avec ses enjeux, 30 % au maximum des ressources de la TSE provenant de chacun des départements contribueront à l'effort de solidarité.

Chaque territoire départemental pourra ainsi bénéficier, en termes d'équité, de 70 % au minimum de ces mêmes ressources. L'EPF fera en sorte que cet objectif soit atteint en termes d'engagements de conventions de projet sur la durée du PPI et en rendra compte annuellement au conseil d'administration.

5. Les axes d'intervention de l'EPF de Poitou-Charentes

5.1. L'intervention au service de tous les territoires

L'EPF est un outil de mutualisation des moyens à l'échelle régionale pour y développer, conformément aux missions qui lui sont confiées par son décret constitutif, des interventions foncières et immobilières de nature à faciliter l'aménagement au sens de l'article L 300-1 du code de l'urbanisme, tenant compte des enjeux des territoires, et dans un cadre de solidarité et d'équité entre ceux-ci.

Au service de chacun des territoires, et dans le respect des principes directeurs,

- il soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ; dans ce domaine, l'EPF interviendra en priorité en faveur des thèmes suivants :
 - logement (social ou conventionné, en locatif ou en accession), avec un objectif de mixité sociale et urbaine, en secteur dense, dans les centres bourg (« cœur de bourg »), ou dans le diffus ;
 - mutations urbaines au voisinage des pôles d'échanges multimodaux, en vue d'en faciliter l'usage et de permettre une optimisation de la fréquentation de ces équipements par l'adjonction de fonctions nouvelles (logements, emplois ou services) ;
 - reconversion de friches urbaines en nouveaux quartiers de ville associant logements, services urbains et pôles de développement économique ;
 - reconstitution d'une offre attractive pour le développement économique, notamment par le recyclage de foncier devenu inadapté ;
 - accompagnement de la mise en place de transports en commun en site propre inscrits dans les documents de planification urbaine et dans un projet de développement urbain.

- il favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes petites ou moyennes et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ce domaine, l'EPF interviendra en appui des collectivités qui souhaitent :
 - intervenir dans le cadre d'un projet global pour établir ou restaurer des fonctions urbaines. Ces actions peuvent notamment concerner des friches insérées dans le tissu urbain, la restructuration d'îlots ou de portions d'îlots pour faciliter les projets d'offre de logements plus attractive, le soutien au maintien des commerces et services et la « densification urbaine confortable » ;
 - reconstituer une offre de foncier pour le développement, notamment en recyclant du foncier économique inadapté ;

- mettre en œuvre une politique locale de l'habitat.
- il conforte la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débiter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte règlementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;
- il participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs.

Dans la limite de sa compétence, la maîtrise foncière en vue de l'aménagement, des partenariats sont à confirmer (SAFER) ou à créer (notamment avec le conservatoire du littoral ou le CREN) pour permettre l'accompagnement d'opérations à vocation de préservation et de mise en valeur de l'environnement. Dans cette perspective, des conventions pourront être passées et des partenariats conclus afin de contribuer à la maîtrise foncière de secteurs notamment destinés à la compensation environnementale pour des projets d'aménagement.

Aux différentes échelles territoriales, pour faciliter la réalisation des projets locaux, l'EPF participe à la mobilisation des grands détenteurs publics de foncier, dont notamment RFF.

La connaissance par l'EPF des marchés fonciers est un élément essentiel pour mener à bien sa mission ; il a vocation à être partenaire des observatoires fonciers mis en place sur le territoire. Cette connaissance par l'EPF des marchés fonciers de son territoire de compétence sera alimentée, entre autres, par les diagnostics fonciers qu'il pourra financer jusqu'à 100% sous sa maîtrise d'ouvrage.

5.2. L'intervention au service des enjeux du territoire

Au regard des enjeux fonciers du territoire et depuis l'origine de la réflexion sur la création de l'EPF, il est apparu nécessaire que son intervention dans le domaine du foncier pour l'habitat (et spécialement pour le logement social) représente au moins 50 % de son volume d'activité.

Depuis l'origine, l'intervention de l'EPF sur le foncier en faveur du développement économique et de l'emploi est importante pour le territoire de la région Poitou-Charentes.

L'EPF doit participer à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables (notamment des zones humides), à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques d'inondations, en complémentarité avec les autres acteurs (Conseil régional, Conseils généraux, Conservatoire du littoral, CREN, SAFER) à travers des partenariats conformément au paragraphe 5.3 ci-dessous.

L'EPF peut intervenir sur le foncier nécessaire à la réalisation d'équipements structurants locaux, dans le respect de l'article L 300-1 du code de l'urbanisme.

5.3. L'intervention en partenariat avec d'autres acteurs du territoire

5.3.1. Des partenariats à nouer

L'EPF se rapprochera du Parc Interrégional du Marais Poitevin, de l'Établissement Public du Marais Poitevin, du Conservatoire du Littoral du Conservatoire régional des Espaces Naturels. Il s'agira, selon leurs plans d'actions respectifs, d'établir, s'il y a lieu, des partenariats spécifiques et d'instaurer les bases d'une collaboration forte.

5.3.2. La collaboration avec la SAFER

Le partenariat initié dans le cadre du premier PPI avec la SAFER Poitou-Charentes sera poursuivi après évaluation et renégociation. L'action en complémentarité avec la SAFER est en effet un élément nécessaire de la réussite de l'action foncière publique dans les interventions périurbaines et dans le milieu rural.

Le partenariat pourra notamment concerner les domaines des compensations foncières, de la négociation avec le monde agricole, de la gestion des terres dans l'attente de leur urbanisation et de l'observation des marchés fonciers.

5.3.3. La collaboration avec les chambres consulaires

Des relations seront à nouer avec les différentes chambres consulaires pour enrichir et partager par des échanges les réflexions et démarches menées tant par les chambres que par l'EPF.

5.4. Des dispositifs financiers de minoration foncière

5.4.1. La mobilisation des pénalités SRU affectées à l'EPF au service de la production de logements dans des projets difficiles sur le plan technique ou financier

Depuis la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013, l'EPF reçoit le produit des pénalités payées par les communes ne respectant pas le taux de 20 à 25 % de logements sociaux selon les caractéristiques des agglomérations auxquelles elles appartiennent. Ces pénalités sont des ressources affectées au soutien à la production de logements prioritairement dans les communes concernées par les dispositions de la loi SRU, modifiée. Un compte-rendu annuel doit être produit auprès du Ministère du Logement et du Préfet de la Région Poitou-Charentes.

La substitution aux financements de droit commun doit être évitée. L'aide de l'EPF doit être un réel levier permettant le bouclage de l'opération, bien souvent financé directement par la commune ou l'EPCI.

L'EPF ne perçoit pas les pénalités issues des communes appartenant à des collectivités délégataires des aides à la pierre. Les communes de ces EPCI sont exclues de ce dispositif.

Le fléchage des subventions vers les communes contributrices est exclus, la qualité des projets primera.

Un règlement spécifique est adopté par le Conseil d'administration et précise les règlements d'éligibilité des projets et les éléments de méthode.

L'attribution de cette aide aura lieu dans le cadre d'une convention spécifique EPF / commune ; cette dernière sera incitée à travailler sur un partenariat plus large que l'opération concernée.

5.4.2 L'EPF contribue à l'émergence de projets difficiles dans les centres-bourgs ruraux comme dans les zones urbaines en densification grâce à un dispositif de minoration foncière à la revente

En accompagnement de collectivités dotées d'un PLH ou d'une autre forme de document stratégique structurant, l'EPF pourra intervenir en minoration foncière dans des projets spécifiques et difficiles dont les caractéristiques, respectent les objectifs généraux de l'EPF.

Cette aide a pour objectif d'accompagner l'émergence de projets sur des fonciers difficiles à traiter sur le plan technique ou financier est créée par le présent PPI 2014-2018. Les éléments qui suivent définissent les grands principes de cette aide de l'EPF accordée pour contribuer à la concrétisation des projets. Dans un premier temps, le Conseil d'administration sera saisi des différents dossiers afin de valider la méthode collégalement. L'examen des dossiers nécessitant des décisions urgentes est délégué au bureau, un compte-rendu est fait au Conseil suivant. Le Conseil pourra déléguer ensuite les décisions au bureau.

Sur cette ligne de minoration foncière, l'EPF intervient en opportunité, au cas par cas, et suivant son principe directeur de contribuer à la régulation du foncier sur les territoires.

Pour la réalisation d'opérations de logements dont 25 à 30 % de logements sociaux dont 30 % de PLAI ou tout agrément proposant un loyer plus accessible, prioritairement sur les communes disposant d'obligations liées à la loi SRU, poursuivant des objectifs de développement durable, densité confortable, mixité sociale, maîtrise des charges et maîtrise des loyers de sortie.

Restructuration d'îlots anciens dégradés ou de friches en cœur de bourgs ou de centre-villes, dans le cadre de périmètres de restauration immobilière, de lutte contre l'habitat indigne, de restructuration de bourgs anciens en vue du développement de leur attractivité économique, de capacité de logements abordables permettant une mixité sociale et une meilleure performance environnementale du territoire, là où le marché ne parvient pas à financer. A titre d'exemple, l'intervention de l'EPF peut être mobilisée en diffus, sur des îlots ou sur un petit ensemble urbain (petite rue ou petite artère).

Le règlement spécifique précise les modalités d'intervention de minoration foncière selon les projets. Les conditions de cumul d'aides seront déterminées (ANAH, LLS, FEDER, CPER, etc...). Le calcul de la minoration foncière s'appuiera sur la prise en charge :

- d'un niveau particulièrement élevé de la charge foncière dans l'équilibre des opérations de logement social qui sera justifié,
- de coûts de travaux de remise en état, de travaux préalables à des réhabilitations lourdes ou de traitement particulier du foncier ou des immeubles au sein d'îlots dégradés en cœur de bourg ; de transformation forte du cœur de bourg conduisant à une meilleure mixité sociale, une meilleure qualité de vie, une meilleure performance environnementale du bourg, une densité renforcée tout en restant confortable ;

L'EPF conditionnera son intervention au respect des engagements pris par le porteur de projet, à la qualité de celui-ci - respectant les objectifs généraux et les principes directeurs d'intervention de l'EPF - à un niveau significatif de cofinancement de la collectivité concernée, une clause de retour à bonne fortune sera incluse dans l'acte de cession si nécessaire.

Afin d'introduire de la visibilité dans la mise œuvre concrète de cette mesure essentielle du PPI 2014-2018, il est proposé au Conseil d'arrêter une ligne budgétaire en croissance sur la durée du PPI : 2014 (1 M euros), 2015 (1,5 M euros), 2016 (2 M euros), 2017 (2,5 M euros), 2018 (2,5 M

euros), soit au total un montant de 9,5 M euros sur 5 ans. Cette décision peut être modifiée chaque année dans le cadre du vote du budget de l'année suivante.

L'attribution de cette aide exceptionnelle interviendra dans le cadre d'une convention spécifique EPF / Commune et/ ou Communauté d'agglomération, si la commune n'a pas de convention en cours avec l'EPF. Elle sera incitée à construire un partenariat plus large avec l'EPF.

Ce règlement d'intervention, comme les autres, peut être modifié à tout moment par le Conseil d'administration.

5.5 Une maquette financière dynamique et évolutive

En tenant compte du bilan d'exécution du précédent PPI et des nouveaux objectifs exprimés pour le prochain, différentes propositions financières ont été présentées au Conseil d'administration au cours de la période préparatoire.

Ainsi, comme indiqué précédemment au 5.4, une volonté incitative de projets spécifiques a conduit à provisionner une enveloppe financière de **9,5 millions d'euros** sur la durée totale du PPI.

De plus, afin de maîtriser au plus juste le fonds de roulement et la trésorerie de l'EPF, au fur et à mesure des aléas, l'emprunt, à hauteur maximale de 60 % d'une convention supérieure au million d'euros, ne sera sollicité qu'en tant que de besoin tandis que la TSE évoluera à la **baisse sur un rythme prévisionnel de 2M€ annuel pour tendre vers un plancher de 9 à 10 millions d'euros (correspondant à respectivement à 5,06 et 5,62 euros par habitant). Pour mémoire, la TSE à 14 millions d'euros représentait environ 8 euros par habitant, le taux plafond autorisé par la loi est de 20 euros / habitant.**

Il importe de souligner que la taxe spéciale d'équipement doit couvrir à terme :

- Le fonctionnement de l'EPF
- Les dépenses non répercutées, et notamment les frais financiers et les études le cas échéant quand elles contribuent à une meilleure réalisation des missions de l'EPF en conseil des collectivités ;
- Le décalage entre l'inflation du foncier et l'actualisation pratiquée
- Les dispositifs de soutien financier envisagés, notamment les éventuelles minorations foncières,
- Les prises en charge des coûts de certains travaux et d'études non répercutés dans le prix de revient.

Le principe d'une évolution dynamique de cette maquette financière est retenu afin d'ajuster les chiffres à la réalité de l'activité au cours de l'exécution de ce PPI. Des propositions d'adaptation seront régulièrement faites au Conseil d'administration pour validation.

Un rapport spécifique est soumis au Conseil en vue d'arbitrer les perspectives financières d'ici 2018 en fonction des scénarii (baisse ou stabilisation de la TSE, décalage des cessions, augmentation ou décalage des acquisitions, travaux importants,...).

La maquette financière synthétique sur laquelle a été établie le présent PPI est la suivante. Elle est complétée par les deux maquettes jointes en annexe.

	Prévu PPI 2009-2013	Réalisé PPI 2009-2013	Moyenne annuelle 2009-2013	Totalité PPI 2014- 2018	Moyenne annuelle 2014-2018
Charges	131 à 155 M€	95,8 M€	19,2 M€	158,9 163,1 M€	31,8 33,6 M€
Action foncière	100 à 120 M€	71,6 M€	14,3 M€	107,5 M€	21,5 M€
Minoration foncière	0,0 M€	0,0 M€	0,0 M€	5,0 9,5 M€	1,0 1,9 M€
Fonctionnement et investissement EPF	9 M€	4,3 M€	0,9 M€	6,9 7,5 M€	1,5 1,4 M€
Remboursement d'emprunts	19 à 22 M€	19,4 M€	3,9 M€	37,1 M€	7,4 M€
Frais financiers	3 à 4 M€	0,5 M€	0,1 M€	2,4 M€	0,5 M€
Produits	131 à 155 M€	110,5 M€	22,1 M€	158,0 163,1 M€	31,6 33,6 M€
Produits de cession	5 à 6 M€	12,3 M€	2,5 M€	83,0 M€	16,6 M€
Emprunts	60 à 72 M€	32,4 M€	6,5 M€	40,0 M€	8,0 M€
TSE	66 à 77 M€	65,8 M€	13,1 M€	35 48,0 M€	7,0 9,6 M€

6 Les modalités d'intervention de l'EPF de Poitou-Charentes

L'EPF met en œuvre des démarches foncières adaptées aux projets des collectivités locales. Son intervention se situe en appui de la définition d'une stratégie de territoire, ou bien en aval de celle-ci et en amont de l'aménagement opérationnel. Par l'action qu'il conduit, l'EPF doit également contribuer à clarifier les conditions de faisabilité des projets de territoire ou d'opérations d'aménagement et faciliter ou accélérer leur réalisation en intervenant sur le marché foncier en tant que de besoin.

6.1 La nature des interventions foncières de l'EPF de Poitou-Charentes

On distingue différentes modalités d'actions foncières, qui peuvent se succéder dans le temps pour contribuer à la préparation d'un projet. Chacune de ces modalités correspond à une phase particulière de la maturation d'un projet pour l'avancement duquel l'EPF peut accompagner la collectivité. Ainsi, à l'issue des premières études et au terme de la première modalité, il est éventuellement possible de repartir sur la seconde.

- L'anticipation foncière répond à la perspective de réalisation à long terme d'aménagements d'équipements publics, ou accompagne l'élaboration d'un projet de territoire. Elle peut ainsi s'engager pour permettre à la collectivité de définir clairement son projet. **Un diagnostic foncier peut être préconisé et financé intégralement par l'EPF, car il permet aussi à l'EPF d'enrichir son approche du marché foncier du territoire et sa capacité de négociation en vue de futures acquisitions au meilleur prix pour le compte de la collectivité territoriale.**

Elle permet, sur une large échelle, de surveiller les mutations et de connaître les tendances d'évolution du marché, d'appréhender les principaux enjeux fonciers, de définir des secteurs stratégiques selon leur potentiel de mobilisation et enfin de mener les premières acquisitions foncières, à l'amiable ou par préemption, qui pourront servir de références de prix ultérieurement notamment en cas d'engagement d'acquisitions par recours au juge de l'expropriation.

Tout en respectant les objectifs généraux de l'EPF fixés par le Conseil d'administration, l'anticipation foncière est mise en œuvre sur un territoire disposant d'un SCOT avec des objectifs en matière lutte contre la consommation d'espace, en partenariat avec des intercommunalités ou des collectivités territorialement plus larges, pour la constitution de réserves foncières de long terme sur des espaces identifiés par celui-ci comme appelés à muter. Afin d'accompagner autant que possible l'ensemble des collectivités, l'EPF peut également intervenir, au cas par cas, sur des territoires non encore pourvus de SCOT, au-delà de l'échelle temporelle du SCOT, en cas d'extension de compétence ou d'élargissement territorial.

Elle peut également être mise en œuvre en accompagnement des collectivités, pour une maîtrise foncière, **dans le cadre d'une limitation forte de la consommation de l'espace agricole ou naturel ou d'un conventionnement coordonné en extension, en densification de bourg ou centre-ville et de reconversion de friches industrielles ou économiques :**

- dans les zones urbaines
 - les zones d'urbanisation future, en cohérence avec les objectifs du SCOT le cas échéant, identifiées dans les documents d'urbanisme,
 - les ZAD ayant fait l'objet d'un arrêté préfectoral de création.
- L'intervention opérationnelle à court ou moyen terme accompagne un projet relativement bien défini porté par la collectivité. Dans ce contexte, suivant l'avancement et le phasage de son projet, la collectivité conduit le cas échéant des études permettant d'affiner le périmètre opérationnel, les scénarios ou programmes et leur faisabilité.

L'intervention opérationnelle peut distinguer des périmètres de réalisation, qui correspondent à l'engagement effectif de la phase opérationnelle du projet pour lequel la maîtrise foncière doit être totale et aboutie, y compris par maîtrise « forcée », et se poursuivre par la revente rapide des biens aux maîtres d'ouvrage des projets, et des périmètres de veille permettant la préparation des phases ultérieures du projet.

Elle peut se limiter à une veille foncière permettant de protéger les conditions de réalisation ultérieures du projet.

6.2 Le partenariat avec les maîtres d'ouvrages publics sollicitant l'intervention de l'EPF de Poitou-Charentes

L'EPF définit avec la collectivité, selon les objectifs poursuivis et préalablement à toute intervention opérationnelle, les engagements réciproques des parties, les modalités d'action de l'EPF ainsi que les conditions de revente des biens. Ce partenariat est formalisé par la signature de conventions.

Quand bien même la collectivité est intéressée par la réalisation d'un projet d'aménagement d'initiative privée, l'intervention de l'EPF est nécessairement conditionnée à un portage politique du projet par la collectivité : même si au terme de son intervention, l'EPF cède les biens acquis à un opérateur, il n'agit qu'à la demande de la collectivité. Celle-ci est du reste garante en dernier ressort du rachat des biens.

La signature de conventions-cadres avec une structure intercommunale, une collectivité de rang supérieur ou un organisme public compétent en matière d'action foncière sera privilégiée dès lors que l'intervention de l'EPF vise à permettre la mise en œuvre d'une véritable stratégie foncière au service d'un projet de territoire. Au fur et à mesure que l'avancement du projet le nécessite, sa mise en œuvre concrète sera définie par des avenants et des conventions d'adhésion et de projet.

6.2.1 Les conventions d'intervention foncière

Les conventions d'intervention foncière sont prises en application des conventions-cadres, ou sont autonomes, et sont passées entre l'EPF et la collectivité compétente pour la réalisation du projet concerné. Elles décrivent les conditions de portage technique, foncier et financier des unités foncières à acquérir par l'EPF au profit des collectivités concernées.

Compte tenu de la nature des interventions de l'EPF, les conventions d'intervention foncière peuvent être des conventions d'anticipation ou opérationnelle et prévoir des périmètres de veille et des périmètres de réalisation foncière.

Chaque convention précise d'une part les obligations de l'EPF et d'autre part les engagements de la collectivité pour permettre l'élaboration puis la réalisation des projets visés. Elle fixe sous la forme d'un plafond de dépenses ou d'un encours, le plafond financier d'intervention de l'EPF.

Elle mentionne en particulier :

- les objectifs généraux et spécifiques de l'intervention ;
- les périmètres concernés ;
- la nature et le volume des biens à acquérir ;
- le plafond financier d'intervention ;
- la démarche technique et juridique envisagée ;
- les conditions de gestion et de traitement éventuel des biens acquis ;
- la durée de portage qui peut notamment être calée sur la durée du projet;
- les conditions de revente.

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité est tenue de racheter à l'EPF les biens qu'il a acquis, dans les conditions prévues au paragraphe 6.3.3.2.

6.2.2 Engagement de rachat du maître d'ouvrage

Financé par une fiscalité dédiée, l'EPF n'a pas vocation à assurer de portage à risque. Il ne procède donc à des acquisitions qu'à la condition préalable qu'un maître d'ouvrage public s'engage par convention à racheter le patrimoine acquis au prix de revient supporté par l'EPF.

En accord avec la collectivité, les biens pourront cependant être cédés directement à un opérateur public ou privé dans les conditions prévues au paragraphe 6.3.3.

6.2.3 La conclusion d'avenants de prolongation

En général, les conventions conclues prévoient la possibilité d'un ou plusieurs avenants de principe permettant de formaliser dans un point d'étape le bon avancement du projet et la poursuite de l'engagement de la collectivité dans le projet. Ces avenants doivent préciser le phasage général de la poursuite du projet.

Il peut cependant arriver que des décalages interviennent dans la conduite des projets, qui ne sont pas liés au rythme des acquisitions foncières, et que des avenants complémentaires, non prévus dans la convention initiale, s'avèrent nécessaires pour prolonger la durée de portage.

Les avenants complémentaires doivent comporter un calendrier détaillé au semestre décrivant la démarche jusqu'à la cession. En cas de difficultés importantes d'une collectivité, le partage de la garantie de rachat avec des établissements de coopération intercommunale pourra être exigé.

6.3 Le contenu des interventions

6.3.1 La réalisation d'acquisitions foncières et immobilières et le portage des biens acquis

Quel que soit le degré d'anticipation dans lequel se situe l'intervention de l'EPF, celle-ci peut comporter plusieurs composantes :

- Des acquisitions amiables ;
- Des interventions par préemption dans le cadre de zone d'aménagement différé ou par délégation du droit de préemption urbain par une collectivité ;
- Des acquisitions suite à usage des différents droits de délaissement dont l'EPF peut être délégataire ;
- Des acquisitions par expropriation dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ;

Il pourra s'agir de l'acquisition d'un seul tenant d'une parcelle directement terrain d'assiette d'une opération, ou d'acquisitions successives, pour maîtriser progressivement l'emprise d'assiette d'une opération ou mener le remembrement foncier préparatoire à un projet.

L'exercice du droit de préemption devra s'appuyer sur les motivations opposables découlant des réflexions préalables de la collectivité.

Le droit de préemption urbain pourra être délégué à l'EPF, en application de l'article L.213-2 du code de l'urbanisme.

Le mode de délégation privilégié du DPU pourra être celui accordé à l'occasion de l'aliénation d'un bien (délégation ponctuelle) plutôt que la délégation complète du DPU sur le périmètre de la convention (délégation zonale). Il sera évalué au cas par cas. En tout état de cause, la délégation du DPU sera mise en œuvre selon des principes et orientations claires de la part de la collectivité. Selon

le projet, il pourra s'agir d'une zone sur laquelle l'EPF pourra exercer le DPU immédiatement, tout en rendant régulièrement compte à la collectivité.

Il s'agit d'éviter toute double instruction (EPF et collectivité) et également toute évolution diverse en dehors des principes du projet.

Dans le cas d'une convention d'anticipation, et tant qu'une évaluation plus précise des projets n'aura pas abouti, notamment en termes de futurs périmètres d'intervention opérationnelle, les préemptions ne s'effectueront qu'en cas de mutation portant sur une situation foncière stratégique et déterminante pour l'avenir.

En dehors du cas où le prix est fixé par le juge de l'expropriation et conformément aux articles R.1211-1 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques, l'EPF ne peut pas acquérir à un prix supérieur au prix des domaines.

6.3.2 Le portage des biens acquis

La gestion des biens acquis par l'EPF, sous convention ou non, est par nature transitoire. Les actions de l'EPF en ce domaine sont menées en considérant, à la fois :

- L'intérêt de l'opération
- La nature et l'état des biens au regard des responsabilités du propriétaire
- Le projet porté par la collectivité et sa temporalité

Une réflexion sur la gestion doit être intégrée dans la stratégie foncière en amont des projets futurs et s'articuler aussi étroitement que possible avec la destination future du bien, de manière à optimiser l'intervention de l'EPF.

6.3.2.1 Modalité de gestion transitoire des biens

L'EPF assume la totalité des responsabilités et obligations découlant de son statut de propriétaire. A ce titre, il peut être amené à réaliser toutes interventions qui s'avèreraient nécessaires, indépendamment de la destination du futur bien.

Un partage des responsabilités a toutefois lieu d'être mis en œuvre avec les collectivités partenaires en convention foncière. Sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien

ou les faibles ressources de la commune, celui-ci a vocation à être remis à la collectivité dès que l'EPF en devient propriétaire et en a la jouissance, dans le cadre d'un procès-verbal de remise en gestion. Cette mise en gestion, prévue dans la convention foncière, spécialement pour ce qui concerne les biens bâtis, prévoit la mise à la disposition de la collectivité contractante qui en assurera l'entretien et le gardiennage, ce qui contribuera à réduire le prix de revient du bien.

Les biens qui nécessitent des travaux ~~seront~~ pourront rester gérés par l'EPF jusqu'à la fin de ceux-ci. Au cas par cas, et si ces solutions ne créent pas de contraintes supplémentaires sur les biens acquis, des solutions de valorisation des biens doivent être recherchées par l'EPF, en concertation avec ses partenaires concernés.

La gestion des biens occupés acquis par l'EPF (baux d'habitation ou baux commerciaux), dès lors qu'ils ne sont pas mis à la disposition de la collectivité, sera menée conformément au PPI de l'EPF et aux dispositions particulières prévues dans le cadre de la convention opérationnelle.

L'EPF conserve néanmoins la maîtrise d'ouvrage de toute intervention, notamment de démolition ou remise en état des sols ou de consolidation du bâti en vue de sa revente, qui sera dictée :

- Soit par la situation du bien (urgence, mise en sécurité notamment)
- Soit par l'intérêt du projet, quand cette intervention n'alourdit pas inutilement le prix de revient.

En tout état de cause, les interventions de l'EPF excluent les travaux d'aménagement.

Pour les biens à vocation agricole, l'EPF s'attachera, dans toute la mesure du possible, à permettre leur exploitation, notamment dans le cadre d'un partenariat avec la SAFER.

L'EPF peut consentir directement des prêts à usage, gratuits ou non, notamment dans le cas de biens agricoles, pour faciliter leur entretien (dans ce cas, gratuitement).

6.3.2.2 La relation avec la collectivité pendant le portage

Par suite des dispositions du paragraphe précédent, d'une manière générale, **la collectivité conventionnant avec l'EPF prend en mise à disposition et gestion le site acquis pour son compte.**

Le dispositif de mise à disposition devra préciser rigoureusement les responsabilités respectives de l'EPF et de la collectivité bénéficiaire, spécialement pour le cas où celle-ci souhaiterait de donner à bail des biens bâtis ou en autoriser l'occupation.

Pendant la période de portage et sur des biens mis à sa disposition, des travaux peuvent être réalisés par la collectivité, ou à titre exceptionnel, par l'aménageur désigné, préalablement à la cession. Ces travaux peuvent conduire à la mise en état du foncier ou à son aménagement, à l'exclusion des travaux de construction. Ils font l'objet d'un accord préalable de l'EPF.

L'EPF peut autoriser la collectivité ou son opérateur, une fois celui-ci désigné, à déposer un permis d'aménager ou un permis de construire sur un bien encore propriété de l'EPF. Les travaux ne peuvent cependant être réalisés que dans les conditions prévues au paragraphe précédent.

6.3.2.3 La maîtrise d'ouvrage des travaux sur les terrains acquis et portés par l'EPF de Poitou-Charentes

Sauf cas particulier, l'EPF assure la maîtrise d'ouvrage des travaux de mise en sécurité des sites acquis et de remise en état des sols (démolition du bâti, dépollution des sols en faisant intervenir la responsabilité du vendeur au regard de la législation sur les installations classées et les risques, sans exclure l'hypothèse de sites à responsable défaillant, défrichage, enlèvement des dépôts,...). Il peut également se voir confier la purge de l'aléa lié au diagnostic archéologique. Dans le cas de bâtiments existants à conserver dans le cadre du projet de la collectivité, l'EPF peut assurer le clos couvert en fonction de leur état structurel pour permettre la préservation du bâti.

Les frais engagés par l'EPF sont répercutés dans le prix de revente des biens au terme du portage.

Il peut également assurer les travaux de remembrement éventuels, s'il s'agit de rassembler plusieurs parcelles pour constituer une entité foncière cohérente. Il peut assurer le pré-paysagement. En revanche, l'EPF ne réalise en aucun cas les travaux d'aménagement (notamment voirie et réseaux).

La collectivité signataire de la convention est associée à la définition des objectifs relatifs aux mesures conservatoires et d'une manière générale, des travaux de remise en état des sols.

L'EPF est amené à identifier les dangers et les inconvénients liés au bâti et à la pollution du sous-sol, et à mesurer les incidences techniques, juridiques et financières. Dans le cadre des opérations complexes, l'EPF intervient auprès de ses partenaires (collectivités et aménageurs, ou autres opérateurs) afin de définir les meilleures solutions envisageables.

Pour les opérations de déconstruction associées et / ou de dépollution, l'EPF engage un processus de remise en état des sols si, en fonction du contexte du projet, de la nature des travaux et de la destination finale du bien, cette intervention permet d'optimiser les coûts de production du foncier remis sur le marché.

Lors des travaux de dépollution, l'EPF est confronté au problème de la gestion des terres polluées compte-tenu du coût économique et environnemental de leur mise en centre de stockage, d'une part, et de la difficulté de mettre en œuvre des solutions alternatives, d'autre part.

L'EPF doit faciliter le développement de solutions alternatives en procédant à l'acquisition ou à l'identification de terrains disponibles, susceptibles d'accueillir la mise en œuvre de ces solutions durables de gestion de la « ressource sol ». Cette approche inclut les friches industrielles susceptibles d'être intégrées au processus de revalorisation des terres polluées.

6.3.2.4 Les modalités de cession des biens acquis

Les biens acquis sont cédés en fin de portage à la collectivité ou à l'opérateur qu'elle a désigné.

Les conditions dans lesquelles peut intervenir en fin de portage la cession à un opérateur visent à éviter tout risque de perte de sens à l'outil ; l'intervention de l'EPF ne saurait en effet être réduite à diminuer les risques de l'opérateur et alourdir au final le coût potentiel pour la collectivité.

La revente à un opérateur est assortie de dispositions garantissant les principes directeurs de l'EPF et le respect du programme source de l'engagement de l'EPF aux côtés de la collectivité et permettant par ses prescriptions de rattraper une éventuelle différence entre le prix de cession et la valeur de marché par des exigences renforcées en matière de qualité du projet final.

L'EPF s'attache à ce que la collectivité choisisse un opérateur dans le cadre d'une mise en concurrence. **Il peut accompagner les collectivités dans le processus de consultation en assurant son pilotage et sa coordination si la convention de maîtrise foncière porte acceptation de cette démarche.** Compte tenu de l'état actuel du droit et pour se donner toutes les chances que le programme tire le meilleur parti des conditions de portage foncier très favorables de l'EPF, l'opérateur est désigné au terme d'une consultation sur le programme qui servira de socle à la cession. L'EPF peut procéder, dans les conditions prévues par la convention, ensuite à la cession pure et simple dudit bien à l'opérateur désigné sans qu'il y ait lieu de faire précéder cette cession de mesures de publicité et de mise en concurrence.

Dans le cas d'une opération comportant la cession successive de lots issus de la division de biens acquis par l'EPF, celui-ci n'a pas vocation à procéder aux divisions et aux cessions à un niveau plus fin que le macro-lot. À titre exceptionnel, et notamment pour les délaissés du projet principal, il peut être amené à procéder à la division et à la cession d'une partie des biens acquis à un cessionnaire autre que celui en charge de la réalisation du projet de la collectivité.

De manière générale, une fois la maîtrise foncière atteinte, la cession du foncier à un opérateur (aménageur, bailleur social, promoteur) désigné en association étroite avec l'EPF est engagée.

La revente des biens par l'EPF aux opérateurs est immédiatement exigible, sans attendre le terme de la convention ou la fin du portage prévue, dès lors que les conditions suivantes sont remplies :

- Pour la revente à un opérateur constructeur, avec l'obtention du permis purgé de tous recours et pour le logement social, l'obtention de la décision de financement.
- Pour la revente à un aménageur : aménageur désigné et traité de concession signé, règlement d'urbanisme permettant la réalisation de l'opération

L'EPF est tenu de préciser « les conditions de cession du foncier propres à garantir un usage conforme aux missions de l'établissement (L.321-5 du code de l'urbanisme) et à ses principes directeurs ».

Si la collectivité renonce à une opération ou modifie substantiellement son programme, la revente à la collectivité est immédiatement exigible.

6.3.2.5 *L'établissement du prix de cession*

Les modalités de cession des terrains ont un impact direct et important sur l'évolution des capacités d'intervention de l'EPF. Pour autant, l'EPF n'a pas vocation à faire des bénéfices à l'occasion de ses interventions en portage foncier, d'autant plus que le sens de son intervention est de contribuer à garantir la faisabilité économique des projets et donc de ne pas grever les prix fonciers des opérations.

En dehors de tout dispositif de minoration foncière, le prix de cession des biens acquis s'établit sur la base du calcul du prix de revient et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPF, duquel les recettes sont déduites, dépenses et recettes faisant l'objet d'une actualisation.

- Le prix d'acquisition du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat,...) et le cas échéant, des frais de libération ;
- Le cas échéant les frais financiers correspondant à des emprunts spécifiques éventuels adossés au projet ;
- Les frais de procédures et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- Le montant des études réalisées sur le bien ou en vue de l'acquisition et de la cession du bien ;
- Les travaux : remise en état des sols, mise en sécurité du bâti,...;
- Le solde du compte de gestion ;
- La contribution aux frais de structure ;
- La fiscalité dont l'EPF peut être redevable à l'occasion de la cession.

Le cas échéant, les études stratégiques et structurelles (diagnostic foncier...) et les études sur l'amélioration du projet dans le sens des principes directeurs de l'EPF, réalisées sous maîtrise d'ouvrage de l'EPF peuvent ne pas être refacturées.

Le prix de cession correspondra au prix de revient prévisionnel, pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus parfaitement au moment de la validation du montant de la cession. L'établissement du prix prévisionnel se fera alors sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus ainsi que les éléments de dépense dont on pourra établir un coût prévisionnel à la date de cession. L'apurement des comptes fera alors l'objet d'une facture spécifique.

Les frais financiers ne sont identifiés que pour les opérations nécessitant un montage financier particulier. Pour les opérations courantes, il n'est pas fait de différence selon l'origine de la ressource financière utilisée par l'EPF.

Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPF pour assurer la gestion des biens mis en réserve, duquel sont déduites toutes les recettes actualisées perçues par l'EPF pendant la durée du portage.

Le mode d'imputation aux différentes cessions opérées des dépenses et recettes qui ne sont pas directement rattachées à un bien déterminé, et notamment les dépenses d'études (ex : DUP), est précisé dans la convention.

La contribution aux frais de structure s'établit à 0,5 % du montant des dépenses supportées **plafonnée à 20 000 €**.

Le taux annuel d'actualisation est différencié suivant les secteurs d'intervention :

- pour les opérations à vocation d'urbanisation : **1 % (~~0,5 %~~)** du montant des dépenses supportées en zone U, 2 % du montant des dépenses supportées en zone AU ou NA, 2 % du montant des dépenses supportées dans les autres cas ;
- Exonération **pour les zones de densification urbaines ou en cœur de bourg pour les communes de moins de 3 500 habitants déclinant les principes directeurs de l'EPF ;**
- pour les opérations à vocation de protection de l'environnement, **de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts** : érosion monétaire plafonnée à **+ 0,5 %** du montant des dépenses supportées ;
- Le taux est majoré de 0,5 % pour les conventions de projet avec des communes ne découlant pas d'une convention-cadre **d'agglomération ou de territoire. Pour les projets de centre bourgs anciens, cette majoration n'est pas appliquée.**

Ce taux est ramené à zéro pour les trois premières années de portage pour les projets d'intervention des centres bourgs, **des zones de densification urbaine significative (hors extension et artificialisation de terres agricoles), ainsi que le traitement de friches lourdement polluées** lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité **qui décline les principes directeurs de l'EPF.**

La totalité du prix est exigible à compter de la signature de l'acte de vente.

Un bilan est réalisé trois ans après la cession pour s'assurer de la réalisation effective du projet dans les conditions prévues. Si les engagements n'ont pas été respectés, la collectivité dédommage l'EPF d'un montant hors taxe correspondant à la minoration des frais d'actualisation incluant les éventuelles minoration foncière et cofinancements d'études dont elle a bénéficié de la part de l'EPF.

6.3.3 La conduite d'études et la participation à des études conduites par les collectivités

L'EPF doit développer une capacité d'études propre, afin de maîtriser l'ensemble de l'action foncière et connaître les caractéristiques du marché sur son périmètre de compétence. Sa mission implique de tenir ces connaissances et données à la disposition des pouvoirs publics. Il a ainsi vocation à être partenaire des observatoires des marchés fonciers sur son territoire.

L'EPF n'a pas vocation à réaliser des études **de réalisation ou d'aménagement** en intervenant en prestation de services dont l'attribution relève d'une mise en concurrence préalable, mais des études de diagnostic **ou de potentiel foncier , ou des études de préféabilité en vue de conseiller au mieux les collectivités, optimiser la rentabilité du projet et limiter le risque de la collectivité en vue de la cession**. Il peut cependant réaliser des études en maîtrise d'ouvrage directe ou participer à des études réalisées par une collectivité en corollaire à ses interventions en acquisition et portage foncier dans le cadre d'une convention.

L'EPF peut également mener des missions légères d'expertise foncière. Il s'agit, en appui à des demandes de programmation ou de planification qui appellent un volet foncier, de fournir à la collectivité les éléments d'analyse dont dispose l'EPF sur le territoire concerné, voire de l'aider à définir le cahier des charges de ce volet foncier. Comme mission d'intérêt général au bénéfice des plus petites collectivités, ces missions permettent d'aider une collectivité à analyser les questions foncières liées à un projet.

Il est rappelé que l'EPF a choisi d'appliquer la totalité des règles relevant du code des marchés publics sur l'ensemble de ses procédures.

6.3.3.1 Les études préalables aux conventions opérationnelles

L'expérience acquise lors du premier PPI a mis en lumière la nécessité de réaliser dès que possible des études foncières, à la fois pour bien calibrer les surfaces nécessaires à la réalisation des projets mais également pour apprécier la faisabilité technique et financière du projet envisagé et sa compatibilité avec l'état du marché foncier local. **Préalablement au conventionnement un diagnostic foncier peut être préconisé par l'EPF et financé à 100%. Ces études sont stratégiques pour l'EPF afin de renforcer sa connaissance foncière du territoire, d'identifier et de conseiller au mieux la collectivité pour prévoir ensuite des conventions opérationnelles, de repérer avec la collectivité les zones à enjeux entrant dans les objectifs du PPI, de renforcer sa capacité de négociation sur les marchés locaux dans les territoires de la région qui obéissent à des évolutions très différentes. Ces études pourront être mutualisées au niveau régional par l'EPF, partagées avec les acteurs du foncier et participeront au renforcement de la capacité de l'EPF à observer finement les enjeux sur le territoire (action prévue au présent PPI).**

La prise en charge financière d'une partie **ou la totalité** des études amont, limitée à l'analyse des questions foncières, vise à inciter les collectivités à réaliser ces études de calibrage des opérations et éviter de se trouver en difficulté en sortie de portage par la conclusion de conventions d'études foncières et urbaines préparatoires aux conventions opérationnelles.

L'EPF peut intervenir **à hauteur de 50 % maximum** jusqu'à 100 % du coût HT de la partie de ces études en relation directe avec l'analyse des questions **foncières et d'amélioration du projet au regard des principes directeurs de l'EPF ou en vue de la cession**. Si ces études ne sont suivies d'aucune acquisition, l'EPF assumera la charge définitive de sa participation (à revoir). Si le projet se poursuit, cette participation sera répercutée dans le prix du foncier acquis. **L'EPF assure la maîtrise d'ouvrage de ces études. Les résultats sont régulièrement présentés à la collectivité territoriale.**

6.3.3.2 Les études intégrées aux conventions opérationnelles

6.3.3.2.1 Les études foncières de cadrage et les études de pré-faisabilité

En phase d'anticipation, pour les études, l'EPF peut participer au financement jusqu'à ~~20-50~~ 100% du coût HT, **en particulier pour les petites communes dans la limite d'un plafond de 10 000 €**. La participation peut prendre la forme d'une subvention ou d'une participation à la maîtrise d'ouvrage.

Dans la phase de pré-faisabilité, l'EPF peut prendre à sa charge la totalité des études afin notamment de déterminer le meilleur prix d'acquisition, le bon calibrage du programme en vue de permettre la cession dans les meilleures conditions pour la collectivité et la réalisation effective du projet prévu. Il assure la maîtrise d'ouvrage mutualisée de ces études de pré-faisabilité.

Dans les phases **pré-opérationnelles**, opérationnelles et de réalisation foncière, l'EPF prend à sa charge la totalité du coût du volet foncier, s'agissant d'études qui précisent ses propres modalités d'intervention. Ces études de mutabilité ou de faisabilité permettent de mesurer la pertinence d'un projet et d'examiner différentes hypothèses d'un programme. Elles permettent également d'examiner les conditions techniques, juridiques, économiques et financières de faisabilité d'un projet à l'échelle d'une entité foncière et de définir les procédures opérationnelles et les modalités d'action foncière les plus adaptées.

De manière générale, le coût des études supporté dans le cadre des conventions opérationnelles est répercuté dans le prix de cession. Si les études ne débouchent sur aucune action foncière, la collectivité rembourse à l'EPF la totalité des sommes engagées à ce titre.

6.3.3.2.2 Les études pré-opérationnelles et de cession

Au plus tôt, une démarche de projet doit être initiée pour préparer les conditions de cession des biens acquis. L'implication étroite de l'EPF dans la démarche contribue au suivi du rythme du projet, dans ses phases d'études de programmation, d'appel à projet et de choix de l'opérateur.

La réalisation d'une étude pré-opérationnelle permet :

- d'affirmer un projet communal et de définir un schéma d'aménagement pour le futur quartier : plan de composition, programme,
- de réaliser un pré-chiffrage du parti d'aménagement et d'analyser le mode de financement le plus adapté,
- de choisir la procédure opérationnelle la plus pertinente,
- de poser les bases de travail pour l'évolution (si nécessaire) du document d'urbanisme communal.

L'EPF conseille et accompagne les collectivités dans la définition de leurs besoins, et participe aux études qu'elles conduisent grâce au concours de prestataires extérieurs.

Dans le cadre des conventions opérationnelles, l'EPF peut participer au financement des études pré-opérationnelles et aux études préalables à la cession jusqu'à 100 % de leur montant hors taxes ~~dans la limite d'un plafond de 10 000~~. La participation peut prendre la forme d'une subvention ou d'une maîtrise d'ouvrage **directe, en partenariat étroit avec la collectivité.**

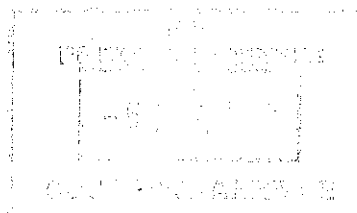
Le montant de la participation sera comptabilisé dans les dépenses engagées par l'EPF pour la mise en œuvre de la convention.



Poitiers, le 03 FEV. 2014

Le Président,
Député de la Vienne

à

Monsieur Jean François MACAIRE
Président du Conseil d'Administration de
l' Etablissement Public Foncier
du Poitou-Charentes
18-22 BOULEVARD JEANNE D'ARC
BP 70432
86011 POITIERS CEDEXDirection Développement urbain
Service ImmobilierN / Réf. : LR/SM/ / D14-000174
Dossier suivi par Lise RENAUD
Tél. : 05 49 30 81 74
Fax : 05 49 52 36 08
lise.renaud@agglo-poitiers.frBERUGES
BIARD
BUXEROLLES
CHASSENEUIL-DU-POITOU
CROUTELLE
FONTAINE-LE-COMTE
MIGNALOUX-BEAUVOIR
MIGNE-AUXANCES
MONTAMISE
POITIERS
SAINT-BENOIT
VOUNEUIL-SOUS-BIARD**Objet : PPI 2014-2018**

Monsieur le Président,

	ATTR.	INFO	OBS.
DG	α		
DD		α	α
DPF			
JUR			
OPTX			
SEC			

J'ai bien reçu votre courrier faisant part de l'élaboration, par l'Etablissement Public Foncier du Poitou-Charentes (EPF), de son deuxième programme pluriannuel d'intervention qui portera sur les années 2014-2018.

Dans un objectif de poursuite du partenariat institué entre l'EPF et Grand Poitiers, j'attire votre attention sur le fait que la collectivité envisage de mener des actions autour de trois axes majeurs :

- les secteurs de densification modeste et rénovation énergétique éloignés des pôles de proximité dans lesquels aucun portage foncier n'est envisagé
- les secteurs de densification plus élevée dans lesquels la collectivité pourrait intervenir directement en fonction des projets
- les secteurs à urbaniser avec intervention foncière de la collectivité ou d'un partenaire pour une maîtrise sur le long terme.

Ces actions peuvent s'inscrire dans vos objectifs mentionnés dans le programme pluriannuel d'intervention 2014-2018.

Pour autant, il apparaîtrait pertinent, pour les besoins des collectivités territoriales, que l'EPF puisse étendre sa mission au portage de foncier sur le long terme.



Pour ce qui concerne République IV, compte tenu de la superficie de la zone et du phasage des travaux d'aménagement, celle-ci permettra de répondre aux besoins des entreprises pour une durée de 15 à 20 ans. Il semblerait primordial que l'action de l'EPF puisse accompagner les collectivités tout au long de leur projet, pour ce qui concerne le portage du foncier. En effet, une revente globale en début de mission à un aménageur peut engendrer des difficultés liées aux frais financiers.

Les services Immobilier ainsi qu'Urbanisme et Habitat se tiennent à votre disposition afin d'évoquer ce sujet.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, mes salutations distinguées.

Pour le Président,
Le Vice-Président



Bernard CORNU