

RESEAU DES ACTEURS DE L'HABITAT LORRAINS

Présentation de la Convention cadre proposée aux EPCI et de l'étude de stratégie foncière



CONVENTION CADRE

OBJECTIFS

OBJECTIFS

5 enjeux

- Impulser une politique foncière proactive
- Maîtriser l'urbanisation et l'organisation de secteurs à enjeux
- Garantir un aménagement d'ensemble cohérent
- Contenir les prix fonciers
- Contribuer à la construction rapide de logements sociaux

CONVENTION CADRE

CONTENU



CONTENU

Définir les engagements et les obligations de la collectivité et de l'EPF Lorraine

- Mise en œuvre d'un programme pluriannuel de maîtrise foncière
- Réalisation des projets concernés

Mentionner les périmètres à enjeux sur le territoire de la collectivité

- Sites destinés à l'urbanisation future
- Friches à requalifier
- Secteurs urbains à densifier ou à réorganiser

Préciser les modalités d'intervention de l'EPF Lorraine

- Acquisitions foncières par les outils juridiques existants
- Conduite éventuelle d'études et de diagnostics techniques (pollution, amiante, bâtiments...)
- Gestion des biens acquis

CONVENTION CADRE

QUATRE TYPES DE MISSION



QUATRE TYPES DE MISSION

Convention cadre		Convention de veille active et de maîtrise foncière opérationnelle	
ETUDE	MISSION D'ANTICIPATION FONCIERE	MISSION DE VEILLE ACTIVE	MISSION DE MAITRISE FONCIERE OPERATIONNELLE
Identifier les périmètres à enjeux dans l'hypothèse où ils ne sont pas encore recensés	S'assurer de la maîtrise de parcelles ou d'immeubles pouvant présenter un intérêt stratégique sur l'ensemble des périmètres à enjeux identifiés	Poursuivre la veille foncière de façon plus active sur un périmètre opérationnel plus restreint	Mise en œuvre de l'ensemble des outils juridiques d'acquisition
Lancement d'une étude	La collectivité n'a pas encore défini ses futurs aménagements	La collectivité prépare concrètement un projet d'aménagement	La collectivité réalise un projet d'aménagement

QUATRE TYPES DE MISSION

CONVENTION CADRE ETUDE

**IDENTIFIER LES PERIMETRES A ENJEUX DANS L'HYPOTHESE
OU ILS NE SONT PAS ENCORE RECENSES**

Lancement d'une étude cofinancée

Conception d'une véritable politique foncière sur le court, moyen et long terme

CONVENTION CADRE

MISSION D'ANTICIPATION FONCIERE

**S'ASSURER DE LA MAITRISE DE PARCELLES OU D'IMMEUBLES POUVANT
PRESENTER UN INTERET STRATEGIQUE
SUR L'ENSEMBLE DES PERIMETRES A ENJEUX IDENTIFIES**

La collectivité n'a pas encore défini ses futurs aménagements

- Permettre à la collectivité de définir ses projets ou modifier ses documents de planification et/ou d'urbanisme
- EPF Lorraine agit essentiellement par **acquisition amiable**
- Durée : **5 ans**
- A l'échéance, si aucun projet n'est esquissé, la collectivité s'engage à racheter les terrains acquis

QUATRE TYPES DE MISSION

CONVENTION DE VEILLE ACTIVE ET DE MAÎTRISE FONCIERE OPERATIONNELLE
MISSION DE VEILLE ACTIVE

POUR SUIVRE LA VEILLE FONCIERE DE FACON PLUS ACTIVE SUR UN PERIMETRE OPERATIONNEL PLUS RESTREINT

La collectivité prépare concrètement un projet d'aménagement

- A ce stade, il peut être proposé une convention de « veille active et de maîtrise foncière opérationnelle »
- EPF Lorraine agit par **acquisition amiable** et **préemption**
- **L'étude préalable** et **l'anticipation foncière (5 ans)** + engagement de la **phase opérationnelle (5 ans)** permet un **Portage** des biens acquis **sur 10 ans maximum**

QUATRE TYPES DE MISSION

CONVENTION DE VEILLE ACTIVE ET DE MAÎTRISE FONCIERE OPERATIONNELLE
MISSION DE MAITRISE FONCIERE OPERATIONNELLE

MISE EN ŒUVRE DE L'ENSEMBLE DES OUTILS
JURIDIQUES D'ACQUISITION

La collectivité réalise un projet d'aménagement

- EPF Lorraine agit par **acquisition amiable, préemption** ou **expropriation avec DUP**
- Durée de **portage foncier 15 ans maxi** après acquisition des terrains
- Proposition de prise en charge des démarches de cession aux opérateurs

CONVENTION CADRE

DETERMINATION DU PRIX DE CESSION



DETERMINATION DU PRIX DE CESSION

Projet de nature publique

Egal au prix de revient actualisé

- Prix d'achat des immeubles, frais accessoires tels que frais de notaires, frais géomètres, frais de publicité, indemnités d'éviction agricole, impôts fonciers, frais de gestion...
- Actualisation du montant des dépenses décomptée par année
 - 0 % pour la réalisation des logements sociaux
 - 1 % pour toute autre intervention dans le cadre de la convention cadre

Projet de nature privée

Après accord des parties

Egal au prix estimé par France Domaine

Prix estimé au moment de la revente



CONVENTION CADRE

PILOTAGE DE LA CONVENTION CADRE

MODALITES DE PILOTAGE DE LA CONVENTION CADRE

**Comité de pilotage associant la collectivité, l'EPF Lorraine
et éventuellement, tous partenaires utiles**

- Comité de pilotage présidé par la collectivité
- Démarches de suivi de la convention cadre $\Rightarrow$ bilan annuel d'exécution
- Proposition éventuelle d'évolution de la convention cadre

ETUDE DE STRATEGIE FONCIERE

METHODOLOGIE



ETUDE DE STRATEGIE FONCIERE

METHODOLOGIE

OBJET DE L'ÉTUDE

- Elaboration d'un **DIAGNOSTIC FONCIER** sur l'ensemble du périmètre de l'EPCI visant à recenser les secteurs pouvant présenter des perspectives de développement
- Rédaction d'un **PROGRAMME D'ACTIONS FONCIÈRES** au regard des objectifs et des projets de l'intercommunalité et des communes pour identifier des secteurs stratégiques et définir les modes de maîtrise foncière les mieux adaptés ainsi que leurs vocations possibles

ETUDE DE STRATEGIE FONCIERE

METHODOLOGIE

CONTENU DE L'ÉTUDE

- **1^{ÈRE} PHASE - DIAGNOSTIC FONCIER**

Analyse des territoires : les contraintes s'exerçant sur le foncier (urbanistiques, environnementales) – les enjeux et projets dans les territoires – les caractéristiques du foncier et de la propriété (nature de la propriété foncière, morcellement des unités foncières, prix du foncier, recensement des espaces urbains à reconquérir ou à reconvertir comme les friches industrielles, urbaines, dents creuses, habitat vacant...)

- **2^{ÈME} PHASE - PROGRAMME D' ACTIONS FONCIÈRES**

Sélection et hiérarchisation de secteurs à enjeux repérés en phase précédente – détermination des usages potentiels (densité si secteur habitat, type d'activités si secteur à vocation économique...) – proposition d'ingénierie foncière (évolution des documents d'urbanisme, outils de maîtrise foncière...)

ETUDE DE STRATEGIE FONCIERE

METHODOLOGIE

DEROULEMENT DE L'ÉTUDE

- Analyse des documents d'urbanisme disponibles (POS, PLU, PLH....)
- Rencontres avec les acteurs du territoire
 - Chambre d'agriculture et Safer pour évaluer le potentiel de transformation d'usage des terres agricoles, l'évolution de l'activité agricole sur le territoire
 - Chambre de Commerce et d'Industrie et Chambre des Métiers pour identifier les tendances d'évolution du secteur économique
 - Notaires pour l'évolution du prix du foncier
 - ...
- Sortie sur le terrain du prestataire pour identifier des secteurs potentiellement intéressants
- Rencontre avec les élus pour identifier les projets communaux et intercommunaux par rapport aux compétences et aux politiques menées

ETUDE DE STRATEGIE FONCIERE

METHODOLOGIE

RENDU DE L'ÉTUDE

Une fiche-action par périmètre à enjeux où seront détaillées :

- les conditions techniques et juridiques liées à la mobilisation du foncier et à son utilisation
- la densité et la forme de l'urbanisation
- des préconisations quant aux outils adaptés pour la maîtrise foncière (DPU, ZAD, DUP...)

...



ACQUISITION D'UN BIEN IMMOBILIER OU D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER

QUEL TYPE DE CONVENTION ?



CONVENTION CADRE EPCI - EPF Lorraine
- Conventions opérationnelles -

