

# 1

# fiche pratique RÈGLES GÉNÉRALES SUR LES MODALITÉS D'INTERVENTION

## LA VALEUR AJOUTÉE DE L'EPF

Les politiques foncières publiques sont efficaces si elles anticipent les projets, si elles sont pérennes, et mises en œuvre de façon cohérente entre acteurs publics et de façon coordonnée avec l'évolution des règlements d'urbanisme.

Cette démarche permet ainsi d'obtenir la plus grande efficacité des politiques de régulation puis de maîtrise foncière car elle associe :

- ▶ La mise en place progressive d'outils d'intervention foncière adaptés (ZAD, DPU), de servitudes particulières (sursis à statuer, emplacements réservés) ou de règles de participation financière en coordination avec l'évolution des règles d'urbanisme.
- ▶ Une action sur les coûts fonciers par des acquisitions très sélectives.
- ▶ Préparatoires et s'intensifiant au fur et à mesure de l'avancement du projet.
- ▶ La préparation des conditions de sortie du portage foncier dès l'engagement de l'action foncière.

## L'EPF, un opérateur de « transformation du foncier »

Il assure l'évolution des usages des sols et les remboursements fonciers nécessaires à la réalisation des projets d'intérêt général. Il n'est pas un « conservatoire », ou un établissement financier allégeant, simplement, la charge financière d'un portage foncier par une collectivité locale.

Il n'est pas un établissement distribuant des subventions ou prenant en charges des politiques financières publiques permettant de résorber les surcoûts éventuels des projets.

C'est aussi la raison pour laquelle l'EPF ne peut agir que pour le compte des institutions publiques qui portent des projets d'intérêt général.

Les modalités d'intervention de l'EPF découlent logiquement de ces quelques principes généraux.



## L'ACTION FONCIÈRE AU SERVICE D'UN PROJET

Une action foncière ne peut être pertinente que si elle est, à la fois, au service d'un projet et anticipatrice : il faut donc surmonter la contradiction entre l'anticipation (qui suppose le projet non encore défini) et le ciblage de l'action foncière par rapport à ce projet.

Démarche de projet et démarche foncière sont liées. Leur coordination est aussi nécessaire pour déterminer les conditions de sortie de portage et permettre de limiter au maximum le risque d'échec dans la réalisation du projet. Il réduit ainsi le risque de mettre à contribution la collectivité pour racheter le foncier détenu par l'EPF.

Pour assurer ce lien, les conventions opérationnelles de l'EPF comportent systématiquement des obligations réciproques en matière de conduite de projet :

- ▶ Mise en place de comités de pilotage.
- ▶ Possibilités de cofinancement des études.
- ▶ Modalités explicites d'approbation des projets par les collectivités locales.
- ▶ Étapes successives à franchir de façon formalisée pour parvenir à la décision ultime d'engagement des réalisations.



## LE PRINCIPE DU CONVENTIONNEMENT

Les interventions de l'EPF pour le compte de collectivités territoriales se font par convention. Ce conventionnement détermine :

- ▶ les objectifs généraux et spécifiques de l'intervention
- ▶ les engagements réciproques des parties
- ▶ les périmètres concernés
- ▶ les démarches de définition de projet à conduire
- ▶ les outils d'intervention foncière envisagés et leurs modalités de mise en œuvre
- ▶ les conditions de gestion et de traitement éventuel des biens acquis
- ▶ les durées de portage
- ▶ les conditions de détermination des engagements financiers
- ▶ les conditions de revente
- ▶ les conditions dans lesquelles les collectivités s'engagent à racheter les biens inutilisés, à l'EPF, au terme de la convention
- ▶ les modalités de calcul des prix de cession et de paiement qui pourra être échelonné
- ▶ les modalités de copilotage de l'exécution de la convention

## LES EXCEPTIONS : LES INTERVENTIONS DE L'EPF POUR SON PROPRE COMPTE

L'EPF peut intervenir pour son propre compte. Ce type d'intervention est exceptionnel, mais possible. L'axe 3 du PPI 2010-2015 l'envisage pour les territoires de projet à gouvernance fractionnée.

Ces interventions se feront en général à l'appui d'une démarche d'étude de projet de territoire conduite par une instance constituée à cet effet : l'EPF cherchera à établir un conventionnement adapté à chaque cas avec l'instance spécifique créée à cet effet.