



Présentation des outils fonciers et du projet de création d'un Etablissement Public Foncier Local



Les outils opérationnels de l'aménagement

Zone d'Aménagement Concertée

- aménagement et équipement de terrains en vue de réaliser des constructions – La possession des terrains par la collectivité n'est pas un préalable
- Une ZAC est créée par l'Etat, une collectivité territoriale ou un établissement public.
- Elle permet de réaliser une opération d'aménagement complexe en prévoyant les équipements nécessaires, le programme, la fiscalité...
- Les règles appliquées sont celles du POS/PLU. Les règles de PAZ sont supprimées depuis 2001.
- Elle permet de vendre avant viabilisation

Les outils opérationnels de l'aménagement

Lotissement

- Définition : division d'une propriété foncière pour y implanter des bâtiments et qui crée plus de deux terrains en moins de 10 ans.
- Objet : créer des terrains constructibles.
- Principe : la commune ou un privé acquiert des terrains, réalise un plan de composition d'ensemble du projet (desserte en réseaux, implantation bâtiments...) et un programme des travaux d'équipement interne.
- Difficulté : la viabilisation est préalable à la vente, la maîtrise de la qualité est difficile notamment pour lotissement privé

Les outils opérationnels de l'aménagement

- Enjeu de garantir une bonne insertion dans la commune notamment pour la voirie.
- Le règlement de lotissement est utile si le lotisseur veut apporter des compléments aux règles d'urbanisme du POS/PLU. Ces règles restent valables 5 ans après l'achèvement du lotissement si le POS/PLU change. Les colotis peuvent demander le maintien des règles de lotissement après 10 ans
- Le cahier des charges s'impose aux colotis.

Les outils opérationnels de l'aménagement

Association Foncière Urbaine

- regroupement de propriétaires dont l'objet est de remédier à des problèmes fonciers résultant d'un parcellaire inadéquat à la construction et à l'aménagement
- Les objectifs : remembrement, groupement de parcelles, construction et administration d'ouvrages publics, restauration immobilière, restructuration urbaine.
- Les AFU peuvent être libres, autorisées (majorité qualifiée et acte administratif) ou constituées d'office.



Les outils de l'action foncière

Zone d'Aménagement Différé :

- Création par arrêté préfectoral soit sur initiative de l'Etat après consultation des communes, soit sur demande des communes
- But : constitution de réserves foncières
- Bénéficiaires : les collectivités publiques et les EPCI
- Durée : 14 ans
- Intérêt : Lutter contre la spéculation foncière - la valeur du terrain constructible est fixée à la valeur d'usage un an avant la création de la ZAD

Les outils de l'action foncière

Droit de Préemption Urbain

- Acquisition d'un bien immobilier par une commune en se substituant à l'acquéreur trouvé par le vendeur
- Objectifs : constitution de réserves foncières ou réalisation d'un projet permettant la réalisation d'actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L300-1 du Code de l'Urbanisme
- Ne peut intervenir que dans un secteur U ou NA/AU des POS/PLU
- Prix fixé par le juge judiciaire de l'expropriation

Les outils de l'action foncière

Déclaration d'Utilité Publique

- Acquisition des biens immobiliers par expropriation après déclaration d'utilité publique par arrêté préfectoral
- Nécessite la constitution d'un dossier soumis préalablement à enquête publique
- Deux phases : administrative et judiciaire
- Intérêt : utilisation de l'expropriation pour acquisition du bien



Les outils de l'action foncière

Etablissement Public Foncier

- Acquisitions foncières ou immobilières en vue de la constitution de réserves foncières ou de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement
- Outil dédié au foncier : acquisition – portage – gestion – entretien – sécurisation des biens – revente

Un objectif : la création d'un Etablissement Public Foncier Local

- Délibération du Conseil Général des 7 et 8 novembre 2005 : création d'un outil foncier dédié à l'action foncière
- Une prise de conscience de l'importance des moyens et outils permettant la mise en œuvre des politiques foncières
- La complexité des procédures d'acquisition foncière : un frein à la mise en œuvre des politiques foncières
- L'action du département jugée positive



Un EPFL : avec qui ? pour quoi ?

- Le périmètre de l'outil : le territoire de l'EPFL résultera du choix librement consenti des communes
- Les acteurs : un EPFL tourné prioritairement vers les communes
- Les thématiques prioritaires : Habitat – Développement économique – Environnement – Infrastructures de transport
- Démarche concertée

Les actions à venir

- Mise en place d'une étude de préfiguration
- Volets financier et juridique : Faisabilité financière du démarrage de l'EPFL – Dotations des personnes publiques – Rédaction des statuts
- Un projet à court terme en fonction de l'adhésion des communes

