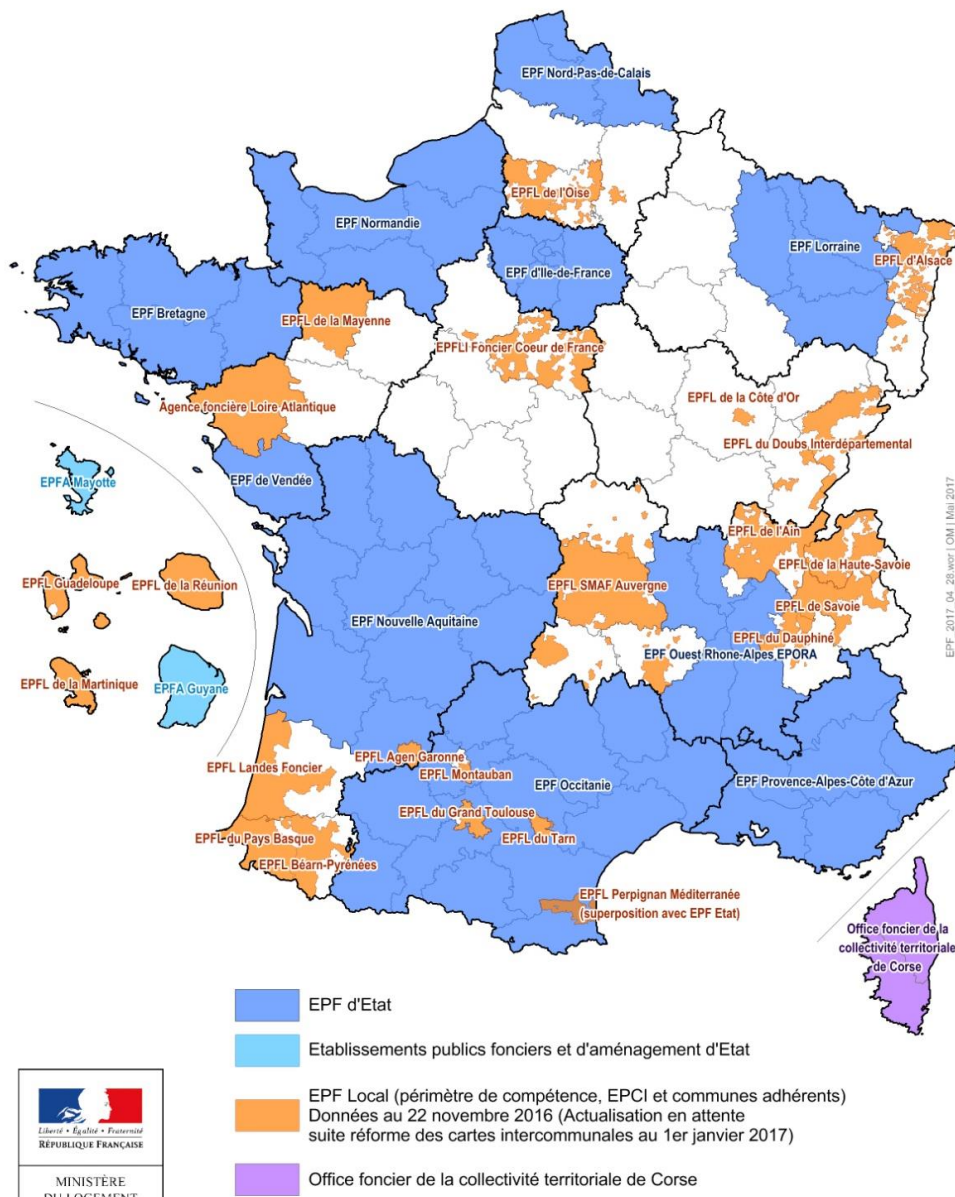


Mise en place d'une stratégie foncière dans le cadre de l'élaboration d'un PLUi Contribution de l'EPFNA

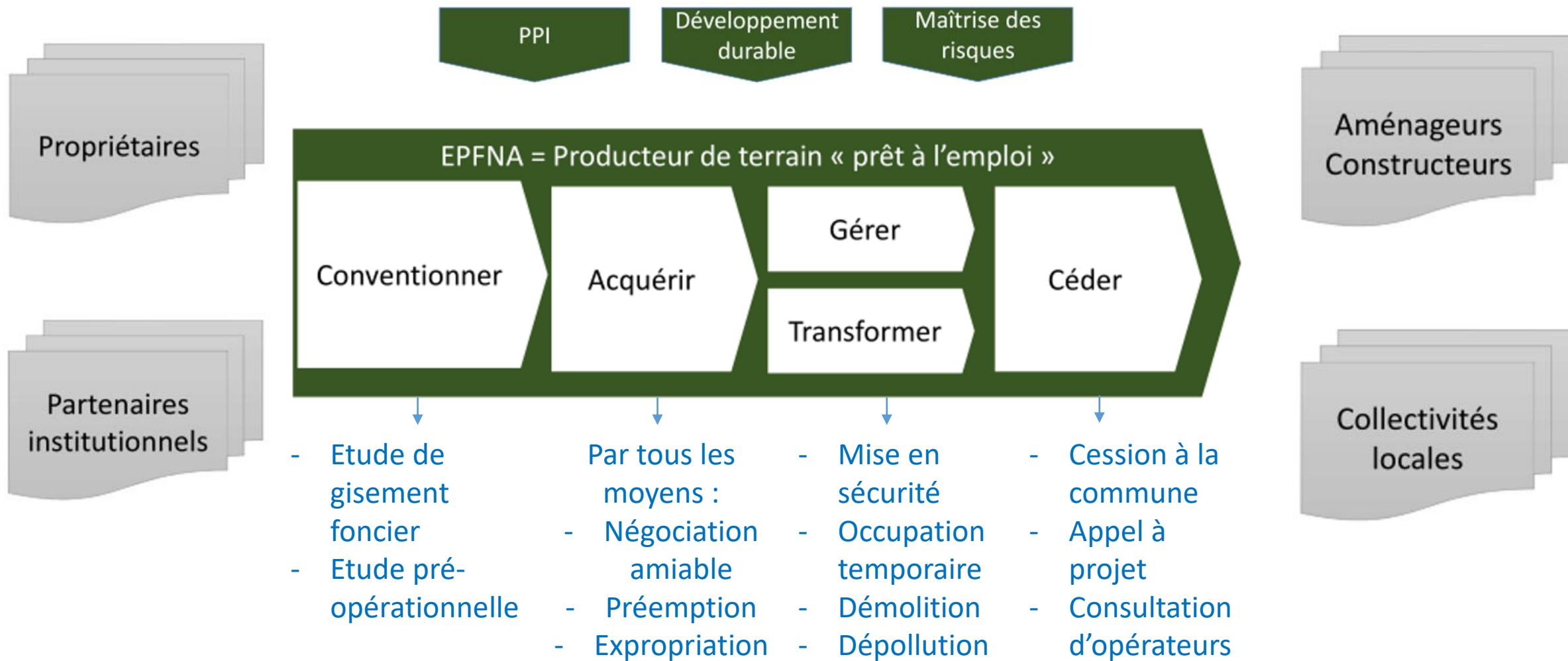


Source : DGALN/DHUP/AD3 | Cartographie : DGALN/SAGP/SDP/BCSI

Des outils opérationnels au service des élus et de leurs projets.

Ils ont la faculté de se porter acquéreur de terrains pour des opérations immobilières ou d'aménagement, dans le cadre de conventions avec des collectivités.

Ce ne sont pas des aménageurs, ils accompagnent les élus dans la définition et le portage de leurs projets. Concrètement, les EPF acquièrent pour le compte des collectivités des fonciers bâtis ou non bâtis, pour constituer des emprises suffisantes et cohérentes permettant la réalisation d'opérations immobilières et procèdent, dès que cela est possible, à une cession directe à un opérateur (promoteur, bailleurs social).



En cohérence avec le programme pluriannuel d'intervention de l'EPFNA et soumise à validation des élus de conseil d'administration, la convention opérationnelle détermine :

- Les périmètres d'intervention (étude, veille foncière ou réalisation)
- Le montant maximal d'engagement financier de l'EPFNA
- La durée de portage par l'EPFNA

En coopération avec l'EPFNA, la Commune ou l'EPCI décide et valide :

- Les projets
- Les sites d'intervention
- Le calendrier
- L'engagement de chaque dépense
- L'opérateur retenu



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



**CONVENTION OPÉRATIONNELLE N°
D'ACTION FONCIÈRE POUR LE REINVESTISSEMENT D'UN ANCIEN
PRIÈRE EN VUE D'ACCUEILLIR DES SERVICES COMMUNAUX**

ENTRE

LA COMMUNE D'AUREIL (87)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La commune d'Aureil, dont le siège est situé 49 rue des écoles - 87220 AUREIL - représentée par son Maire, Monsieur Bernard THALAMY - autorisé à l'effet des présentes par une délibération n° du conseil municipal en date du ;

ci-après dénommée « **la Commune** » ;

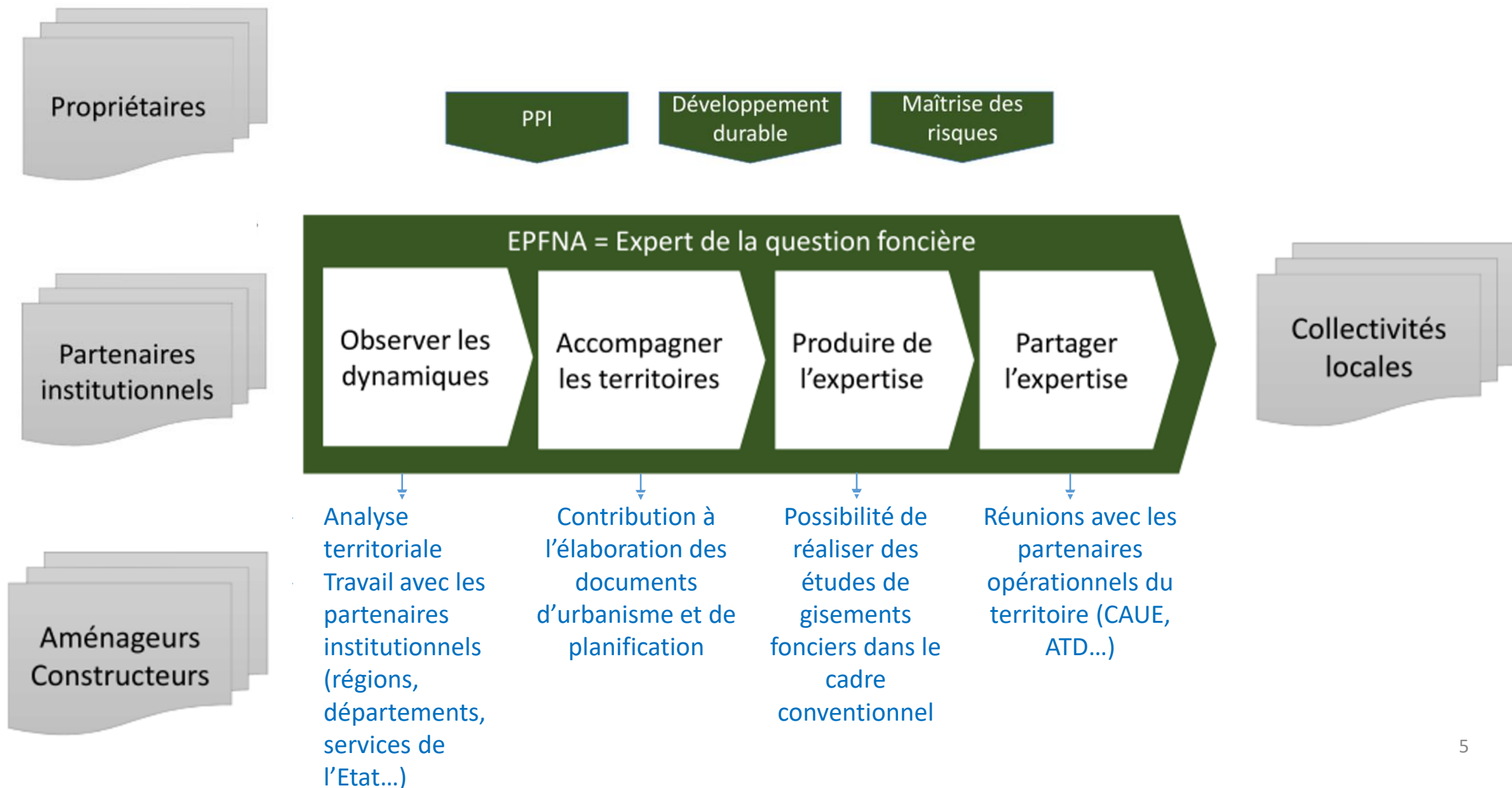
d'une part,

Et

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex - représenté par Monsieur Sylvain BRHLET, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° CA-2019-... en date du 24 septembre 2019,

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part.



Les études de gisements fonciers permettent aux élus d'avoir une vision d'ensemble des opportunités foncières sur leurs communes.

En identifiant les fonciers mobilisables (bâties ou non-bâties) pour accueillir des projets, la collectivité et l'EPFNA définissent ensemble **une stratégie d'intervention foncière** en privilégiant la réhabilitation, le renouvellement urbain et la densification plutôt que l'extension urbaine.

Gisements bâtis



Gisements non-bâtis



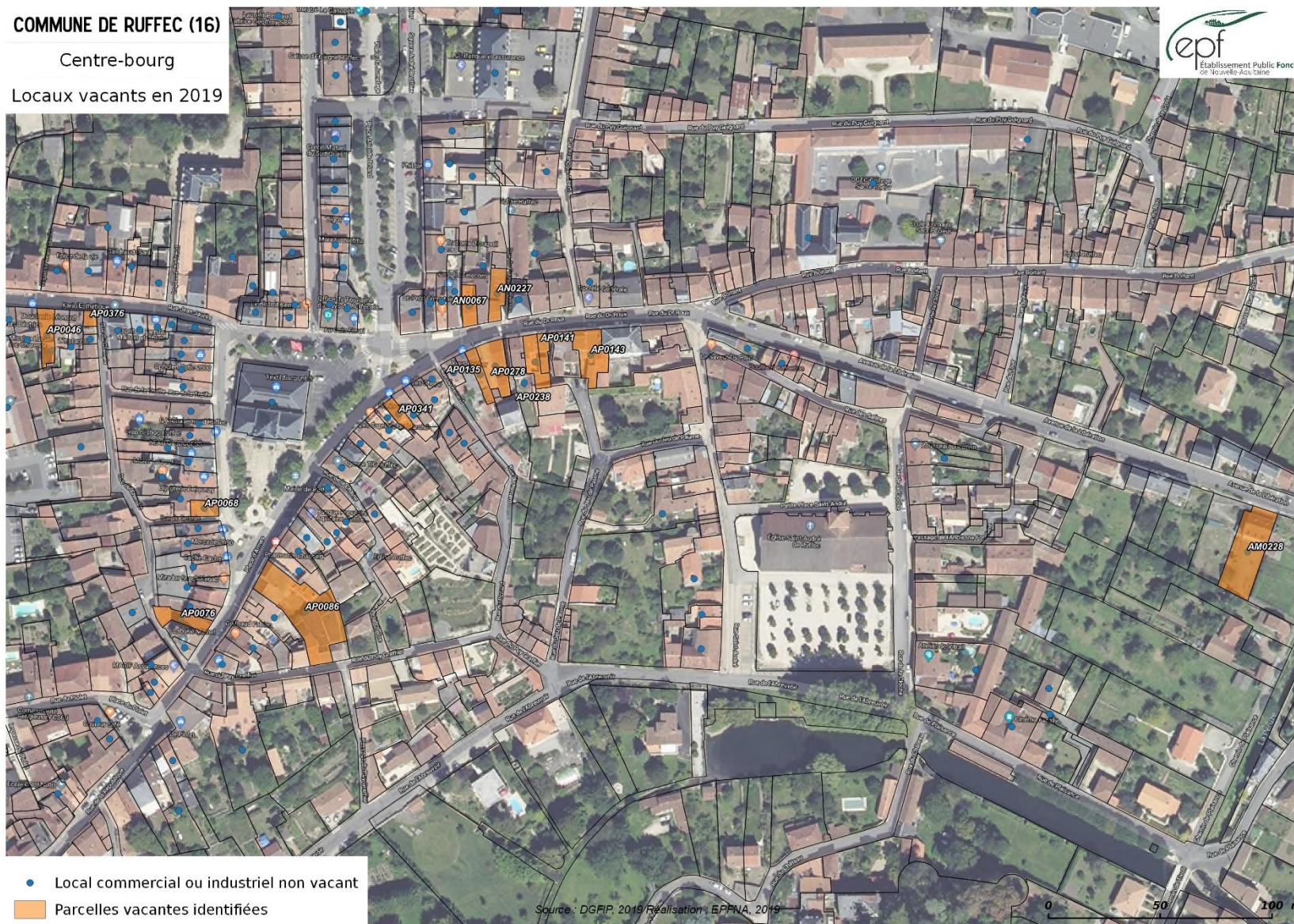
Commune	Ruffec
EPCI	Communauté de Communes Val de Charente
Département	Charente (16)
Localisation	Entre Angoulême et Poitiers
Population	3 410 habitants
Contrainte	Centre ancien contraint
Problématique	Vacance des logements et des commerces et bâti dégradé
Enjeu	Redynamisation du centre ancien

La commune a sollicité une intervention de l'EPFNA pour l'acquisition d'un foncier en extension urbaine pour la réalisation d'une opération de logement. L'EPFNA a procédé à la réalisation d'une étude de gisement foncier en centre-ville afin d'identifier des fonciers mobilisables pour des opérations de réhabilitation mettant en valeur le patrimoine existant.

Suite à ce gisement foncier, l'EPFNA et la commune détermineront des fonciers stratégiques sur lesquels une intervention de l'EPFNA en négociation et en acquisition est nécessaire. Une étude pré-opérationnelle viendra compléter cette intervention afin de déterminer avec la commune la meilleure sortie pour un projet viable.




COMMUNE DE RUFFEC (16)
Centre-bourg
Locaux vacants en 2019



- Local commercial ou industriel non vacant
- Parcelles vacantes identifiées

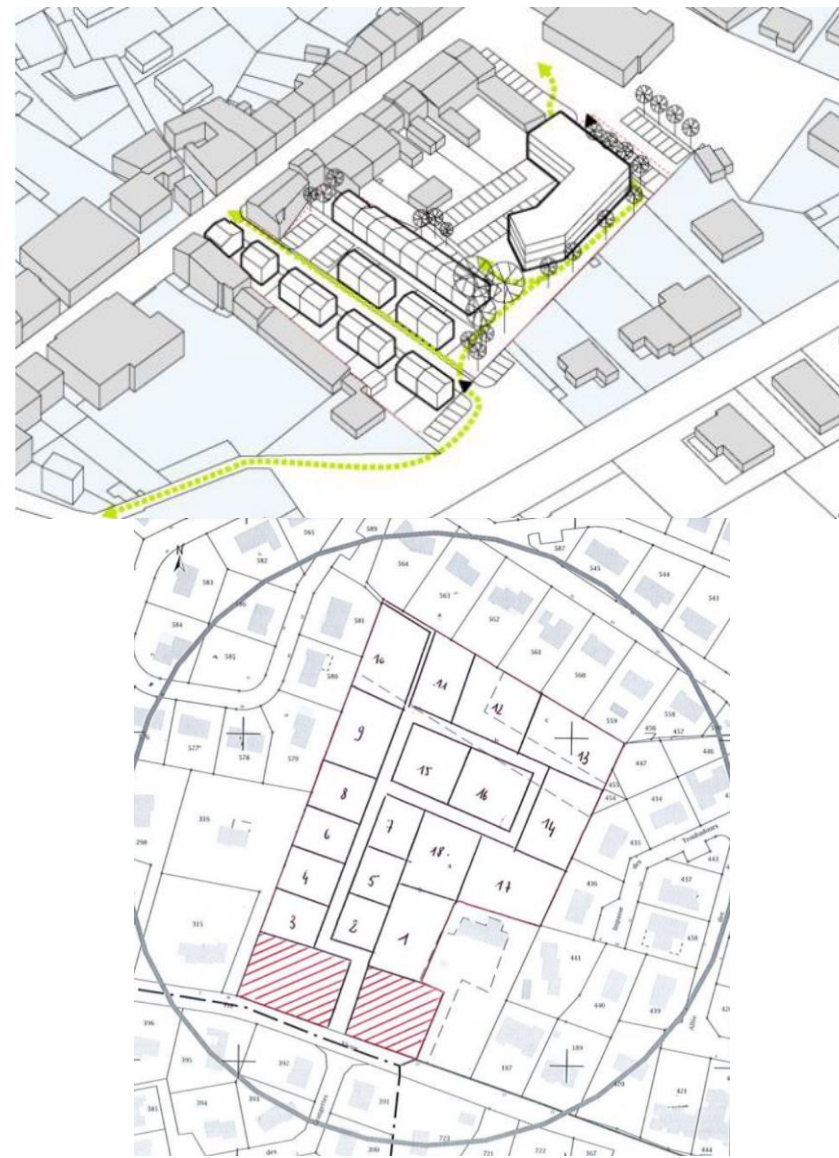
Pour chaque site construction d'une fiche gisement pouvant intégrer :

- L'identité et la localisation du site
- La typologie du site (bâti, non bâti...)
- Une information sur les propriétaires (typologie (SCI, indivision, copropriété...), adresse...)
- Un recensement des contraintes s'appliquant au foncier (PLU, périmètre de protection...)
- Evaluation de la dureté foncière

Adresse	15 place d'armes
N° de parcelle	AP n°86
Surface cadastrale	868 m ²
Surface du bâti	83 m ² + 65 m ² + 190 m ² (magasin + maison)
	
Statut de propriété	Particulier
Propriétaire	VIALARD Janine, Ruffec
Occupation (RDC, 1 ^{er} étage etc..)	Vacant
Accès indépendant	
Description de l'immeuble	
Etat global	
Prétentions	
Remarques	
Pertinence	

Sur les sites à enjeux et identifiés comme pouvant faire l'objet d'une intervention foncière, l'EPFNA peut procéder à la réalisation d'étude de pré faisabilité permettant :

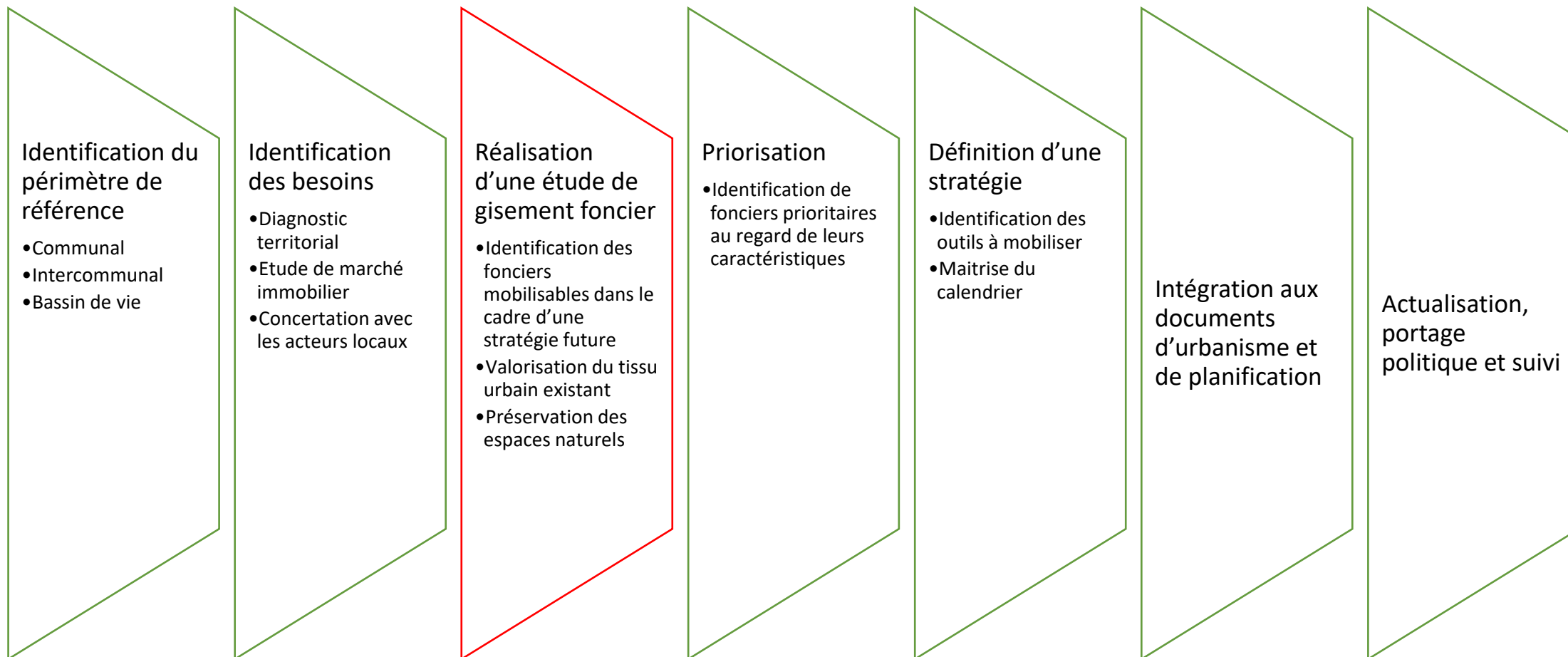
- D'évaluer le potentiel de constructibilité du site au regard des documents d'urbanisme
- Définir un prix d'acquisition admissible pour le tènement
- Alimenter les prescriptions d'un document d'urbanisme futur (OAP...)



L'étude de gisement foncier réalisée par l'EPFNA dans le cadre conventionnel peut alimenter le bureau d'étude qui réalise le volet foncier du document d'urbanisme et de planification. Le travail déjà réalisé par l'EPFNA peut donc être mobilisé par la Commune et le bureau d'étude, notamment pour l'élaboration des PLUi et des OAP. Le gisement fait ainsi le lien entre les besoins identifiés du territoire et la définition d'une stratégie d'intervention pour répondre à ces besoins.

La mise en place d'une stratégie foncière :

- Au service du projet de territoire
- Définition d'une échelle permettant de s'affranchir de la concurrence territoriale
- Sortir du modèle d'aménagement au coup par coup
- Se doter des outils nécessaires à la mise en place du projet et notamment pour le volet foncier :
 - OAP
 - Emplacement réservé
 - Prémption
 - Expropriation





Merci de votre attention

Préparer le territoire de demain

Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine
107 Boulevard du Grand Cerf – CS 70 432
86011 POITIERS Cedex
05 49 62 67 52 • contact@epfna.fr • www.epfna.fr