

Portage d'opérations foncières

Le portage et la maîtrise foncière par des structures publiques sont aux services des collectivités pour les aider à concilier sobriété foncière et développement de logements.

La nature de l'outil

Le portage foncier par un Établissement Public Foncier (EPF) consiste en **l'acquisition** et **la maîtrise foncière temporaire** d'immeubles ou de parcelles pour le compte d'une collectivité, en vue de préparer une opération de requalification.

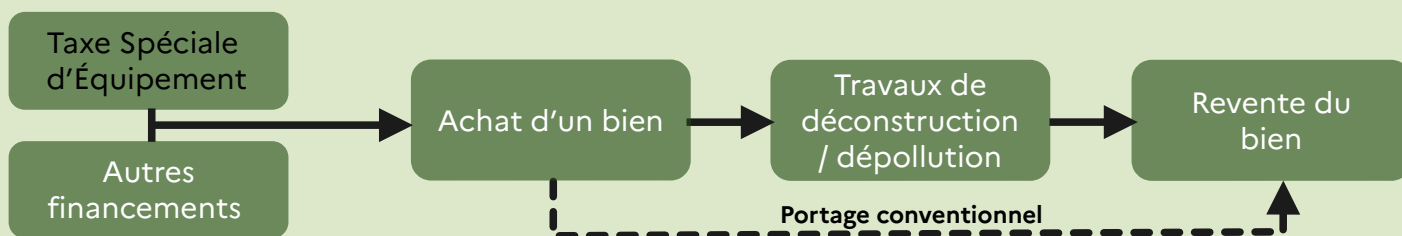
Ce dispositif permet à la collectivité de disposer du temps nécessaire pour définir son programme, conduire les études préalables et organiser les modalités techniques, juridiques et financières de l'intervention.

L'intervention de l'EPF contribue également à sécuriser la maîtrise foncière durant la phase de conception, à maintenir des conditions de négociation favorables et à faciliter, une fois le projet arrêté, la revente ou la mise à disposition du bien à la collectivité ou à un opérateur.



- EPFN : Établissement Public Foncier de Normandie
- La Foncière de Normandie pour les commerces en rez-de-chaussée

Schéma de portage du bien *Financements mobilisables*



- Le produit des cessions réalisées ;
- L'emprunt bancaire sous le contrôle des différentes tutelles ;
- Des subventions des collectivités et de l'État (Fonds Vert notamment) ;

Mise en œuvre

L'**EPFN** a vocation à **acquérir** directement, **sur demande d'une collectivité**, des biens nus ou bâtis, les gérer, puis les **retrocéder** à la collectivité (ou un opérateur), lorsqu'elle est prête à réaliser son projet.

Les missions :

- Observation, diagnostic, expertise technique et financière ;
- Négociation, acquisition
(à l'amiable ou via une procédure administrative coercitive) ;
- Portage du foncier, réalisation des travaux de remise en état déconstruction, dépollution.



La collectivité s'engage à acquérir les biens au terme de la durée de portage (4 à 10 ans en moyenne).



Complémentarité possible

La **Foncière de Normandie** intervient dans les centres-villes, cœurs de bourg et quartiers à polarité commerciale.

En complément de l'EPF de Normandie, elle peut être mobilisée par les collectivités pour acquérir des murs commerciaux ou de services, seule, en indivision avec la collectivité, ou avec un tiers (SCI), notamment dans le cas d'ensembles immobiliers mixtes réunissant commerces et logements vacants. La Foncière s'appuiera sur les compétences des acteurs du Logement (Bailleurs Sociaux, Promoteurs, ANAH, ...). Chaque acteur impliqué dans le projet reste dans son domaine de compétence. La copropriété sera privilégiée dans les cas de cessions d'un immeuble dont le(s) logement(s) se situent dans les étages et dans les arrières-cours et dont le local commercial est en rez-de-chaussée.



Vexin-sur-Epte

Points d'attention

- ✓ La collectivité doit être en capacité d'assumer budgétairement et financièrement l'opération à l'issue de la convention de portage.
- ✓ Les EPL (SPL ou SEM) ont vocation à être viables sur le plan économique, d'où l'attention particulière à porter au choix du statut et au montage financier du projet

Plus d'informations

Loi 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)

Articles L 324-1 et suivants du CU - Article L321-1 et suivants du CU

<http://www.epf-normandie.fr/>

<https://www.foncieredenormandie.com/>

https://outil2amenagement.cerema.fr/sites/outils2am/files/fichiers/2023/09/IEF_portage_foncier_longue_dur%C3%A9e.pdf