

Jean-Marc DESCHODT
Directeur de l'EPFLO

« Stratégie Foncière et PLUI »

EPFLO
BUREAUX :

22, Place de la Préfecture 60 000 Beauvais

SIÈGE : 1 rue Cambry BP 941 60024 Beauvais cedex
Tél. : 03 44 10 71 78 Fax : 03 44 10 71 74

LE PADD

LA STRATEGIE

LE FONCIER

Orienter l'usage des sols
Faire faire ou laisser faire

Acquérir le Foncier
Contrôler la maitrise d'ouvrage

Outils d'acquisition

Intérêt d'un opérateur dédié

LE PADD

- L'opportunité d'anticiper le développement
- L'esprit de la loi SRU : La stratégie
(conséquences allant au delà de la strict organisation de l'espace)
- Pas un plan de Zonage
- PLU | - Sa gouvernance?
Quelles valeurs à partager?

STRATEGIE

- Ce qu'il faut faire
- Quels objectifs ?
 - Interêt public ?
 - Répondre aux besoins ?
 - Les Anticiper
 - Développer- Maitriser ou Contrôler
 - Valoriser
 - (Les bonnes et les mauvaises raisons)
- Comment :
 - Contrôler
 - Favoriser / Faciliter
 - Orienter
 - Maitriser
 - Accélérer / Impulser

LE FONCIER

- Le nerf de la Guerre
- On entre dans l'opérationnel
- Un bien particulier
 - Unique donc rare
 - Spéculation
 - Fantasmies

Orienter l'usage des sols

Faire faire ou laisser faire

- Ne rien Faire
- Zoner / réglementer voire taxer
- OAP

Acquérir le Foncier

Contrôler la maîtrise d'ouvrage

- Une idée de ce qui est « mutable »
- On ne maîtrise pas le rythme
- Souvent une question d'opportunité
- Se donner les moyens de mobiliser

Les Outils d'acquisition

- Veille foncière amiable
- Emplacement réservé
- Droits de préemptions..... ZAD.....
- Jusqu'à la DUP et l'expropriation

L'intérêt d'un opérateur foncier

- Une ingénierie
- Des moyens dédiés
- Droit de préemption
- Jusqu'à la DUP et l'expropriation

L'intérêt d'un opérateur foncier

- Une ingénierie
- Des moyens dédiés
- Droit de préemption
- Jusqu'à la DUP et l'expropriation

L'intérêt d'un opérateur foncier

- Une ingénierie
- Des moyens dédiés
- Droit de préemption
- Jusqu'à la DUP et l'expropriation

Une programmation foncière au service de la Stratégie

- Le foncier disponible existe, même s'il est complexe à mobiliser
- Nécessite de maîtriser les coûts et les délais
- Un outil : le Programme d'Action Foncière