

*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