

PLAIDOYER POUR UN RÉGIME DU PROTO-AMÉNAGEMENT

- Les établissements publics fonciers (EPF) d'État et locaux recouvrent 93% de la population.
- Les EPF d'État ont contribué à la production de 16 000 logements en 2021, dont 40% de logements sociaux.
- Les EPA ont généré un produit intérieur brut (PIB) de 37 milliards d'euros entre 2015 et 2025 pour un montant de subventions de 1,6 milliards d'euros soit un effet multiplicateur PIB/effort public de 24. (Source : Rapport Sénat n°835 du 5 juillet 2023 par M. Jean-Baptiste BLANC)

Mobilisés par les pouvoirs publics pour libérer du foncier nécessaire à la production de logements mais aussi pour soutenir la réindustrialisation du pays, les établissements publics fonciers sont peu connus en dehors de la sphère des collectivités territoriales alors que plus de 93% de la population française habite dans une commune couverte par eux.

Ils jouent un rôle central dans la reconversion des friches industrielles et dans la revitalisation des centres bourgs car ils permettent de préparer et de gérer sur un temps long des sites complexes d'un point de vue du foncier, grâce au portage et au « proto-aménagement. » Ce dernier inclut des travaux de préparation, tels que la dépollution, le désamiantage et la démolition, facilitant ainsi l'aménagement futur.

Or, si les règles ont été écrites pour les travaux de construction ou d'aménagement, elles ne l'ont pas été pour les travaux de proto-aménagement.

Alors que les communes auront de plus en plus besoin de l'accompagnement de ces établissements publics pour préparer leur foncier aux défis de demain, il devient crucial de simplifier les procédures d'évaluation environnementale et d'alléger les contraintes administratives liées à ces travaux.

Nous proposons de les doter d'un régime juridique spécifique afin de lever certains freins à leurs missions et, incidemment, de sécuriser les actes de mutation immobilière qui concernent ces opérations préalables à l'aménagement urbain.

LE 120^e CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

ADOPTÉE

- De définir les opérations de proto aménagement dans le Livre II du Code de l'urbanisme (relatif à la préemption et aux réserves foncières) afin qu'ils soient soumis à un régime juridique spécifique en matière environnementale, en les qualifiant d'opérations qui ne sont pas de l'aménagement au sens de la rubrique 39 de l'annexe à l'article R.122-2 du Code de l'environnement, ainsi qu'en matière de droit de préemption ou de lotissement, en qualifiant les acquisitions et reventes par les établissements de portage comme un groupe de contrats liés entre eux par la convention opérationnelle d'actions foncières.
- De sécuriser le portage foncier en précisant la notion de travaux de proto-aménagement pour les soumettre, s'ils sont susceptibles de porter une atteinte notable à l'environnement, à un diagnostic préalable composé d'un inventaire faune-flore proportionné aux enjeux du site ainsi qu'à une identification des zones humides, constituant ainsi l'état initial cristallisé sur une durée de cinq ans.