

Quels outils pour déterminer puis mener à bien une stratégie foncière?

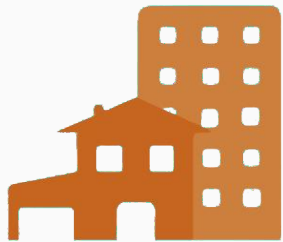


CAUE du Gard - Nîmes le 4 avril 2024

L'EPF d'Occitanie et un opérateur public de portage foncier qui intervient:

- **Pour le compte des collectivités et de l'Etat** sur les communes carencées
- **Pour accélérer ou rendre possible des projets d'intérêt public**
- **Dans le cadre d'un plan pluriannuel d'intervention (PPI)** de 5 ans

Axe 1 Habitat



Produire et réhabiliter les logements répondant aux besoins des territoires

Axe 2 Développement économique



Accompagner un développement économique sobre et diversifié

Axe 3 Préservation de l'environnement



Contribuer à la résilience des territoires par des interventions sur la préservation de l'environnement et la prévention des risques

Intervention à + de 86% de renouvellement urbain

QUESTION PRÉALABLE À LA STRATÉGIE FONCIÈRE : DANS QUEL CONTEXTE ÉCONOMIQUE S'INSCRIT-ON?

A court terme:

- Raréfaction du foncier « facile »
- Montée des prix
- Modèle économique des opérations de plus en plus complexe

A moyen/long terme

- Concurrence des usages

=> Mettre en place une stratégie foncière, c'est donc garder une capacité de choix pour l'aménagement futur du territoire

QUESTION PRÉALABLE À LA STRATÉGIE FONCIÈRE : POUR QUELS OBJECTIFS ?

Objectifs

- Régulation
- Réserve tactique
- Déblocage/sécurisation d'opérations

=> Elaborer une stratégie, c'est combiner ces 3 objectifs dans le temps et dans l'espace

QUESTION PRÉALABLE À LA STRATÉGIE FONCIÈRE : QUELLE MÉTHODE ?

Méthode

**Identification
des « gisements » fonciers**

**Mobilisation
des « outils » fonciers**

QUESTION PRÉALABLE À LA STRATÉGIE FONCIÈRE : QUELLE MÉTHODE ?

Méthode

Identification des « gisements » fonciers

Travail de connaissance

- Locaux vacants
- Ilots dégradés
- Friches
- Dents creuses/ espaces sous densifiés
- Zones AU




Mobilisation des « outils » fonciers

PRÉALABLE À LA STRATÉGIE FONCIÈRE : LA CONNAISSANCE QUALIFIÉE ET HIÉRARCHISÉE DE SON GISEMENT FONCIER




Atlas des gisements fonciers

Commune de
**LA VILLE DIEU DU
TEMPLE**


UF en dents creuses

-  Priorité faible
-  Priorité moyenne
-  Priorité forte


UF divisibles

-  Priorité faible
-  Priorité moyenne
-  Priorité forte


Gisements spéciaux

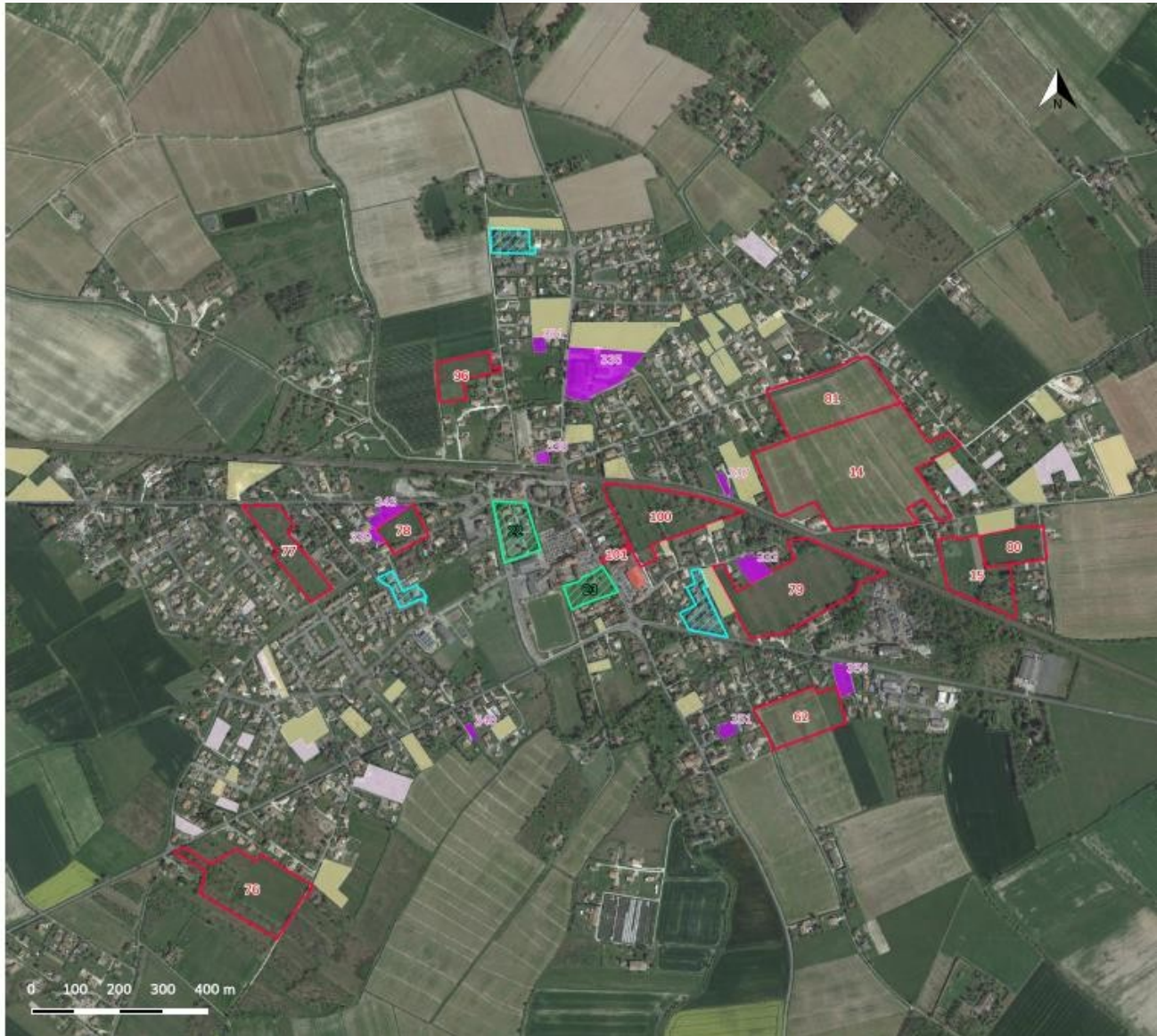
-  Projets communaux

Ensembles vacants

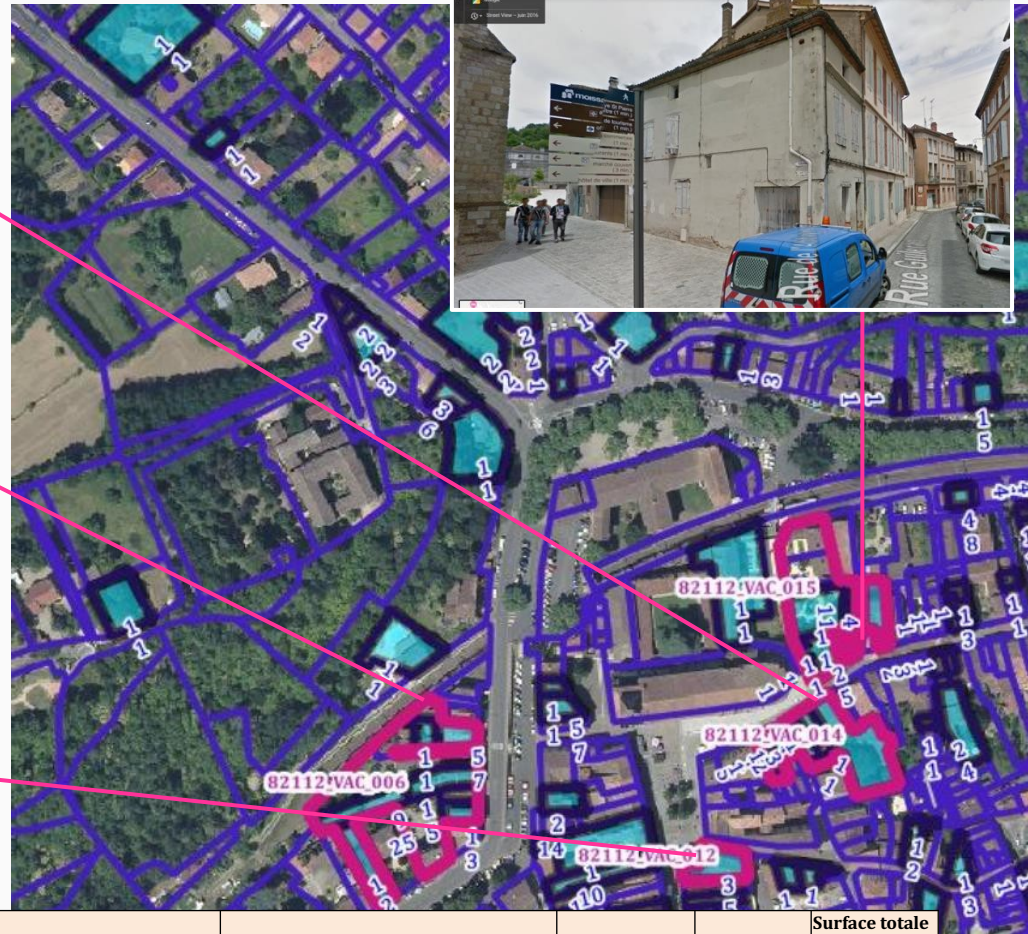
-  > 4 logts

Extensions urbaines

-  Zones AU PLUi



Les diagnostics fonciers: Logements vacants - Concentration des LV



Libellé du patch	Superficie du patch	Nombre d'UF	Nombre de parcelles cadastrales	Nombre de parcelles cadastrales à logement vacant	Références des parcelles cadastrales à logement vacant	Nombre de logements	Nombre de logements vacants	Surface totale des "PEV" vacantes dans le patch (m ²)
82112_VAC_006	3487	7	11	6	DK796; DK806; DK666; DK755; DK797; DK756	43	18	895
82112_VAC_012	374	1	1	1	DK560	5	3	135
82112_VAC_014	1492	5	6	5	DK567; DK475; DK566; DK477; DK476	12	5	405
82112_VAC_015	2049	5	13	5	DK1218; DK114; DK1219; DK987; DK104	19	9	570



Insertion urbaine

Le site se trouve dans le cœur de village. Les trois maisons, actuellement en vente, sont insérées au sein d'un tissu urbain relativement dense.

L'ensemble bâti constitue un linéaire de maisons mitoyennes (R+2 avec combles), alignées sur rue, et bénéficiant de jardins boisés à l'arrière. Sur une des parcelles se situe une petite dépendance.

Les maisons bénéficient de leur proximité avec l'ensemble des services et équipements du village (mairie, épicerie, centre socio-culturel, tabac-presse, boulangerie) mais souffrent de la D6113, le long de laquelle elles sont implantées (10 000 véhicules/jour).

Synthèse et avis

Insérées dans un tissu urbain relativement ancien, ces trois maisons mitoyennes pourraient faire l'objet d'une opération de réhabilitation intéressante (voire de renouvellement permettant une densification plus importante), notamment à travers la constitution de deux plateaux de l'ordre de 250 m² chacun (avec possibilité de duplex). Les négociations pourraient être facilitées compte tenu de la mise en vente de ces biens. Ce site pourrait faire l'objet d'une intervention sous réserve de la faisabilité opérationnelle et économique du projet.

Caractéristiques du bien

Zonage	UA
Type de site	Renouvellement urbain
Assiette foncière	2200 m ²
Superficie de plancher estimée	800 m ²
Équivalents/logements	6 à 15
Contrainte réglementaire	Néant

Remarque Foncier en vente

Situation

Services et équipements

Cadre de vie

Complexité d'acquisition estimée

Maturation du projet

Temporalité Court / Moyen Terme

QUESTION PRÉALABLE À LA STRATÉGIE FONCIÈRE : QUELLE MÉTHODE ?

Méthode

Identification des « gisements » foncier

- Locaux vacants
- Ilots dégradés
- Friches
- Dents creuses/ espaces sous densifiés
- Zones AU

Mobilisation des « outils » foncier

- Les outils de régulation
- Les outils de maîtrise directe

Mobilisation des outils fonciers

Les outils de régulation

- Servitudes
- OAP
- Sursis à statuer
- Droit de préemption en révision de prix
- ZAD
- etc

Les outils de maîtrise directe

- Amiable
- Droit de préemption
- Droit de priorité
- Expropriation- DUP
- Délaissement
- Adjudication

EXEMPLE - RÉSERVE STRATÉGIQUE DE LONG TERME ET TRAVAIL DE RÉGULATION

PROGRAMME
PLURIANNUEL
INTERVENTION
2024-2028



Castelnau d'Estrétefonds (31) | « Secteur Gare » et « Camp del Rey »

CONTEXTE TERRITORIAL

- Commune de l'Aire Urbaine Toulousaine
- 6 517 habitants en 2018 / Prévision à 9 000 habitants en 2030
- Pôle d'échange et d'intermodalité majeur du nord toulousain
- Pôle économique de dimension internationale (ZAC EUROCENTRE)
- Projets d'Aménagements Ferroviaires du Nord de Toulouse (AFNT) et de la Ligne à Grande Vitesse (LGV) Bordeaux-Toulouse
- Pression et concurrence accrue sur le foncier
- Spéculation

PROJET

- Deux études en cours : Etude Pôle d'Échange Multimodal (PEM) et étude urbaine en cours

Outils :

- 6 préemptions **dont 4 avec révision de prix**
- Durée conventionnement et portage : 5 ans + 8 ans

CHIFFRES CLÉS

3,6M€ d'acquisitions (+ 3,6 M d'€ avec Camp del Rey)

160 logements (+100 avec Camp del Rey)

25% de LLS

Dossier de DUP sur la commune de CAJARC (46)

Îlot de l'Hébrardie

Etude de faisabilité lancée par la commune sur l'échelle de l'îlot très dégradé avec diagnostic bâtementaire pour une opération de création de logements et d'espaces publics
Montage du dossier de DUP par la commune accompagnée par l'EPF Occitanie sur une emprise de 12 parcelles appartenant à 4 comptes de propriété et représentant une emprise cadastrale de 727 m²



PLAN DU SCENARIO 4 RETENU ET NOMENCLATURE DE L'ÎLOT

BASE DE RÉFLEXION / PROGRAMME

- 2 logements individuels M1 et M2 (parcelles 194/195 et 186)
- 3 logements superposés M3 (parcelles 196/197/198) environ 50 m² chacun, coût travaux pour les 3 logements 250 000€HT
- Réhabilitation par les propriétaires des M4-M5
- Remaniement du M5bis
- 1 petit équipement (10/20 m²)
- 1 espace public 530 m²

EVOLUTION SUR LE SCENARIO 4

- Maintien de la qualité patrimoniale
- structure et morphologie urbaine : rue légèrement augmentée (1.50m env) mais proche du gabarit existant,
- mise en valeur du pignon de l'Hébrardie par la démolition des constructions sur la parcelle 199.
- Se laisser la possibilité de réhabiliter les M1 et M2, d'où une proposition s'inscrivant strictement sur l'existant,
- Souhait d'un maintien de la venette et de son débouché,
- Souhait de créer un passage au niveau de la rue du Roy,
- Volonté d'un grand jardin public d'intérêt collectif proposé aux habitants de Cajarc ouvert sur la rue de la Plume. Sa vocation (jardin, événementiel sera à préciser avec la commune),
- Intérêt de garder un petit équipement communal (mixte),
- Un jardin extérieur proposé à un maximum de logements pour valoriser les bords, les louer ou vendre facilement.



EXEMPLE : OPÉRATION EN DENSIFICATION EN CŒUR DE VILLAGE

Commune de Rieucros (09): Opération d'acquisition-amélioration et construction neuve (24 logements) et jardin municipal

- **Négociation et acquisition amiable** d'un ensemble de parcelles pour partie bâties
- Définition du projet :
 - 1/ création 24 logements locatifs sociaux dont :
 - 6 logements par réhabilitation de la maison de maître existante
 - 18 logements en construction neuve sur la partie sud des terrains en construction individuelle groupée
 - 2/ Réalisation et aménagement d'un parc au centre du foncier par la commune



EXEMPLE : ACQUISITION/AMÉLIORATION BÂTI ANCIEN

BERAT (31): Opération d'acquisition-amélioration pour la production de 5 logements locatifs sociaux (LLS) communaux et d'un commerce en rez-de-chaussée, en cœur de centre-bourg.

Intervention EPF :

- **Acquisition amiable** de l'immeuble et portage foncier
- Etude de pré faisabilité technique et économique cofinancé par l'EPF : aide à la décision de la collectivité locale dans le choix du montage opérationnel et dans la préparation de sa consultation de maîtrise d'œuvre
- Minoration foncière à la cession faite au profit de la commune (15.000€/logt locatif social)



SUIVEZ-NOUS !

- www.epf-occitanie.fr
-
-  @EPF_Occitanie
-  EPF d'Occitanie



DONNONS DU SENS
À L'ACTION FONCIÈRE