

# Colloque régional foncier

18 juin 2014  
Saint-Brieuc



# Programme

**9h30 - 11h45**

Ouverture du colloque

***Pierre SOUBELET et Pierrick MASSIOT***

Bilan de la charte pour une gestion économe du foncier  
et outils de la maîtrise foncière

***Annick BONNEVILLE, Pascal BRERAT et Pascal LEVEAU***

Quels réflexes fonciers adopter ?

***Daniel CUEFF et Didier VILAIN***

Échanges avec la salle



# Ouverture du colloque

**Pierre SOUBELET**, préfet du département  
des Côtes d'Armor

**Pierrick MASSIOT**, président du Conseil  
régional de Bretagne

# Bilan de la charte pour une gestion économique du foncier et outils de la maîtrise foncière

18 juin 2014  
Saint-Brieuc

**Annick Bonneville**  
directrice adjointe DREAL Bretagne



# La charte pour une gestion économe du foncier en Bretagne

Un constat partagé d'une excessive consommation d'espace en Bretagne supérieur à la moyenne nationale :

- Surface artificialisée doublée en 20 ans
- 0,9% de plus par an contre 0,7% pour la moyenne nationale

Ce phénomène touche particulièrement les espaces littoraux et péri-urbains, mais aussi les zones rurales

Des enjeux pour la Bretagne

Pour répondre à ces enjeux, une charte régionale est élaborée



# Charte foncière - Bilan des signatures et des engagements de l'Etat

Premières signatures de la charte régionale pour une gestion économe du foncier en Bretagne lors du colloque du 7 janvier 2013.

Depuis, près de 135 signataires dont 121 collectivités  
L'Etat s'engage :

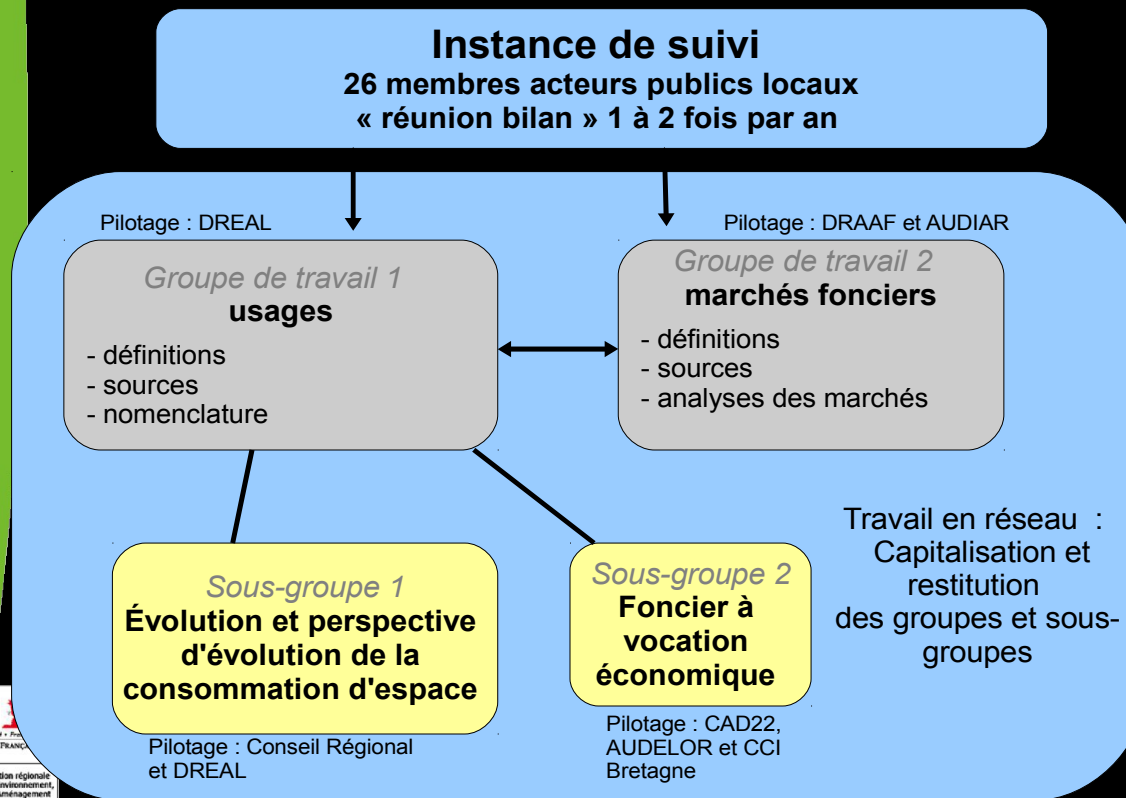
- notes d'enjeux et avis sur les documents d'urbanisme et de programmation,
- accompagnement de réflexions innovantes en faveur de la sobriété foncière
- observation foncière





# L'observation foncière en Bretagne

## Dispositif régional d'observation du foncier

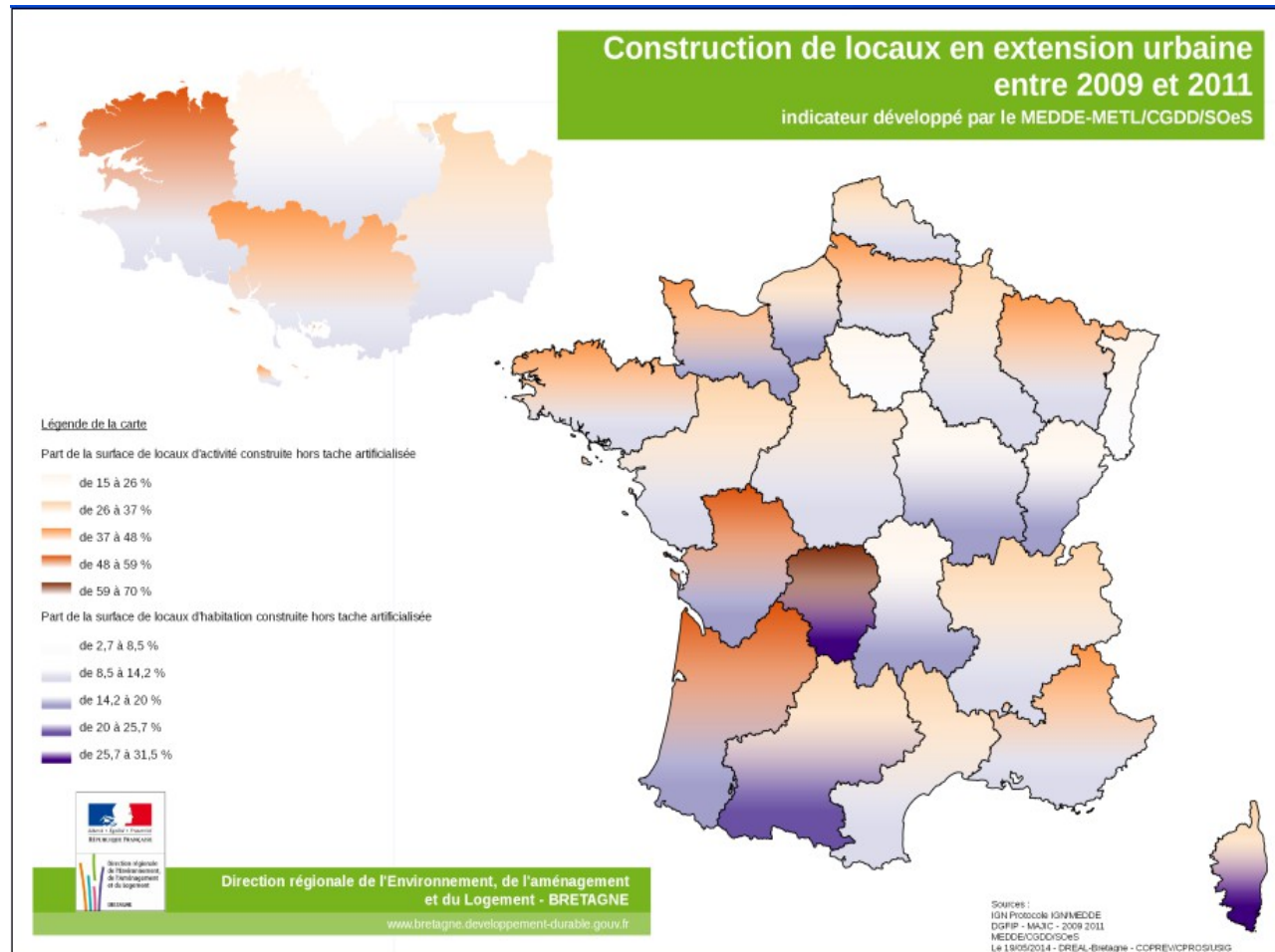


DREAL Bretagne / DRAAF Bretagne : Observation du foncier - Réunion de lancement du dispositif d'observation  
Mardi 28 janvier 2014



# L'observation foncière en Bretagne

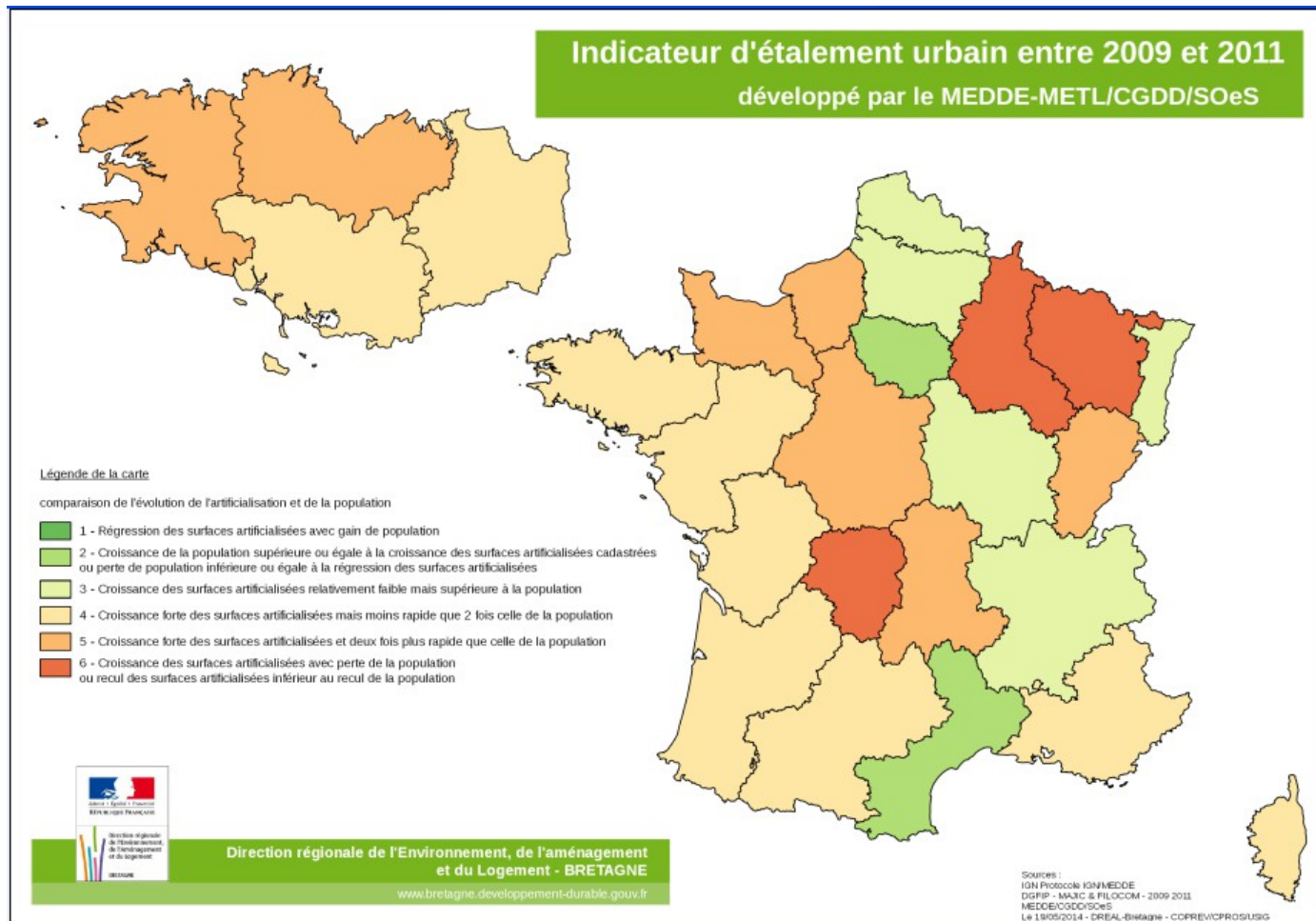
## Indicateur mesurant la part de la construction de locaux (d'habitat et d'activité) en extension urbaine





# L'observation foncière en Bretagne

**Indicateur d'étalement urbain : évolution de l'artificialisation des sols rapportés à l'évolution des populations fiscales, permettant de classer les régions et les départements**



# Les outils prévus dans les lois récentes

- Les lois Grenelle I et II - 2009 et 2010
- La loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27/07/2010
- La loi DUFLOT du 18/01/2013 (relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social)
- La loi ALUR du 24/03/2014 (articles 65 à 67 : Lutte contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers)

# La mobilisation du foncier public

- Une première liste régionale de 11 terrains mobilisables en Bretagne (arrêté du 27 février 2014)
- Une liste de biens SNCF / RFF fait l'objet d'une consultation des élus (maires et présidents d'EPCI concernés)
- Les collectivités sont invitées à faire part au préfet des projets d'acquisition qui les intéressent

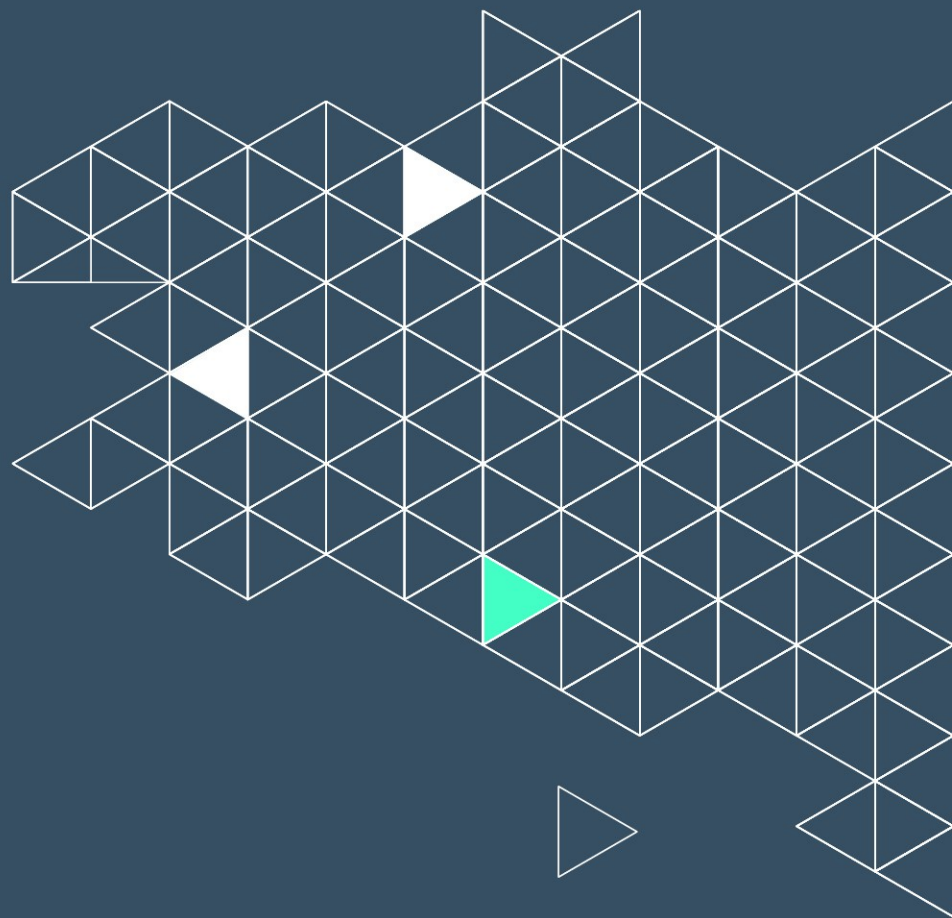
# La loi ALUR lutte contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

## Mesures phares :

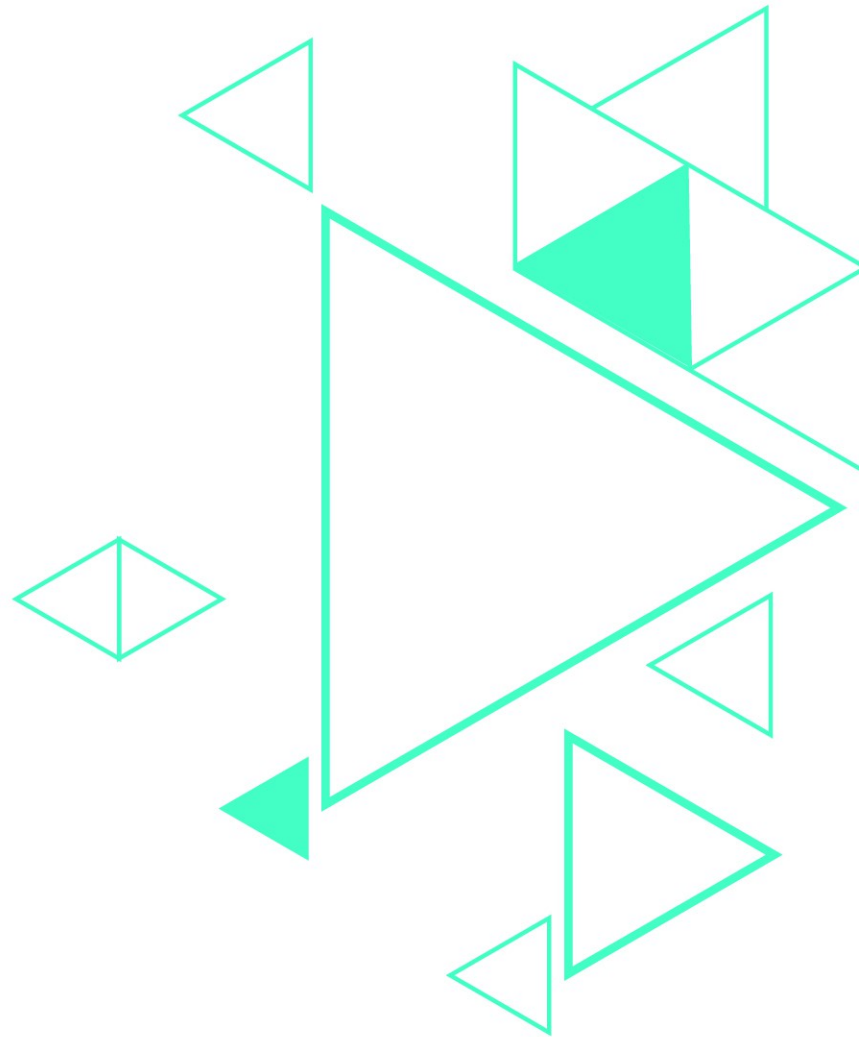
- Urbanisation limitée en l'absence de SCoT approuvé à partir du 1er janvier 2017 (1er janvier 2017 pour l'ensemble du territoire et dès à présent, pour les communes situées à moins de 15km du rivage ou de la limite extérieure d'une unité urbaine de 15 000 habitants)
- renforcement des obligations des SCoT et des PLU en matière d'analyse de la consommation d'espaces naturels ou agricoles.
- suppression du Coefficient d'Occupation des Sols (COS) et de la superficie minimale des terrains constructibles,
- caducité des Plans d'Occupation des Sols (POS) non transformés en PLU au 31 décembre 2015,
- PLUi, transfert de compétence PLU aux communautés d'agglomération (CA) et aux communautés de communes (CC)

# Colloque Foncier

Les 10 questions/réponses  
sur le foncier



# 1 - Comment élaborer une stratégie foncière ?









## Pourquoi élaborer une stratégie ?

- ▶ Le temps du foncier est un temps long
- ▶ Le prix est fonction des références antérieures
- ▶ Les opportunités d'achat sont nombreuses

## Comment élaborer une stratégie ?

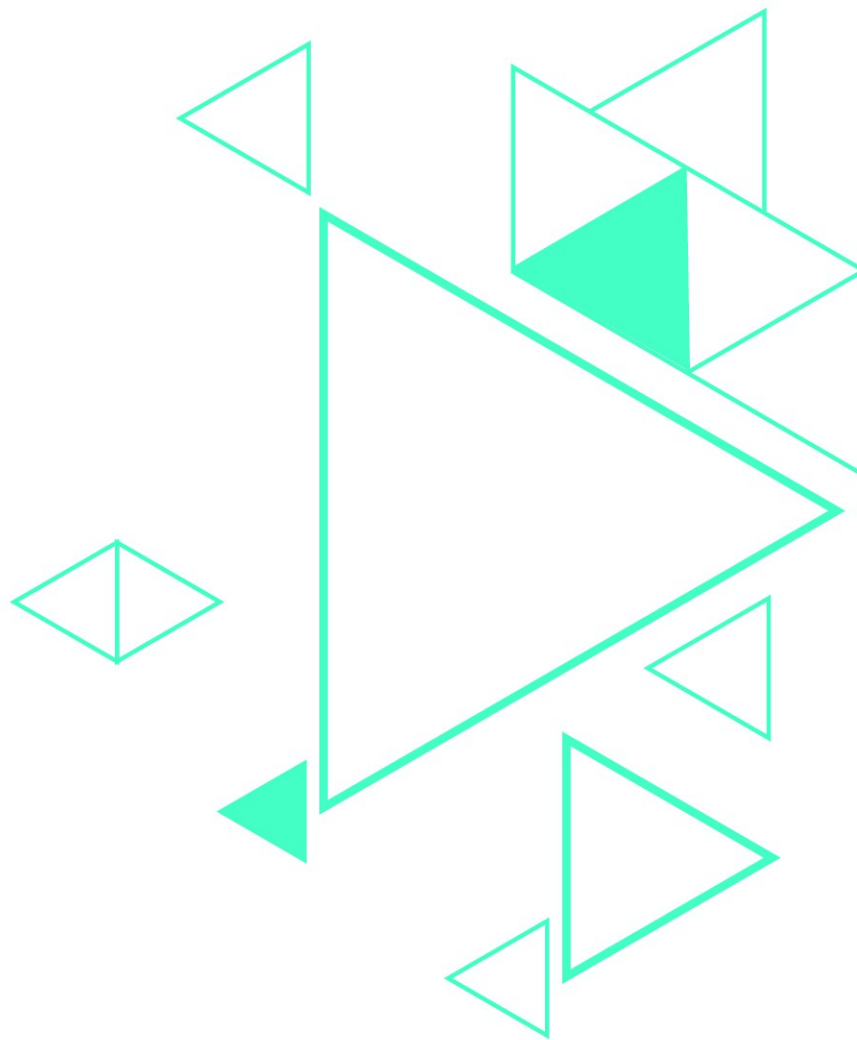
- ▶ Les moyens
- ▶ L'acquisition des biens stratégiques
- ▶ Les documents d'urbanisme (Orientations d'aménagement, emplacements réservés, servitudes...)
- ▶ Le préalable
- ▶ Le repérage foncier des emprises stratégiques
- ▶ L'outil
- ▶ Le référentiel foncier



## Le référentiel foncier

- ▶ Outil d'anticipation
- ▶ Permet, à l'échelle d'un territoire (pays, epci, commune), de repérer les biens stratégiques et d'anticiper les futures mutations
- ▶ Repérage dans l'enveloppe urbaine :
  - ▶ Des biens (bâtis ou non) en vente
  - ▶ Des biens inoccupés
  - ▶ Des biens mutables à moyen terme
  - ▶ Description de ces biens
  - ▶ Priorisation des sites de densification/renouvellement urbain
  - ▶ Acquisition – règles d'urbanisme
  
- ▶ Une méthodologie mise au point par l'epf

## 2 - Comment agir pour ne pas subir ?





## Pourquoi maîtriser les opérations immobilières ?

- ▶ L'immobilier fonctionne par cycle
- ▶ **Haut de cycle** : prix en hausse, volume de production pouvant mettre en difficultés la capacité des équipements publics
- ▶ **Bas de cycle** : production en berne

## Comment maîtriser ?

- ▶ Définir les enjeux de chaque opération
- ▶ Dans les documents d'urbanisme (OAP, emplacements réservés, servitudes..)
- ▶ Mobiliser les acteurs (bailleurs sociaux, promoteurs privés, agences immobilières...)
- ▶ Pour appréhender le marché local en volume, en type de formes urbaines acceptables, en prix de sortie



## Comment maîtriser ?

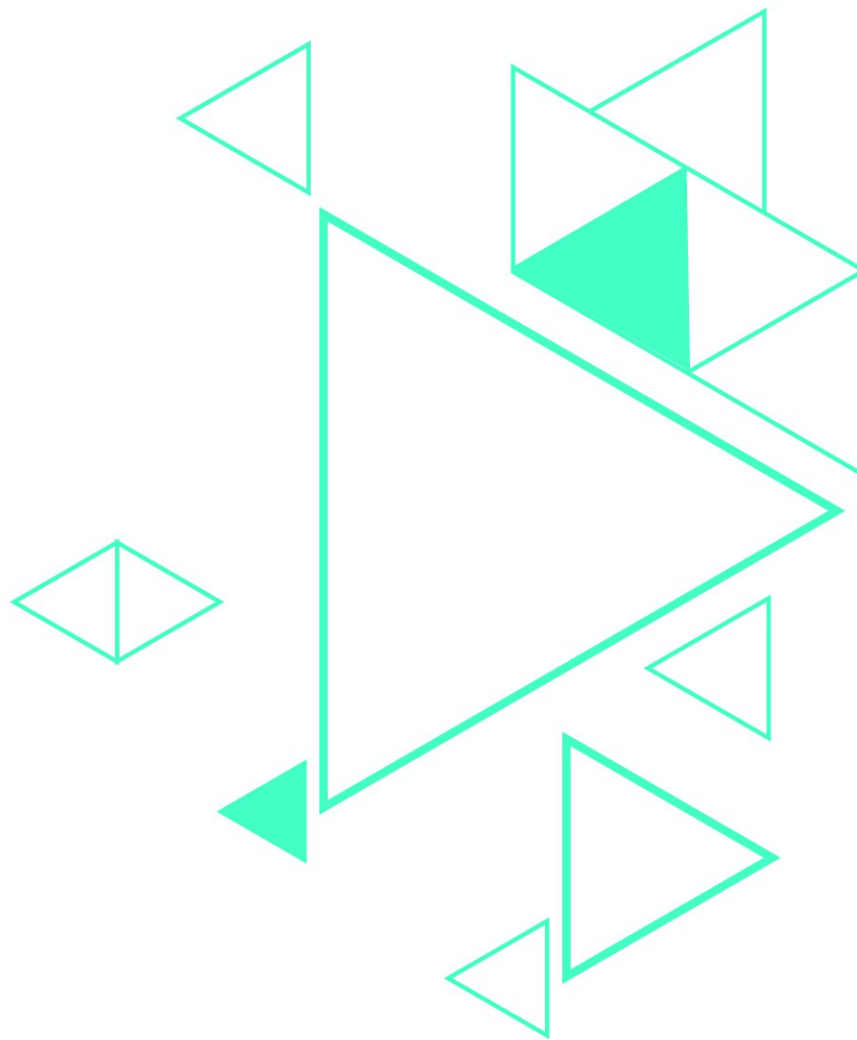
- ▶ Finaliser le modèle économique
- ▶ Avant acquisition, nécessité d'établir un bilan économique prévisionnel
  - ▶ **Dépenses**
  - ▶ Acquisition du bien, déconstruction/dépollution éventuelle
  - ▶ Viabilisation du site, Etudes
  - ▶ **Recettes**
  - ▶ Charges foncières, éventuelles subventions
  - ▶ Maîtriser le planning
  - ▶ Maîtriser le foncier

## Accompagnement possible de l'epf

- ▶ Assistance pour une éventuelle étude préopérationnelle
- ▶ Formaliser le compte à rebours
- ▶ Acquérir le foncier



### 3 - Comment déterminer le « juste prix d'un bien » ?





## Les principaux critères d'évaluation

- ▶ Nature du bien, Localisation, Etat, Droits associés (règles d'urbanisme, classement PLU...)

## Quelles méthodes d'évaluation?

- ▶ Par comparaison (termes de références)
- ▶ *Méthode la plus souvent utilisée par France Domaine et les juges de l'expropriation*
- ▶ Le compte à rebours
- ▶ le prix admissible pour acquérir le foncier résulte de l'évaluation des recettes et des autres dépenses (déconstruction, dépollution, travaux et études de viabilisation..)
- ▶ Les autres méthodes
- ▶ L'évaluation par le revenu pour les biens loués, actualisation de la valeur antérieure, récupération foncière..



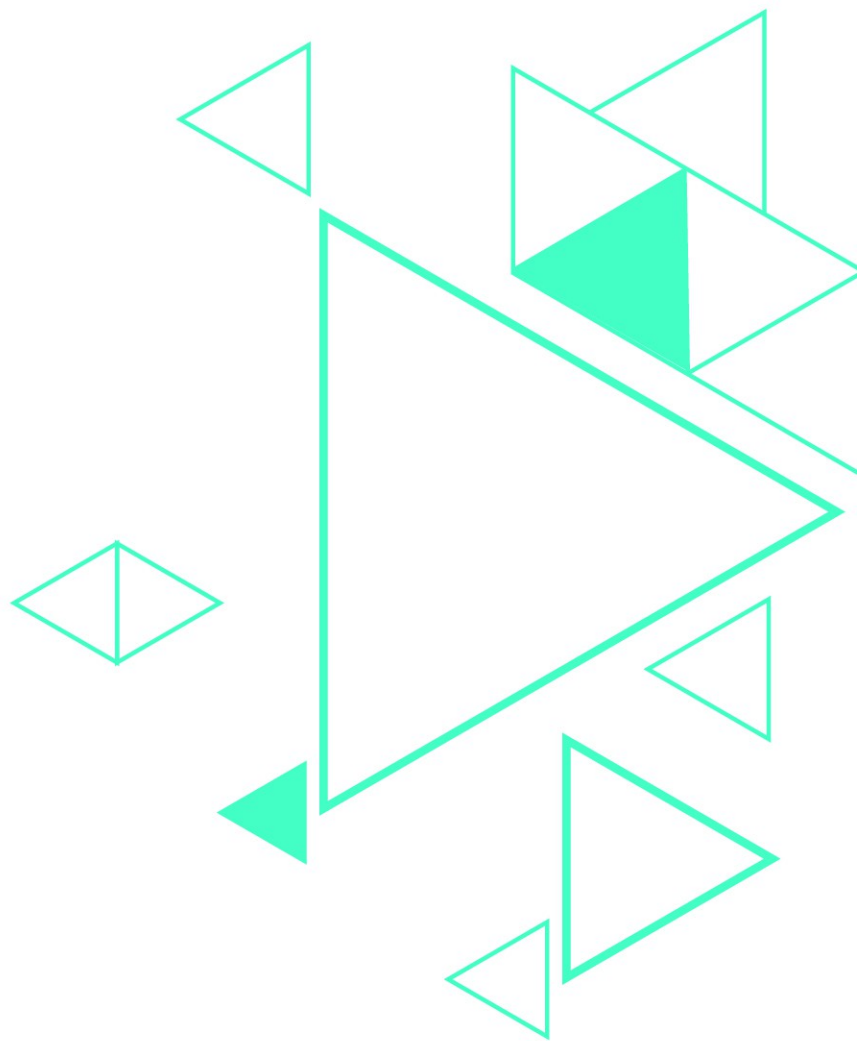
## La recherche d'un compromis

- ▶ La collectivité peut confronter l'ensemble de ces méthodes pour apprécier au plus juste l'évaluation du bien avant de commencer les négociations

## Accompagnement possible de l'epf

- ▶ Expertise sur la valorisation du bien en utilisant les méthodes les plus appropriées
- ▶ Négociation

## 4 – J'achète ou pas ?



# J'achète ou pas ?





## Une décision complexe à prendre

- ▶ Urgence en cas de Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA)
- ▶ Pression d'un propriétaire qui souhaite d'abord proposer le bien à la collectivité
- ▶ Bien à vendre, bien situé mais la collectivité n'a pas de projet défini

*D'où l'intérêt d'avoir formalisé une stratégie foncière*

## Les éléments d'aide à la décision

- ▶ Le potentiel d'aménagement
- ▶ La dureté foncière
- ▶ Le modèle économique
- ▶ L'approche sensible





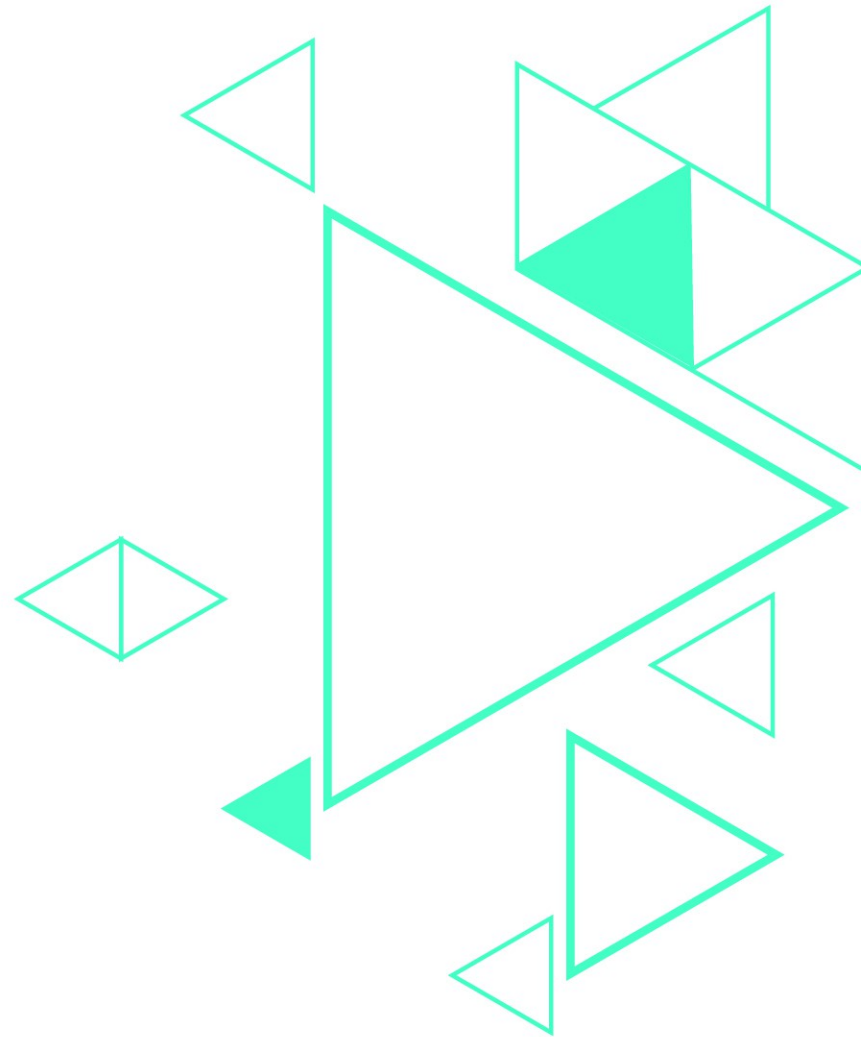
## Les éléments d'aide à la décision

- ▶ Croiser les 4 critères pour aider la décision

## Accompagnement possible de l'epf

- ▶ Aider la collectivité en amont (référentiel foncier)
- ▶ Accompagnement de la commune pour l'aider dans sa décision

## 5 – Comment acquérir un bien ?



# Comment acquérir un bien





## Les façons d'acquérir un bien à l'amiable

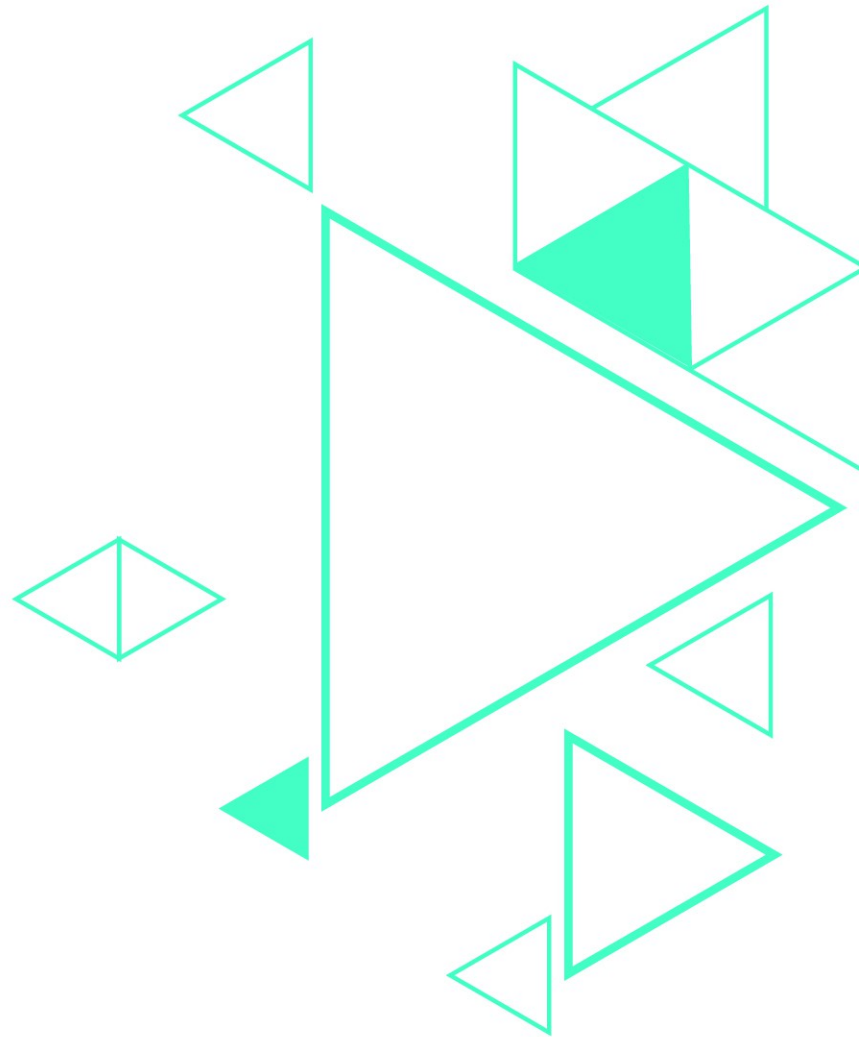
- ▶ A vendre
- ▶ Demande d'avis de valeur à France Domaine (bien supérieur à 75 000 euros obligatoire)
- ▶ Possibilité d'acheter à un prix inférieur
- ▶ La proposition d'acquisition doit être argumentée
- ▶ Par préemption
- ▶ La collectivité a la possibilité d'acquérir un bien alors même qu'un acquéreur a été trouvé
- ▶ Pour cela, la collectivité doit mettre en place le Droit de Préemption Urbain (DPU) ou une Zone d'Aménagement Différée (ZAD)
- ▶ Il est nécessaire de motiver la préemption pour un projet d'utilité publique
- ▶ La préemption se fait suite à la réception d'une DIA en mairie
- ▶ Vous pouvez déléguer vos possibilités de préemption à l'epf qui est, par ailleurs, habilité à mener des procédures d'expropriation



## Les façons d'acquérir un bien qui n'est pas à vendre

- ▶ Propriétaire(s) non identifié(s) ou n'entretenant pas son bien
- ▶ Procédures de biens sans maître, état d'abandon manifeste..
- ▶ Propriétaire(s) identifié(s) mais ne souhaitant pas vendre ou désaccord sur le prix
- ▶ La collectivité peut mener une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) pouvant mener à une procédure d'expropriation après avoir répondu aux 3 questions suivantes
  - ▶ Le projet est-il justifié par une utilité publique ?
  - ▶ L'expropriation est-elle nécessaire
  - ▶ La réalisation de l'opération ne va-t-elle pas occasionner des inconvénients excessifs ?
- ▶ **Accompagnement possible de l'epf**
- ▶ Vous pouvez transférer vos possibilités de préemption à l'epf qui peut mener les procédures de DUP et d'expropriation

## 6 – Comment renouveler les friches ?







ALOKOI, doBas →



## Pourquoi s'intéresser aux friches ?

- ▶ Elles peuvent dégrader l'image de la ville, du bourg
- ▶ Elles peuvent être dangereuses
- ▶ Elles sont souvent le témoignage d'un passé industriel
- ▶ Elles représentent un potentiel de renouvellement urbain intéressant



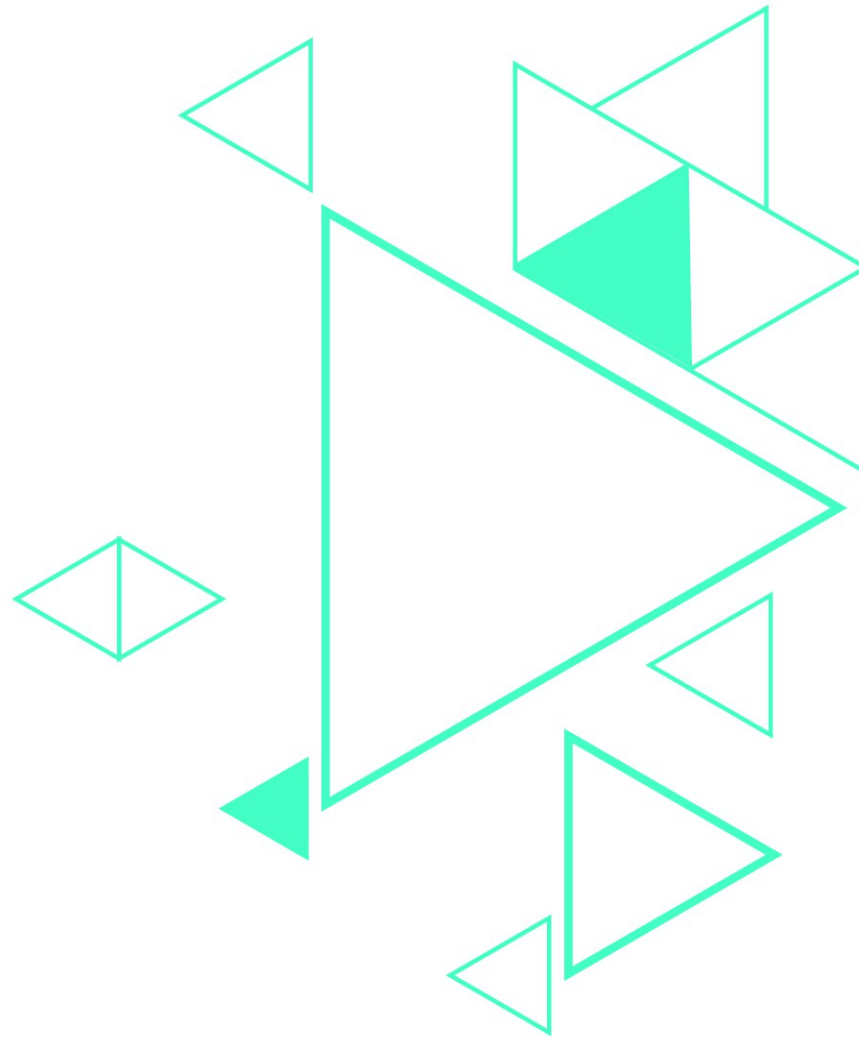
## La démarche en 3 étapes

- ▶ Expertiser le site
- ▶ Réaliser le diagnostic technique et réglementaire
- ▶ Analyser son potentiel d'aménagement
- ▶ Apprécier les risques en particulier dus à la pollution
- ▶ Etablir un projet
- ▶ Prise en compte de la pollution éventuelle (programmation et optimisation du site)
- ▶ Déterminer un prix d'acquisition
- ▶ En utilisant la méthode du compte à rebours

## Accompagnement possible de l'epf

- ▶ Aide au diagnostic par la réalisation d'un diag technique du site et l'estimation des coûts de déconstruction/dépollution
- ▶ Réalisation des travaux de déconstruction/dépollution

## 7 – Comment agir pour renouveler les centres ?









## Le constat

- ▶ Un « désamour des centralités »
- ▶ Touchant les habitations, commerces, artisanat
- ▶ Engendrant des extensions urbaines très consommatrices d'espaces
- ▶ Touchant à la fois des communes rurales mais également les villes moyennes

## La nécessité d'une réponse globale

- ▶ Le repérage des biens vacants ou dégradés, des espaces disponibles
- ▶ L'identification des « publics » intéressés pour investir les nouveaux projets dans les centres
- ▶ La formalisation du futur projet de centre en le faisant partager avec la population
- ▶ La prise en compte des thèmes ayant trait à la vie dans le centre (habitat, commerces, espaces publics...)



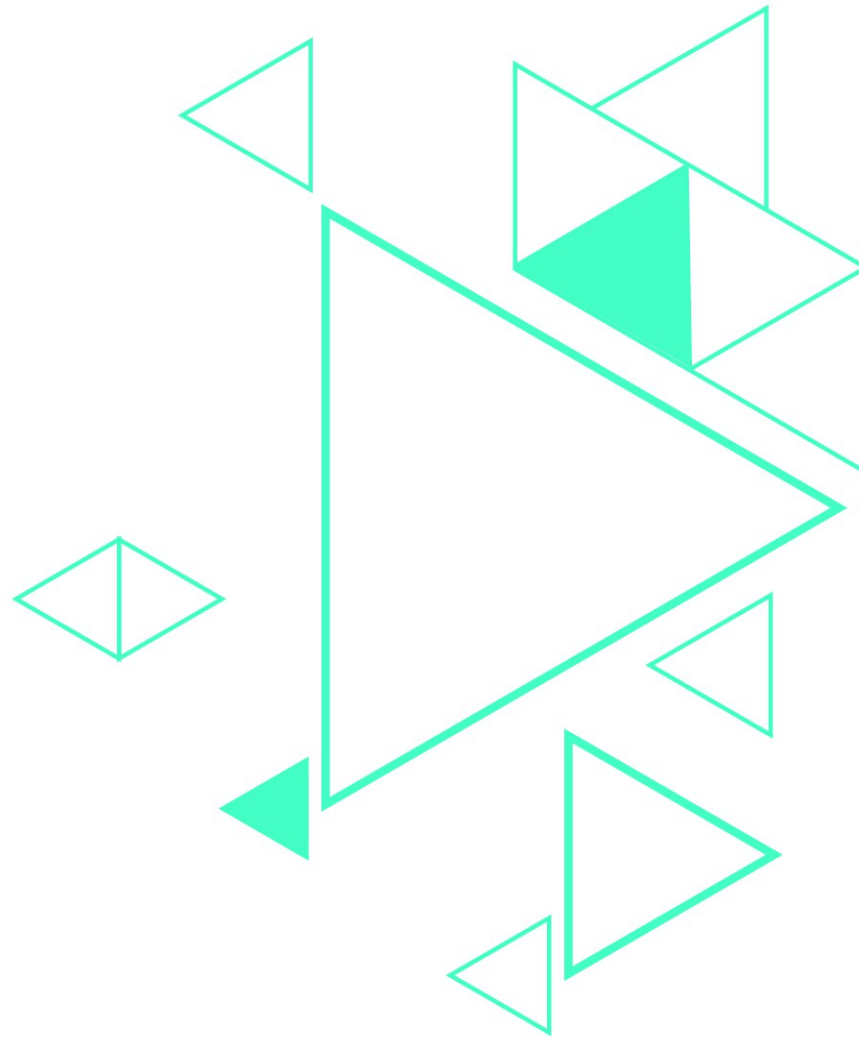
## La nécessité d'une réponse globale

- ▶ Cette démarche est expérimentée dans 8 communes bretonnes et fait l'objet d'un appel à manifestation d'intérêt de la part de l'Etat
- ▶ Les actions opérationnelles issues de l'étude
- ▶ Déterminations des îlots prioritaires d'intervention
- ▶ L'acquisition des biens stratégiques
- ▶ La réhabilitation de certains bâtiments
- ▶ La mise en place d'outils réglementaires et fiscaux pour permettre une réutilisation des bâtiments vacants

## Accompagnement possible de l'epf

- ▶ Réalisation d'une méthodologie d'étude et d'action
- ▶ Accompagnement de la collectivité dans l'étude
- ▶ Acquisition des biens nécessaires au projet

## 8 – Comment optimiser les espaces d'activités ?

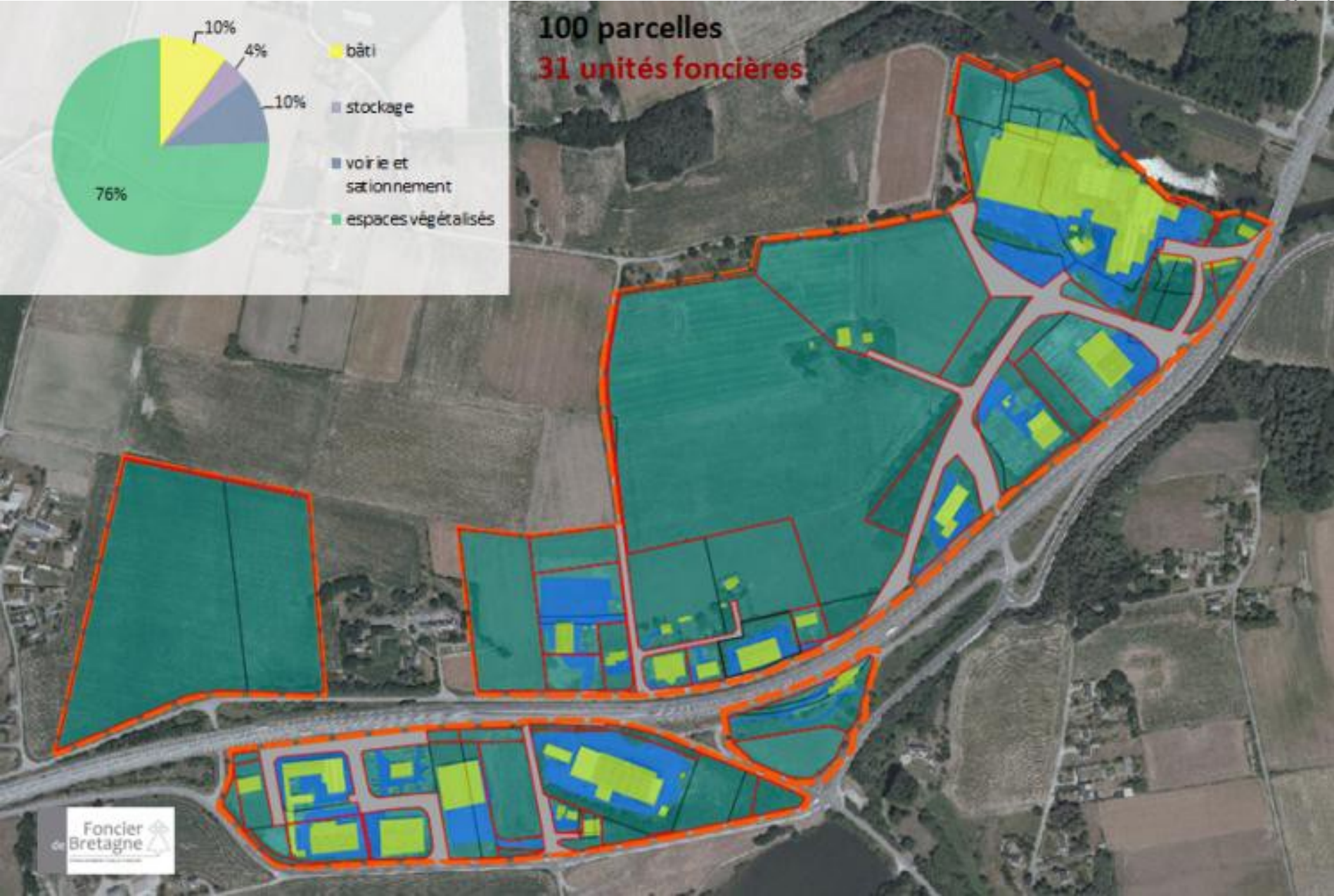




# Densification des zones d'activités



100 parcelles  
31 unités foncières





## Le constat

- ▶ Un grand nombre de zones d'activités
- ▶ Une consommation d'espaces non négligeable
- ▶ Le sujet de l'optimisation des espaces peu traité

## Concilier projet économique et aménagement

- ▶ Adapter l'offre foncière au besoins réels des entreprises
- ▶ Localiser les secteurs de développement prioritaires
- ▶ L'affirmation par espaces d'activités, de vocations spécifiques permettant la mutualisation d'espaces, voire de services



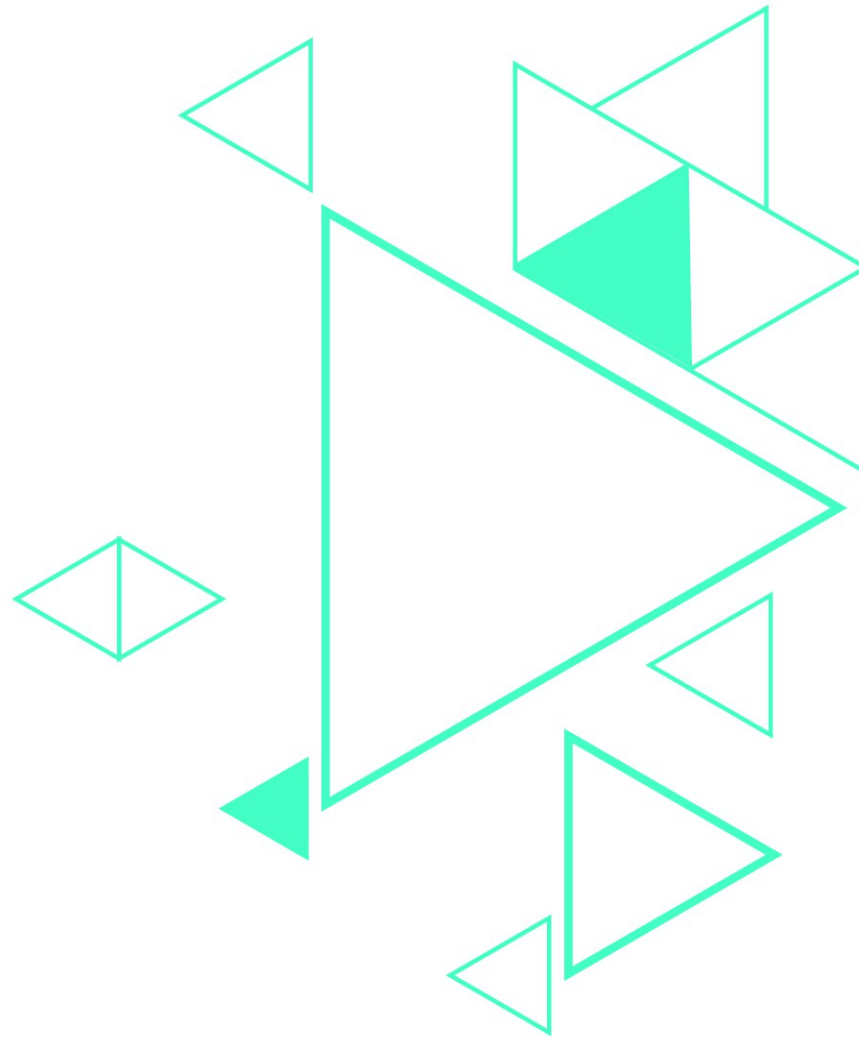
## Optimiser les espaces existants

- ▶ Réalisation d'un diagnostic foncier à l'échelle d'une zone, voire de l'ensemble de l'EPCI
- ▶ Repérer la place occupée par le bâti, le stockage, le stationnement, les voiries et les espaces végétalisés
- ▶ Identifier les espaces sous-occupés et proposer une densification de celles-ci

## Accompagnement possible de l'epf

- ▶ Réalisation d'une méthode de référentiel foncier
- ▶ Accompagnement de l'epci dans la réalisation du diagnostic foncier
- ▶ Portage foncier des espaces densifiables

## 9 – Comment l'EPF peut-il m'aider ?





## Qui peut solliciter l'epf ?

- ▶ Les collectivités locales, l'état et ses organismes

## Quand solliciter l'epf ?

- ▶ En amont (définition d'une stratégie foncière, conseils lors de l'élaboration de documents d'urbanisme..)
- ▶ Lors de la réalisation d'un projet de renouvellement urbain
- ▶ Après identification d'un îlot ou d'un bien stratégique
- ▶ Lors d'une DIA

## Pour quels projets ?

- ▶ Prioritairement pour permettre de créer des logements, voire des commerces ou des activités industrielles et artisanales
- ▶ L'epf ne peut pas intervenir pour la réalisation d'équipements publics



## Quels sont les engagements de la collectivité ?

- ▶ Respecter les éléments programmatiques définis à l'origine (logements sociaux, densité..)
- ▶ Racheter les biens en fin de portage ou indiquer le(s) opérateurs(s) qui le feront

## Quel est le prix de rachat à l'epf ?

- ▶ C'est le prix des dépenses directes engagées par l'epf (Achat, frais notariaux, impôts, déconstruction-dépollution) majoré d'un taux d'actualisation de 1% par an du prix d'acquisition

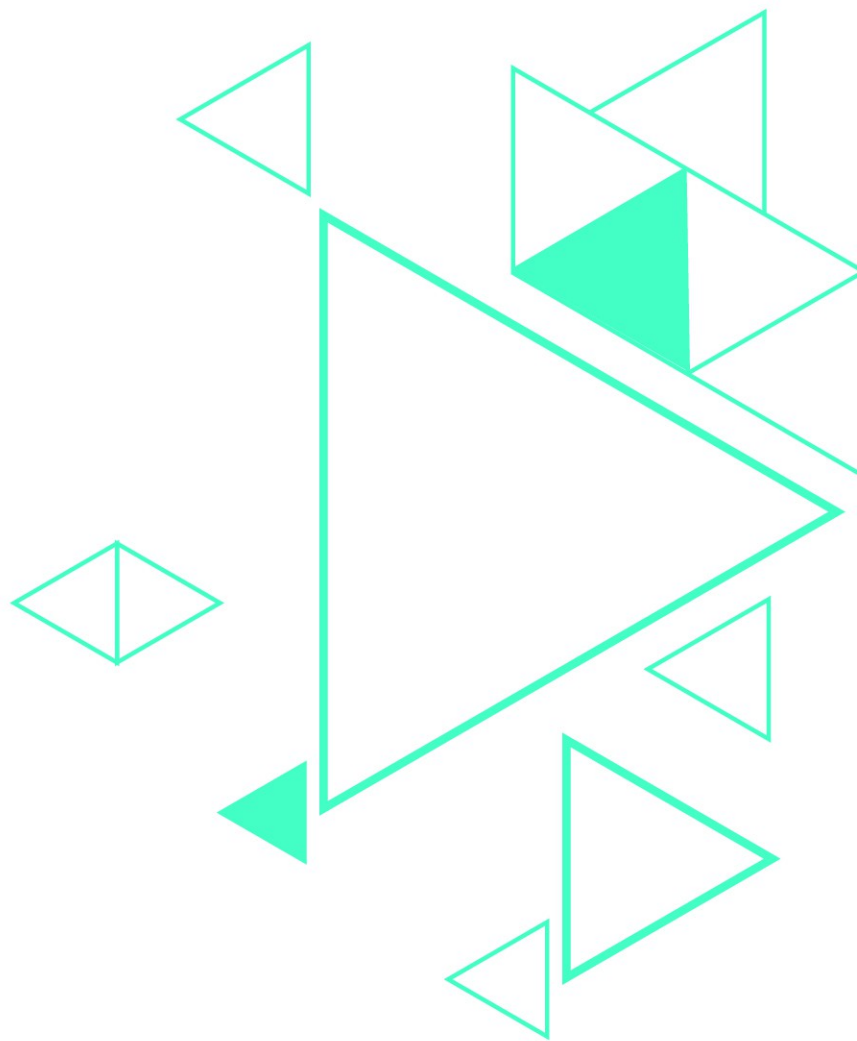
## A quel prix l'epf achète t-il les biens ?

- ▶ Le prix maximum est fixé par la marge supérieure de l'avis de France Domaine



# L'epf en 4 ans

Quelques chiffres clés





### Un intervenant majeur dans le logement

- ▶ Les opérations de l'epf vont permettre la construction de plus de 27 000 logements soit environ 20% de la production bretonne
- ▶ Les logements locatifs sociaux représentent plus de 30% de cette production

### Un outil de solidarité territoriale

- ▶ L'epf réalise 30% de ses opérations en milieu rural
- ▶ Pour un euro de TSE « récolté » en milieu rural, l'epf y investit plus de 10 euros

### Un acteur présent sur le territoire

- ▶ Le conventionnement de l'epf couvre 90% de la population bretonne





### Une ingénierie au service d'un aménagement durable

- ▶ L'epf a réalisé 8 outils méthodologiques (référentiels fonciers, outils de l'aménagement, revitalisation des centres bourgs, les 10 réflexes du foncier ...)
- ▶ 98% des opérations de l'epf sont en renouvellement et densification urbaines

### Une ingénierie de solidarité

- ▶ **35%** des 182 études d'accompagnement des collectivités dans leurs projets d'aménagement sont au profit des **communes rurales** et **51 %** au profit des **villes moyennes**