



Les fiches ressources de l'EPF

FONCIER DE BRETAGNE

Le référentiel foncier et immobilier :
un outil pour identifier le potentiel
en renouvellement urbain

Chers collègues,

Depuis 2010, l'Établissement Public Foncier de Bretagne a procédé à 200 opérations d'acquisition foncière à la demande des communes de Bretagne. Toute acquisition a fait l'objet, préalablement, d'une ingénierie précise traitant des questions juridiques et économiques. Plus globalement, chaque commune a été invitée à produire un référentiel du potentiel foncier et immobilier qui permette de bâtir, en cœur de ville ou de bourg, une stratégie foncière sur le court terme comme sur le long terme.

D'un projet communal à l'autre, les équipes de Foncier de Bretagne grâce à l'implication des élu-es concerné-es ont pu affiner « un outil au service de votre stratégie foncière ».

C'est avec grand plaisir que nous le portons à votre connaissance afin que vous puissiez l'expérimenter et l'enrichir avec vos collègues élu-es et vos technicien-nés, tant cet outil opérationnel est d'abord conçu pour vous aider à explorer, d'un point de vue foncier, la parfaite connaissance que vous avez de votre commune.

Des biens précieux à réinvestir

Investir les disponibilités foncières et immobilières constitue aujourd'hui **un enjeu majeur pour la Bretagne**, un territoire accueillant mais dont la richesse agricole et paysagère est à préserver. L'identification des biens en renouvellement urbain potentiellement mobilisables permet ensuite d'alimenter une stratégie foncière qui, en se focalisant prioritairement sur ces biens, limitera de fait le grignotage des terres agricoles.

La mobilisation de ce potentiel foncier et immobilier a aussi pour vertu de :

- **Valoriser le centre-bourg ou le centre-ville** : le retraitement global des centres délaissés permet de créer de la vie et donc de l'attractivité ;
- **Favoriser la diversification du parc de logements**, en proposant une offre de logements de bourg (maisons de ville, appartements) de taille adaptée aux besoins locaux et située idéalement à proximité des commerces, services et équipements publics ;

- **Réduire le coût global** : agir sur l'existant permet pour la collectivité de ne pas investir sur l'aménagement de nouveaux fonciers (voirie, assainissement à créer) et permet également de réduire le coût de gestion global à long terme (pas d'offre nouvelle en transports par exemple...).

Le référentiel foncier et immobilier constitue la feuille de route de la politique foncière de la collectivité et va lui permettre de se positionner **sur le caractère stratégique d'un bien ou d'un secteur**. Outre l'enjeu de connaissance du tissu urbain, le référentiel foncier et immobilier doit aussi garantir la réactivité de la collectivité face aux opportunités (D.I.A.¹) et servir la mise en œuvre d'une vraie stratégie volontariste de renouvellement et de densification de son tissu urbain envisagée sur le long terme.

¹ Déclaration d'Intention d'Aliéner

Exemple de l'impact de la réalisation d'une étude des gisements fonciers et immobiliers sur l'éclairage des choix de développement urbain d'un territoire

Cas théorique d'une commune réduisant ses surfaces d'extension initialement prévues suite à l'identification du potentiel en centre-bourg. La mise en œuvre d'une politique volontariste en matière d'action foncière pour accueillir un même nombre de logements permettrait de supprimer des zones d'extension urbaine prises sur le foncier agricole.

PLU

Un objectif de production de 100 logements

- + la prise en compte d'un coefficient de rétention foncière
- = un surdimensionnement de l'offre foncière au-delà du besoin réel

Offre foncière

Zone 1 AU : 75*
Zone 2 AU : 90*
Renouvellement Urbain : 10*



* Potentiel d'accueil en nombre de logements

PLU

Un objectif de production de 100 logements

Adaptation de l'offre foncière aux besoins réels du territoire

Offre foncière

Renouvellement Urbain : 10 => 60*
Suppression Zone 2 AU : - 90*
Zone 1 AU diminuée : 75 => 40*
+ réserve foncière (2 AU sur partie ouest)



* Potentiel d'accueil en nombre de logements

Qu'est qu'un référentiel foncier et immobilier ?

Le référentiel foncier et immobilier constitue un outil d'aide à la décision pour les collectivités et la base préalable à l'élaboration d'une réelle stratégie foncière et immobilière. À partir de l'observation d'une situation locale à un temps donné, il a pour finalité de mettre en rapport des **besoins exprimés** sur un territoire avec **une offre foncière et immobilière** en renouvellement urbain. Il s'agit concrètement d'identifier le potentiel d'accueil de population, d'équipements, de commerces, de services, d'espaces publics dans la zone déjà urbanisée et d'élaborer un programme d'action pour répondre aux besoins (c'est l'objet de la stratégie foncière). La démarche se caractérise par l'importance d'un travail de terrain approfondi.

La démarche se décompose en plusieurs étapes successives comme le décrit la liste ci-contre.

- 1 **Analyser** le contexte territorial (Fiche 1 : Comprendre le contexte, définir les besoins)
- 2 **Définir** un périmètre de travail (Fiche 2 : Identifier un périmètre d'études)
- 3 **Identifier** au sein du périmètre les disponibilités foncières et immobilières présentes (Fiche 3 : Recenser les gisements)
- 4 **Qualifier** ces gisements (c'est-à-dire d'en décrire les caractéristiques principales) (Fiche 4 : Qualifier les gisements)
- 5 Sur cette base, **prioriser** des gisements (Fiche 5 : Prioriser les gisements)
- 6 Formaliser une **esquisse d'aménagement** sur la base des disponibilités recensées (Fiche 6 : Élaborer une esquisse d'aménagement urbain)
- 7 **Choisir les outils** appropriés afin... (Fiche 7 : Choisir les outils appropriés)
- 8 ... Aboutir à la **réalisation d'opérations**

Le référentiel en pratique

De nature longue et complexe, les études de référentiel peuvent être :

- **menées en régie par la collectivité** qui dispose dans ce cas d'une connaissance du contexte territorial et règlementaire, d'une proximité avec le terrain, d'une bonne connaissance de l'organisation et du fonctionnement du tissu urbain. Cette modalité de réalisation permet l'exécution rapide et

à moindre coût de la démarche.

- **externalisées auprès d'un prestataire.** Cette option permettra à la collectivité maître d'ouvrage de disposer d'un regard neuf sur le contexte territorial et les choix de développement urbain jusqu'à présent effectués. Elle permettra également de disposer d'une vision davantage objective des secteurs stratégiques et de la qualification des gisements repérés en s'affranchissant

DÉFINITION DU CONTENU DE LA MISSION ET DE LA MÉTHODE DE TRAVAIL

L'EPF peut proposer ou échanger avec la collectivité sur le contenu d'un cahier des charges, la méthodologie de la mission

CHOIX DES MODALITÉS D'EXÉCUTION DE LA MISSION

L'EPF peut assister la collectivité dans l'analyse des offres, participer aux auditions de sélection du prestataire

RECENSEMENT DES DONNÉES NÉCESSAIRES À L'EXÉCUTION DE LA MISSION

L'EPF peut fournir à la collectivité les données dont il dispose ou échanger avec le prestataire sur le recueil et le traitement des données à utiliser

EXÉCUTION DE LA MISSION

L'EPF peut participer aux instances de suivi de l'étude COPIL, COTECH ou échanger avec la collectivité sur la méthode, les résultats...

RÉSULTATS

L'EPF peut assurer le portage foncier ou immobilier des biens identifiés dans le cadre de l'étude

Quel accompagnement possible par l'EPF ?

Les études de référentiel foncier et immobilier, figurent au rang des études pouvant bénéficier d'un accompagnement de la part de l'EPF.

Au-delà d'un accompagnement sur la méthode, l'EPF peut également :

- aider à la sensibilisation des élus communautaires/communaux par une présentation de la démarche ;
- être à l'écoute et conseiller ponctuellement la collectivité pendant la durée de l'élaboration du référentiel ;
- aider au repérage des périmètres de renouvellement urbain ;

- accompagner le lancement et la réalisation d'études pré-opérationnelles sur les périmètres de renouvellement sur lesquels la collectivité envisage de solliciter l'EPF pour acquérir et porter le bien.

Que l'étude de référentiel soit menée en régie par la collectivité ou qu'elle soit confiée à un prestataire extérieur, cet accompagnement peut se concrétiser par une assistance technique à la rédaction du cahier des charges formulant les attentes de la mission, une participation de l'EPF aux instances de suivi

Pourquoi et comment ce document ?

Le renouvellement urbain est long, coûteux et complexe. Devant ces difficultés, et à la demande des élus et des techniciens, nous proposons cette méthodologie de travail assez simple et précise pour donner les moyens d'agir aux collectivités.

La démarche comporte plusieurs étapes successives dans une suite logique. Chaque fiche présente une étape de la démarche

et se compose d'un rappel introductif de l'objectif attendu puis détaille et illustre dans un second temps la méthode à mettre en œuvre.

La présente publication fait référence à une version plus complète d'un document présentant de façon détaillée et illustrée la méthodologie à mettre en œuvre.

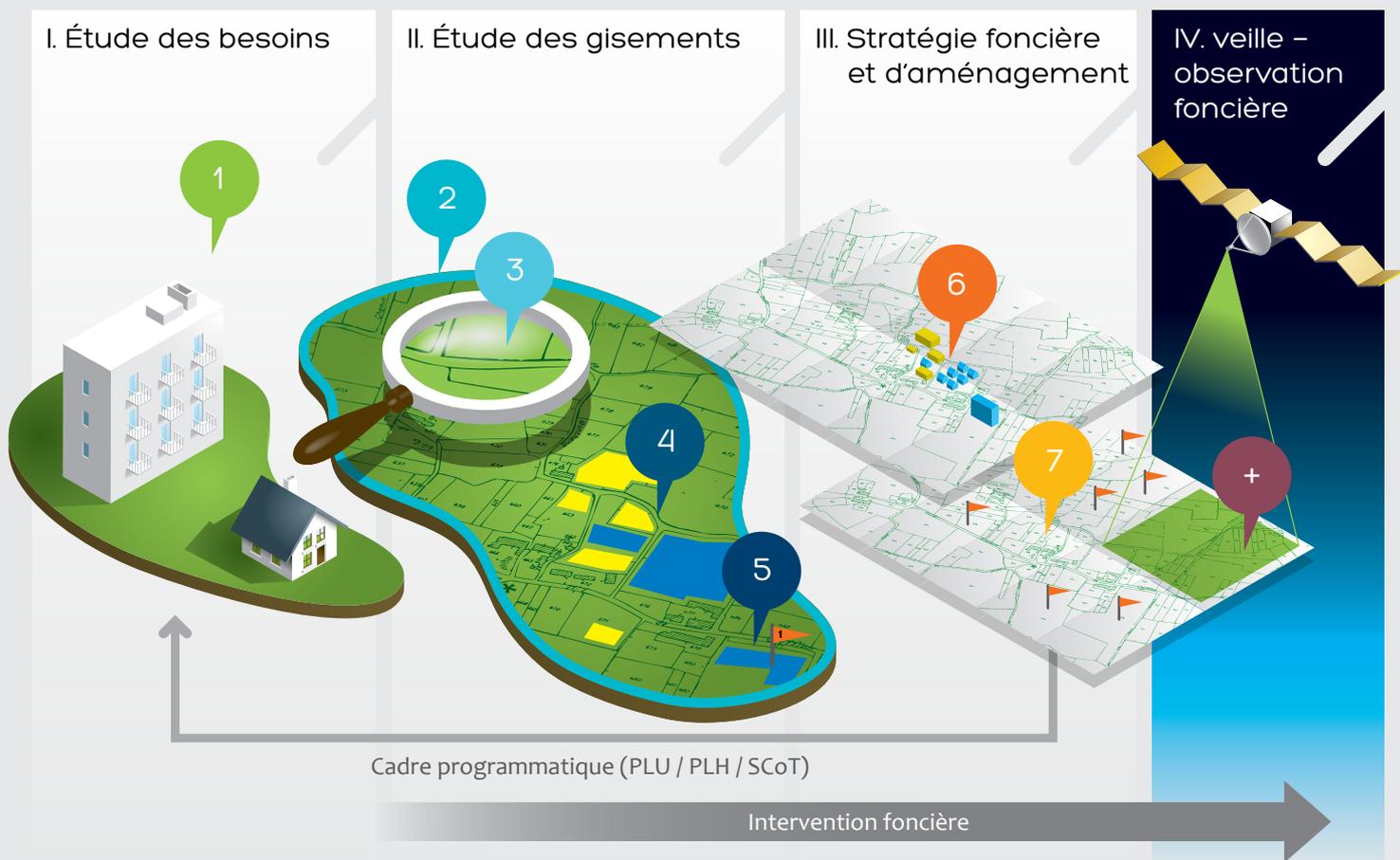
Une démarche en 7 étapes

La démarche de référentiel foncier et immobilier vise, après étude et compréhension du contexte local et des besoins quantifiés en matière de production de logements, commerces, services, équipements et espaces publics, à identifier les disponibilités foncières et immobilières existantes à l'intérieur d'un périmètre d'étude défini. Ces biens, décrits et analysés, font ensuite l'objet d'une réflexion stratégique débouchant, pour certains d'entre eux, sur l'identification d'une esquisse d'aménagement et la mise en perspective d'outils d'action foncière facilitant leur mobilisation par la collectivité ou leur remise sur le marché par les propriétaires privés.

Il est à noter que la démarche peut constituer pour les collectivités volontaires le point de départ d'une véritable stratégie foncière et immobilière envisagée sur le long terme. La démarche, afin d'être pérenne, peut donc puiser dans les outils et les méthodes de l'observation foncière et du S.I.G.²

La méthodologie globale de la démarche peut-être synthétisée dans le schéma suivant.

² Système d'Information Géographique



1 — **Identification des besoins**
(logements/Foncier)

2 — **Définition du périmètre**
Validation du périmètre

3 — **Identification**
des gisement foncier
et immobiliers

4 — **Qualification**
des gisement foncier
et immobiliers
Travail de terrain approfondi

5 — **Priorisation**

6 — **Schéma urbain**
et projet d'aménagement

7 — **Aide à la définition**
d'une stratégie foncière
globale

+ — **Mise en place**
d'un processus
de veille foncière

Comprendre le contexte, définir les besoins

Contexte, besoins / Périmètre / Recenser / Qualifier / Prioriser / Esquisse / Outils

Objectif

Le recensement des gisements ne présente un intérêt que s'il donne lieu à l'élaboration d'un projet à court, moyen ou long terme sur les biens identifiés. C'est pourquoi **en amont** de l'identification des disponibilités foncières et immobilières il semble opportun de **poser la question des besoins identifiés sur le territoire** (communal ou plus largement intercommunal). Cet état des lieux doit permettre de **quantifier et qualifier la demande** afin d'aboutir à des projets répondant aux préoccupations locales.

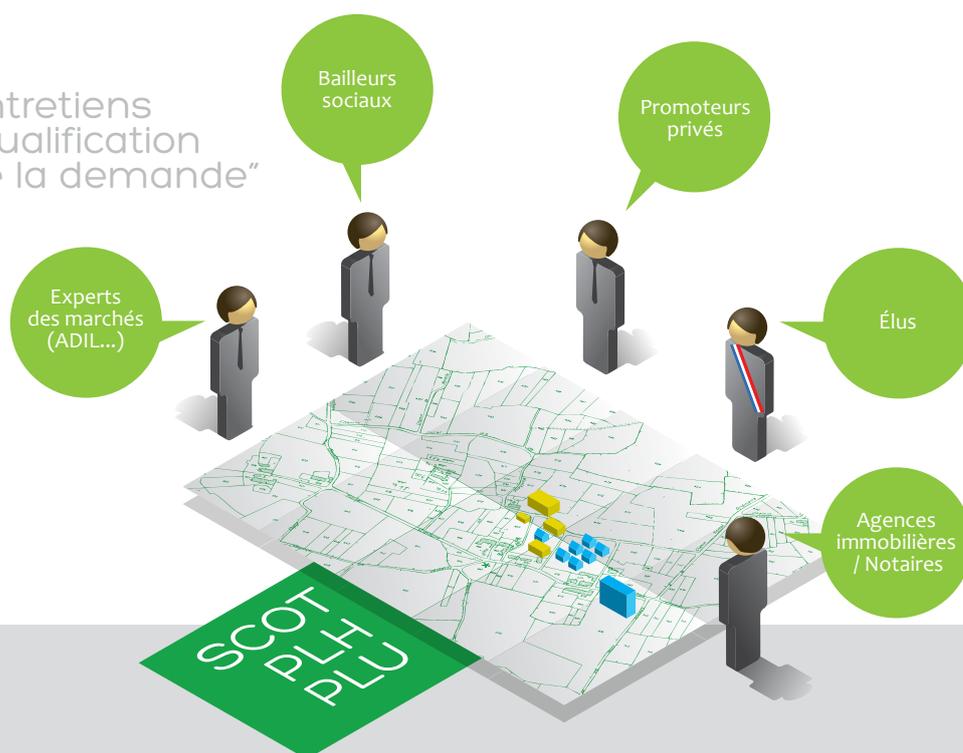
Pour le logement il s'agira, par exemple, d'**appréhender l'enjeu éventuel d'une diversification de l'offre** par la production de formes denses en centre-bourg (de type maison de ville, logement intermédiaire ou semi-collectif) rendant possibles les parcours résidentiels. Il s'agit dans cet esprit de contribuer à rendre possible l'accès au logement à tous types de public (personnes seules, familles monoparentales, familles nombreuses, personnes âgées...). Par ailleurs, la définition du besoin en amont d'un projet permet d'en garantir la faisabilité et de s'assurer par exemple de la commercialisation d'une opération programmée.

Méthode

Cette étude des besoins passe par une **exploitation des documents stratégiques, programmatiques et de planification**. Une analyse détaillée des dispositions relatives au foncier des SCOT, des PLH et des PLU doit permettre d'appréhender le contexte règlementaire et stratégique dans lequel la démarche s'inscrit.

Mais afin de s'imprégner au mieux des logiques propres au fonctionnement des marchés locaux, l'étude des besoins devra se prolonger par **la réalisation d'entretiens** avec les **experts des marchés** fonciers et immobiliers à même de qualifier précisément la demande sur un territoire (notaires ou agences immobilières).

Entretiens "Qualification de la demande"



Identifier un périmètre d'étude

Contexte, besoins / **Périmètre** / Recenser / Qualifier / Prioriser / Esquisse / Outils

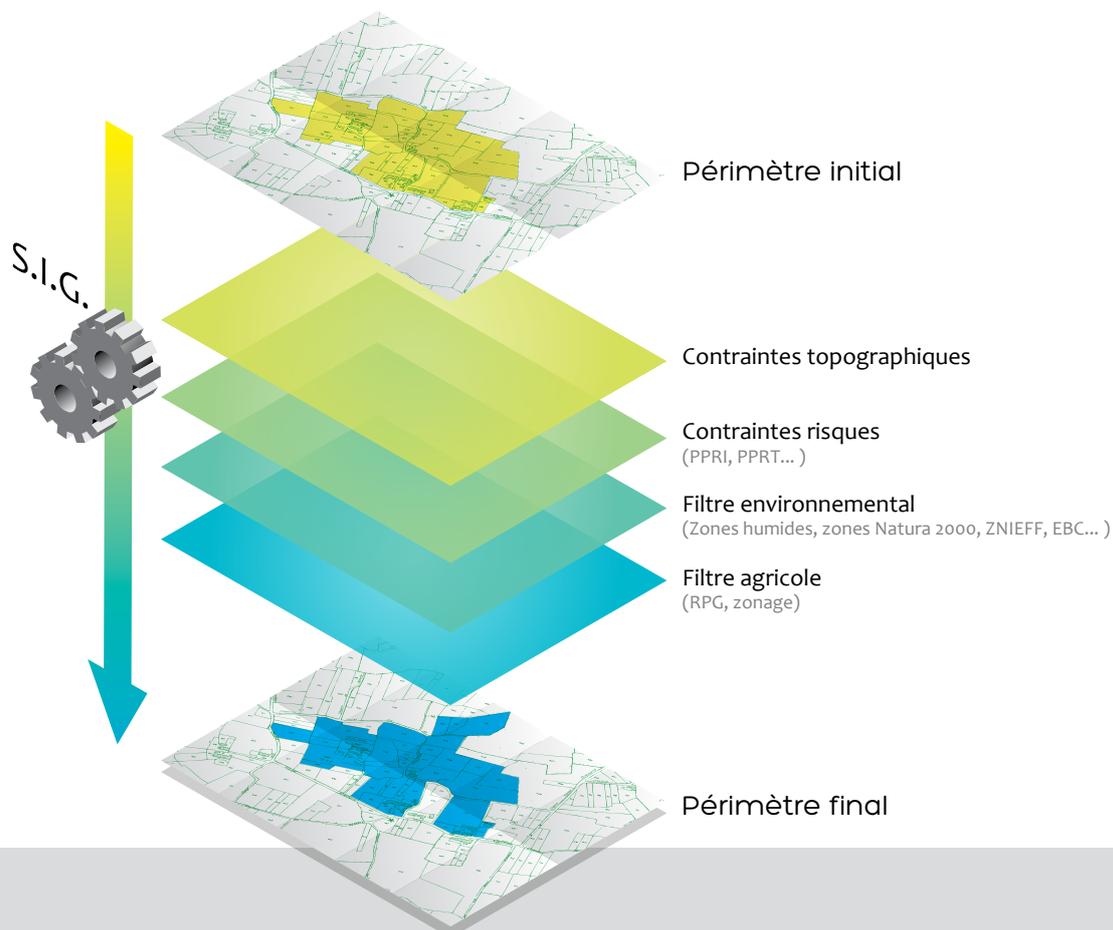
Objectif

Le périmètre de recensement constitue l'enveloppe au sein de laquelle seront identifiés les potentiels de renouvellement urbain et de densification. La définition de ce périmètre pose au préalable la question de la délimitation et de la qualification de ce qui constitue l'urbain dont on va rechercher l'optimisation sur le plan foncier. De ce point de vue la caractérisation du « **noyau urbain** » fondée sur le critère d'une continuité de bâti constitue une première étape. Le périmètre retenu doit être **validé par la maîtrise d'ouvrage**.

Méthode

La **construction** du périmètre d'étude peut être assimilée à une méthode par application de filtres successifs. À partir d'un **périmètre initial théorique** (lié à une interprétation de photographie aérienne faisant ressortir la tâche urbaine), il s'agit d'aboutir

à un **périmètre plus restreint** en ne retenant que les zones pouvant faire l'objet d'opérations d'aménagement (zones non exploitées par l'agriculture, non touchées par des plans de prévention...).



Recenser les gisements

Contexte, besoins / Périmètre / Recenser / Qualifier / Prioriser / Esquisse / Outils

Objectif

Au sein du périmètre identifié, la poursuite du travail consiste en un **repérage** des « **gisements** » **bâti**s et **non bâti**s dignes d'intérêt pour une démarche de renouvellement urbain ou de densification du tissu urbain existant. L'utilisation du terme « gisements » faisant écho à la prospection pétrolière dénote le caractère précieux et stratégique des biens aujourd'hui désinvestis ou non optimisés sur le plan urbain.

Méthode

3

Ces gisements dignes d'intérêt dans le cadre de l'élaboration d'une démarche de référentiel foncier et immobilier se distinguent par leur nature en **deux grandes catégories** :

- Il s'agit tout d'abord de la catégorie des **gisements immobiliers ou biens bâtis** et plus spécifiquement des biens vacants (biens en vente ou à l'abandon). Outre les biens immobiliers considérés comme vacants, cette première catégorie de gisements abrite également les biens considérés comme potentiellement pollués au regard de la nature de l'activité qu'ils accueillent ou de leurs caractéristiques constructives.

- La seconde grande catégorie de gisements concerne les **biens non bâtis ou gisements fonciers** parmi lesquels on distinguera les dents creuses, cœurs d'îlots, parcelles sous utilisées et fonds de jardins.

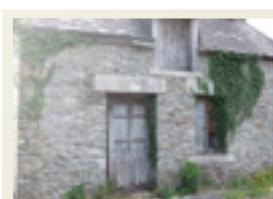
Le recensement des gisements fonciers et immobiliers passe dans un premier temps par l'analyse de photographies aériennes ou du cadastre. Mais outre ce travail préalable, il apparaît indispensable d'effectuer un **travail approfondi de repérage sur le terrain** complété, le cas échéant, par différents **échanges avec les acteurs** des marchés fonciers et immobiliers locaux (notaires et agences immobilières) ou la **consultation des bases de données** qu'ils alimentent (annonces, sites internet,...).



Bâti vacant



Bâti en vente



Bâti à l'abandon



Bâti pollué



Dent creuse



Cœur d'îlot



Parcelle densifiable



Fond de jardin

Qualifier les gisements

Contexte, besoins / Périmètre / Recenser / Qualifier / Prioriser / Esquisse / Outils

Objectif

Après avoir identifié les biens fonciers et immobiliers, il s'avère ensuite nécessaire de procéder à une qualification des gisements, c'est-à-dire d'en **décrire les caractéristiques principales** afin, pour la collectivité, de maîtriser leur potentiel d'aménagement et leur intérêt sur le plan urbain, architectural, patrimonial...

Méthode

Concrètement, la méthodologie de qualification des gisements fonciers et immobiliers identifiés au sein du périmètre d'étude obéit à une **analyse** répondant à la **grille de lecture** présentée ci-dessous. Le travail doit être dans un **premier temps** réalisé à la **parcelle** pour ce qui relève de sa description, de l'analyse de la dureté foncière et de l'analyse des éléments financiers et de coût prévisionnel. Dans un **second temps**, le travail de qualification peut être complété à l'échelle d'**ensembles cohérents** (groupements de parcelles liées par leur proximité

ou leur fonctionnement à l'échelle du tissu urbain) au travers desquels la lecture sur le plan du potentiel d'aménagement ou de l'approche sensible apparaît plus appropriée.

L'illustration suivante détaille l'**analyse qualitative d'un bien bâti**. À travers elle, il s'agit de présenter l'architecture générale d'une fiche de qualification d'un bien et de présenter une modalité possible pour chacune des variables.

Description du bien ou de l'ensemble de biens

À LA PARCELLE

DESCRIPTION DU BIEN

- Référence cadastrale : AC125
- Adresse du gisement : Place de la Mairie
- Surface (en m²) : 327 m²
- Parcelle bâtie ou non : bâtie
- Distance vis à vis du centre : 30 m

DURETÉ FONCIÈRE

- Nombre de propriétaires : 2 propriétaires
- Nature juridique : usufruit
- Type d'occupant : propriétaires occupants
- Type d'occupation : habitation principale

FINANCIER - COÛTS

- Bâti / non-bâti : à réhabiliter
- Aménagé ou non (desserte réseaux) : aménagé
- Déconstruction (état du bâti, type de construction...) : un hangar serait à déconstruire (estimé à 30 à 50 €/m²)
- Suspicion de pollution : potentiellement amianté (toiture en fibro-ciment)
- Prix estimatif d'acquisition (prenant en compte le coût de déconstruction / dépollution) : 1 000 € / m² ; -80 € / m² SHON (en €/m², SHON estimé)
- DPE qualitatif : F



POTENTIEL D'AMÉNAGEMENT

- Règlementaire (zonage, ER...) : Ua
- Servitude (zone humide, périmètre de protection : MH, PPI, agricole...) : dans le périmètre de l'église classée au titre des monuments historiques
- Configuration du site (surface, topo, largeur de parcelle) : parcelle qui s'inscrit dans un bâti urbain dense
- Accessibilité (distance au centre, PMR, parking...) : facilement accessible, dans le centre bourg, parking à proximité
- Exposition : sud

APPROCHE SENSIBLE

- Intérêt urbain et paysager : opportunité immobilière : bien dégradé dévalorisant l'image de la place du centre bourg
- Caractéristique du bien (sur le plan architectural, patrimonial, historique) : bien ne présentant pas d'intérêt architectural particulier, construit à la fin du 19^e

Prioriser les gisements

Contexte, besoins / Périmètre / Recenser / Qualifier / **Prioriser** / Esquisse / Outils

Objectif

À la suite d'une phase de **diagnostic**, la collectivité à l'origine de la démarche doit s'orienter vers une **logique de stratégie et de projet** dont la **première étape** relève de la **priorisation** des secteurs. Cette priorisation des gisements constitue la **partie politique** de la démarche car elle pose la question de l'**amorçage** et du **déroulement** du renouvellement urbain (où et par où commence-t-on ?) tout en n'occultant pas la question des **moyens**.

Méthode

La première étape d'une priorisation consiste à **regrouper les gisements en ensembles cohérents** sur le plan de leur **proximité** ou de leur **unité sur le plan du fonctionnement urbain**, afin de constituer des périmètres opérationnels d'**emprise suffisante** pour donner lieu à un projet de renouvellement urbain mixte

associant par exemple production de logements et d'espace public. Sur les ensembles cohérents recensés, la question de la politique foncière est alors posée, nécessitant une **prise de décision** de la part de la collectivité. La nature de la priorisation peut s'effectuer selon les logiques suivantes.

Exemple d'une grille d'analyse multicritères permettant la priorisation des secteurs d'intervention

Afin de rendre lisible ce travail de priorisation, nous vous proposons un outil d'analyse multicritères.

- 1. Dureté foncière** : il s'agit de déterminer l'aisance ou non dans l'acquisition d'un bien en fonction d'une lecture de sa propriété et de son statut d'occupation. Par exemple, un bien en vente, détenu par un seul propriétaire, sera considéré moins « dur » qu'un bien en location, propriété d'indivis.
- 2. Coût** : ce critère financier doit permettre, par une analyse croisée du montant estimatif d'acquisition, des éventuels coûts de déconstruction, réhabilitation, dépollution, de déterminer l'intérêt et l'efficacité d'une intervention publique.
- 3. Potentiel d'aménagement** : ce critère vise à définir les possibilités d'aménagement d'un secteur après prise en considération de la configuration liée au site (topographie, accessibilité, exposition, surface constructible suffisante...) et aux possibilités d'aménagement permises (règlement, servitude...).
- 4. Approche sensible** : ce critère vise à qualifier l'intérêt de la mobilisation d'un gisement après lecture qualitative et contextuelle du périmètre dans lequel il s'inscrit. Par exemple, traiter un secteur dévalorisé pourra être considéré comme prioritaire au regard de l'enjeu d'image ou paysager pour l'ensemble du tissu urbain.

Parcelle	Surface du secteur (en m²)	Dureté foncière	Coût	Potentiel d'aménagement	Approche sensible	Priorité d'intervention	Remarques
AA97	1 332						Bien bâti (ancien garage) occupé par trois propriétaires non vendeurs avec des coûts de dépollution importants.
AA514 AA515	1 124						Biens bâtis extrêmement bien localisés dans un secteur aujourd'hui dévalorisé du centre-bourg.
AA158 AA159	8 652						Deux biens bâtis extrêmement bien localisés à l'échelle du tissu urbain, disposant de terrains attenants densifiables. Une évaluation de ce bien fait état d'un montant d'acquisition prévisionnel en phase avec les possibilités financières de la collectivité.
AA217 AA218 AA221 AA222	3 518						4 parcelles bâties et non bâties en vente à un prix relativement élevé et disposant d'un potentiel d'optimisation foncière intéressant. En revanche ces biens sont localisés un peu à l'écart de l'hyper centre.
AA141 AA142 AA143 AA144 AA145	1 689						5 parcelles dont les propriétaires seraient vendeurs à moyen terme mais à un prix très élevé n'intégrant pas les coûts de déconstruction et de dépollution à prévoir pour rendre faisable toute opération d'aménagement. Ces biens sont cependant extrêmement bien localisés à l'échelle du tissu urbain et leur traitement permettrait de valoriser l'image globale du secteur.

Ce que la collectivité peut par exemple souhaiter prioriser

- **Les opérations les mieux situées ou les plus visibles** à l'échelle du tissu urbain du fait d'un emplacement stratégique avec un enjeu fort d'image et de requalification urbaine (îlot au centre, entrée de ville, secteur patrimonial...);
- **Les opérations les moins onéreuses** du fait d'un contexte communal financier complexe ou d'échéances financières ;
- **Les opérations les plus rapides à sortir** pour répondre à un besoin urgent là où la dureté foncière sera moindre...

Ce que la collectivité peut souhaiter écarter

- **Les biens sensibles** (propriétaires non vendeurs, projets difficiles à mettre en œuvre dans des voisinages sensibles, difficiles à porter politiquement...);
- **Les biens sur lesquels l'intervention privée est possible** et ne nécessitant pas d'intervention publique.

Élaborer une esquisse générale d'aménagement urbain

Contexte, besoins / Périmètre / Recenser / Qualifier / Prioriser / **Esquisse** / Outils

Objectif

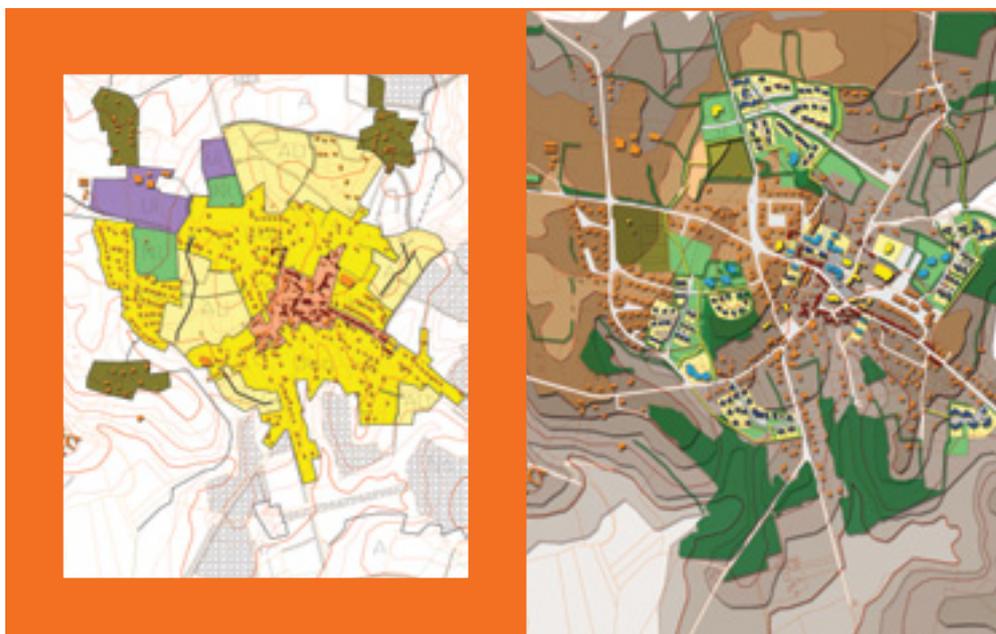
Les gisements fonctionnant en système, une intervention sur un secteur de renouvellement urbain présentera un impact sur le reste du fonctionnement du bourg ou de la ville. Aussi, afin d'**anticiper la mutation progressive du tissu urbain et son renouvellement**, il apparaît indispensable que le référentiel débouche sur une **esquisse générale d'aménagement** permettant de disposer d'une **vue globale à moyen – long terme sur le devenir de l'ensemble** du tissu urbain. Cette esquisse doit identifier pour chaque secteur opérationnel des propositions en termes de programmation urbaine, d'éventuelles implantations de bâtis, des propositions fonctionnelles de trame de circulation et de structuration des espaces publics... Il s'agit en résumé d'une **spatialisation des besoins** identifiés (voir fiche 1 : comment identifier le besoin). L'esquisse générale doit ensuite permettre de poser sur chacun des secteurs le choix du type d'outils à mobiliser.

Méthode

L'esquisse d'aménagement doit être raisonnée **à l'échelle du tissu urbain** sur lequel porte la réflexion. Il ne s'agit pas de traiter de façon indépendante les gisements fonciers et immobiliers recensés mais plutôt de les **mettre en relation** en fonction du contexte urbain dans lequel ils s'inscrivent. L'esquisse générale d'aménagement attendue pourra exposer par secteur les capacités en matière de production de logements. Elle identifiera également

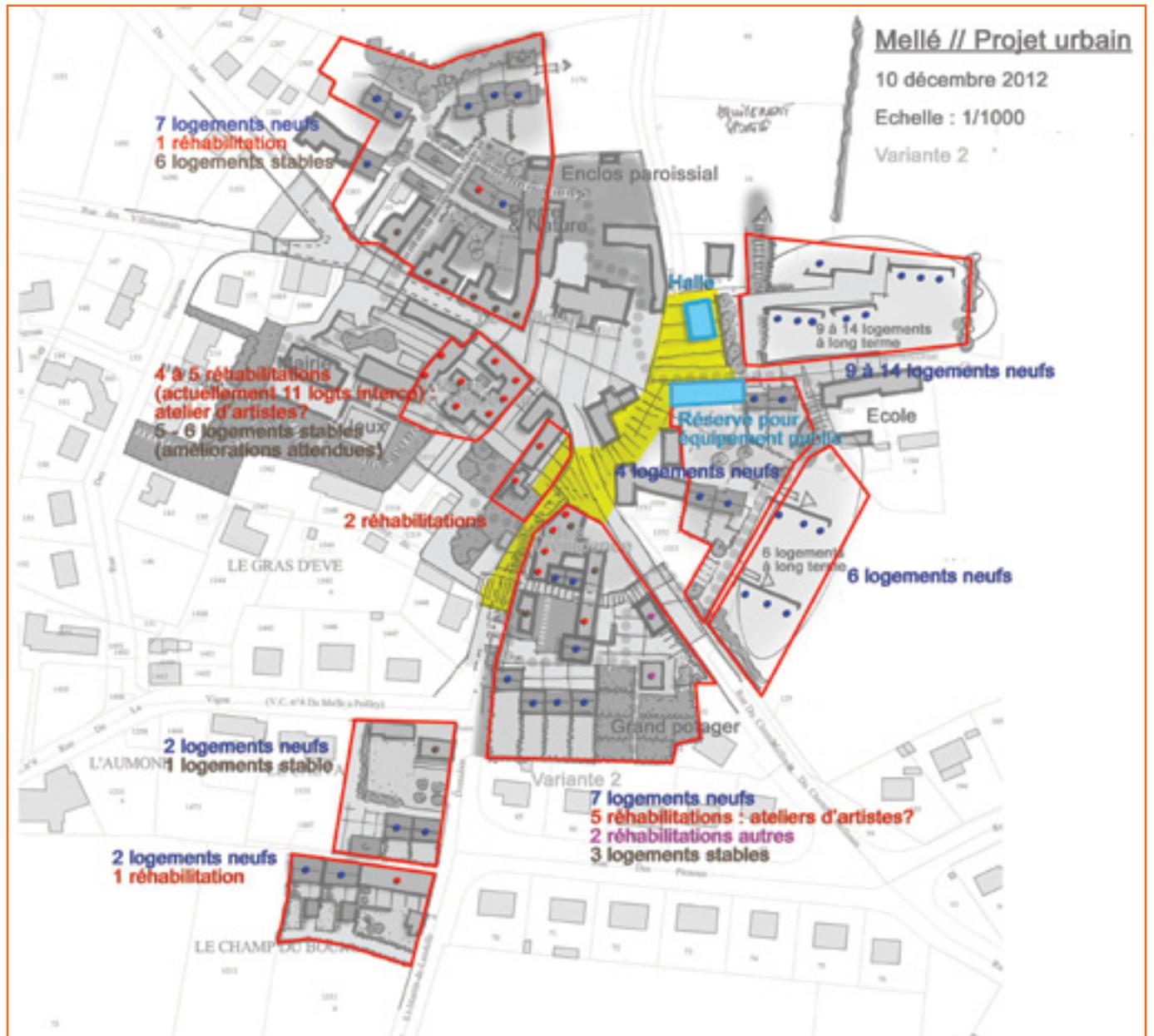
des premiers principes d'aménagement et notamment l'implantation du bâti et les volumes. Une analyse du fonctionnement de ces secteurs avec le reste du tissu urbain pourra être menée. Le cas échéant en fonction de la programmation envisagée et des priorités d'intervention définies par la collectivité, certains secteurs pourront donner lieu à une analyse de faisabilité en bilan d'opération (par la méthode du compte à rebours par exemple).

Exemple d'une esquisse générale d'aménagement urbain



Exemple d'une esquisse générale d'aménagement urbain sur la commune de Malguenac (56)
Réalisation : URBeA – SITADIN – Atelier Prim'Vert – SERVICAD – Dervenn

Exemple d'un schéma de potentiel d'accueil de logements



Exemple d'un schéma de potentiel d'accueil de logements sur la commune de Mellé (35)
Réalisation : Atelier du canal - CERUR - Terragone - POLENN

Choisir les outils appropriés

Contexte, besoins / Périmètre / Recenser / Qualifier / Prioriser / Esquisse / Outils

Objectif

Afin de **traduire les principes d'aménagement** issus de l'esquisse générale produite, la démarche de référentiel foncier et immobilier doit se prolonger par la **mise en rapport**, sur chacun des secteurs identifiés comme stratégiques ou prioritaires, **des outils appropriés**.

Ces outils, de nature différente, répondent à des objectifs différents. En fonction des cas de figure, les outils à mobiliser pourront résulter de la nécessité :

- de **maîtriser l'aménagement** urbain c'est-à-dire d'encadrer l'aménagement d'un secteur par la définition de règles et principes figurant notamment au sein des documents d'urbanisme. Il peut s'agir par exemple de la définition d'une orientation d'aménagement ou de programmation annexée au document d'urbanisme ;
- de **maîtriser le foncier** par l'acquisition à court, moyen ou long terme des biens considérés comme stratégiques, par l'exercice du droit de préemption urbain, ou le lancement de procédure d'acquisition de biens présumés sans maître ;
- de **mettre en œuvre des principes de protection ou de réflexion** afin de prendre le temps de la définition d'un projet d'aménagement. À titre d'exemple, cette catégorie d'outils englobe le sursis à statuer dans le cadre de la prise en considération d'un projet d'aménagement ou le périmètre d'inconstructibilité de 5 ans ;
- de **d'œuvrer à la mise en place d'une politique financière ou fiscale** en phase avec les enjeux de renouvellement urbain d'intérêt général par la mobilisation d'outils de type taxe d'aménagement, instauration d'un périmètre de versement pour sous-densité...

Le choix des outils appropriés renvoie à la publication de la « boîte à outil règlementaire de maîtrise de l'aménagement et du foncier » éditée par l'EPF au sein de laquelle les différents outils mobilisables sont détaillés.

La « boîte à outils règlementaires de maîtrise de l'aménagement et du foncier »

Les outils de maîtrise de l'aménagement

Fiches AM

Les outils de protection ou de réflexion (provisaires ou durables)

Fiches PRO

Les outils de maîtrise du foncier

Fiches FONC

Les outils financiers

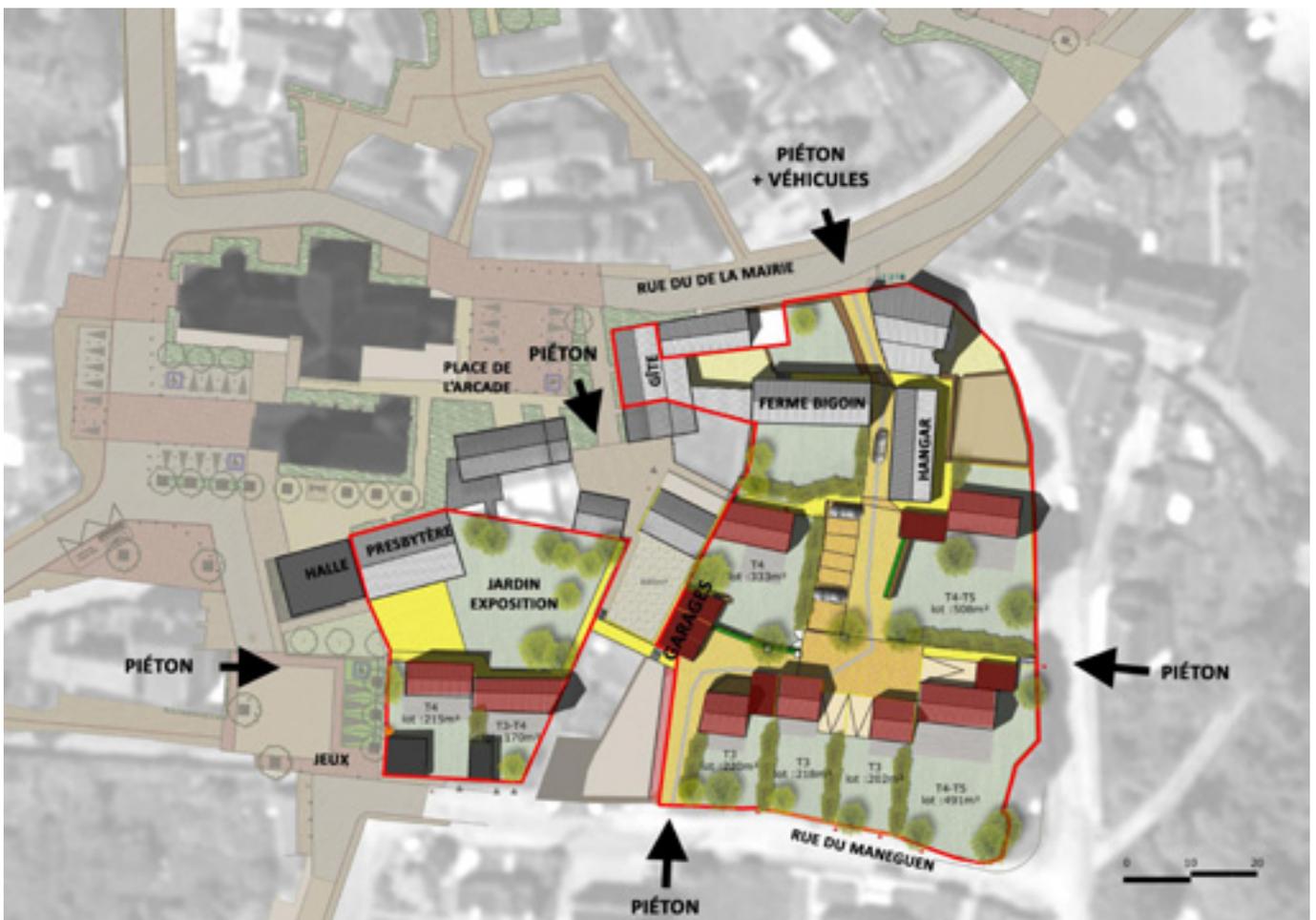
Fiches FIN



Pour effectuer le choix de la mise en œuvre de tel ou tel outil, il convient au préalable de disposer d'une vision globale et stratégique distinguant les secteurs sur lesquels une action publique apparaît nécessaire des secteurs sur lesquels un simple encadrement de l'initiative privée peut suffire à la traduction des objectifs

d'intérêt général. La question du phasage de l'esquisse générale d'aménagement et de la hiérarchisation des secteurs prioritaires d'intervention apparaît aussi comme un préalable avant d'opérer le choix de l'outil approprié.

Exemple d'une orientation d'aménagement et de programmation sur la commune de Quistinic (56)



Réalisation : Atelier TERRATERRE – ARA Architecture – eSDée sociologie – D2L Bétali.



CONTACT

FONCIER DE BRETAGNE
Établissement Public Foncier
72 boulevard Albert 1^{er}
CS 90721
35207 RENNES Cedex 2
Tél. : 02 99 86 79 90
Fax : 02 99 86 79 95

Pour plus d'informations
consulter le site internet
www.foncierdebretagne.fr

