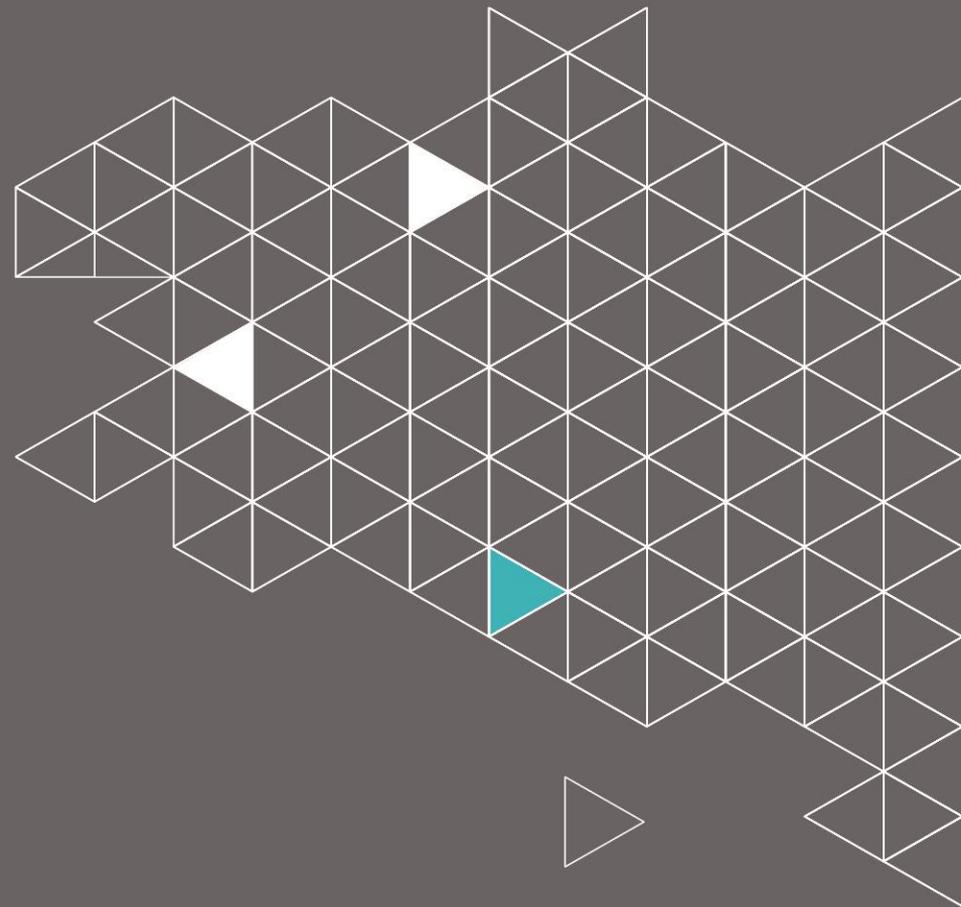


Mettre en place une stratégie foncière intercommunale

Antoine Morin, directeur des études
François Bellec, opérateur foncier
5 nov 2019



1. Préambule : la place du foncier dans les stratégies d'aménagement
2. Les étapes d'une stratégie foncière
3. Leviers / moyens d'action
4. Points de vigilance



1. La place du foncier dans les stratégies d'aménagement



L'action foncière est un préalable à l'aménagement du territoire car :

- Le foncier est support de tout projet
- mais c'est aussi une ressource précieuse et limitée
- Nécessité d'une stratégie pour gérer et maîtriser au mieux la ressource foncière dans le temps (orientations, priorisation, moyens...)
- Enjeux des stratégies foncières :
 - Lutter contre la périurbanisation (sur du foncier « facile » et peu coûteux)
 - Lutter contre la vacance du bâti et la dévitalisation des centralités
 - Préserver les terres agricoles et naturelles, la biodiversité
 - Maîtriser les coûts du foncier et de l'immobilier
 - ...





Les principes-clés de la stratégie foncière ?

?
au service de quel projet

Définir au préalable les politiques au service desquelles la stratégie foncière doit répondre en cohérence

Echelle adaptée

Elaborer une stratégie qui s'affranchisse des mécanismes de concurrence territoriale
Intercommunalité
= « chef de file »

Anticipation

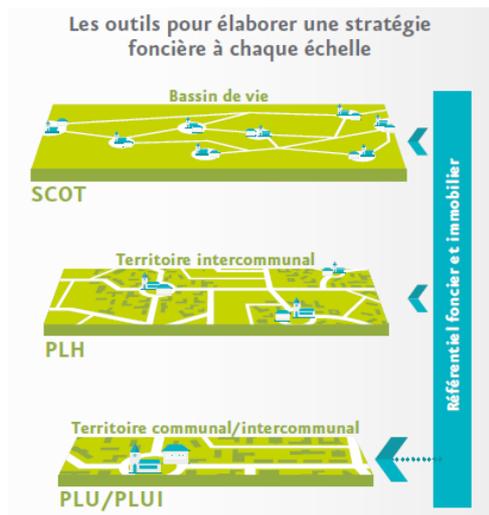
Disposer d'une feuille de route pour saisir les opportunités stratégiques lorsqu'elles se présentent (DIA, amiable) et ne pas agir « au coup par coup »

Animation Suivi

Mettre en place un plan d'actions sur le long terme et se doter des moyens adaptés pour suivre cette politique

- Politique de l'habitat
 - lien avec le PLH
- Stratégie urbaine
 - lien avec le PLU ou le PLUi
- Transport
- Environnement
- ...

Transversalité



- Pouvoir décider rapidement en cas de DIA et pouvoir justifier de la préemption
- Agir sur les prix (maintenir les valeurs des références foncières)
- Négocier à l'amiable pour construire progressivement la maîtrise foncière et anticiper l'avenir

- La stratégie foncière doit intégrer les outils adaptés, les moyens à mettre en place.
- Elle doit être actualisée régulièrement, être portée politiquement et animée en transversalité

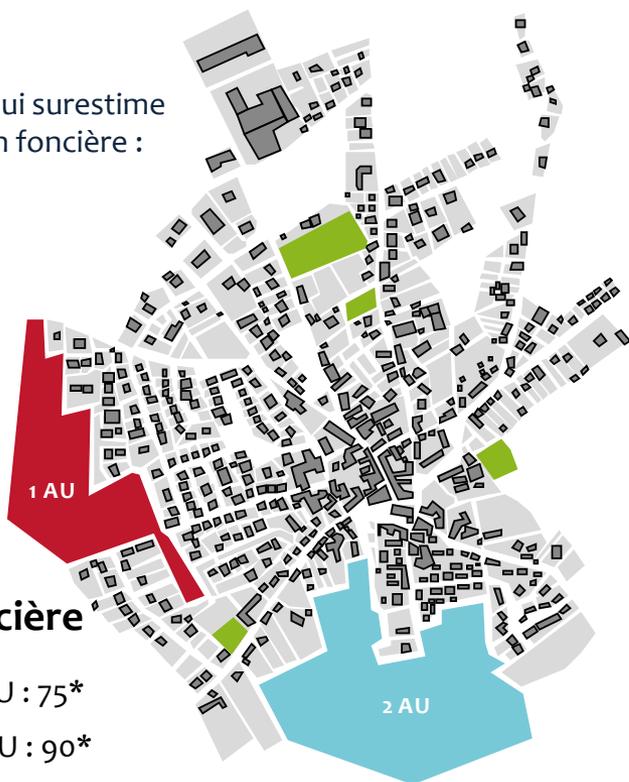
2. Les étapes d'une stratégie foncière



Définition des besoins fonciers

Objectif de production de logements > un risque de surdimensionnement de l'offre foncière par rapport aux besoins réels du territoire

Approche qui surestime
La rétention foncière :



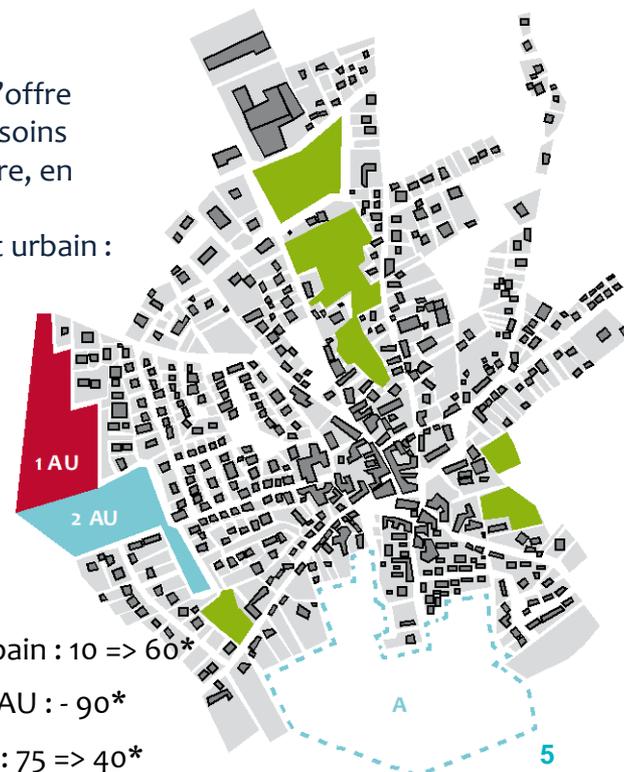
Offre foncière

Zone 1 AU : 75*

Zone 2 AU : 90*

Renouvellement Urbain : 10*

Adaptation de l'offre
foncière aux besoins
réels du territoire, en
optimisant le
renouvellement urbain :



Offre foncière

Renouvellement Urbain : 10 => 60*

Suppression Zone 2 AU : - 90*

Zone 1 AU diminuée : 75 => 40*
+ réserve foncière (2 AU)



Qu'est ce qu'un référentiel foncier et immobilier ?

Un outil d'aide à la décision pour les collectivités.

À partir de l'observation d'une situation locale, il vise à :

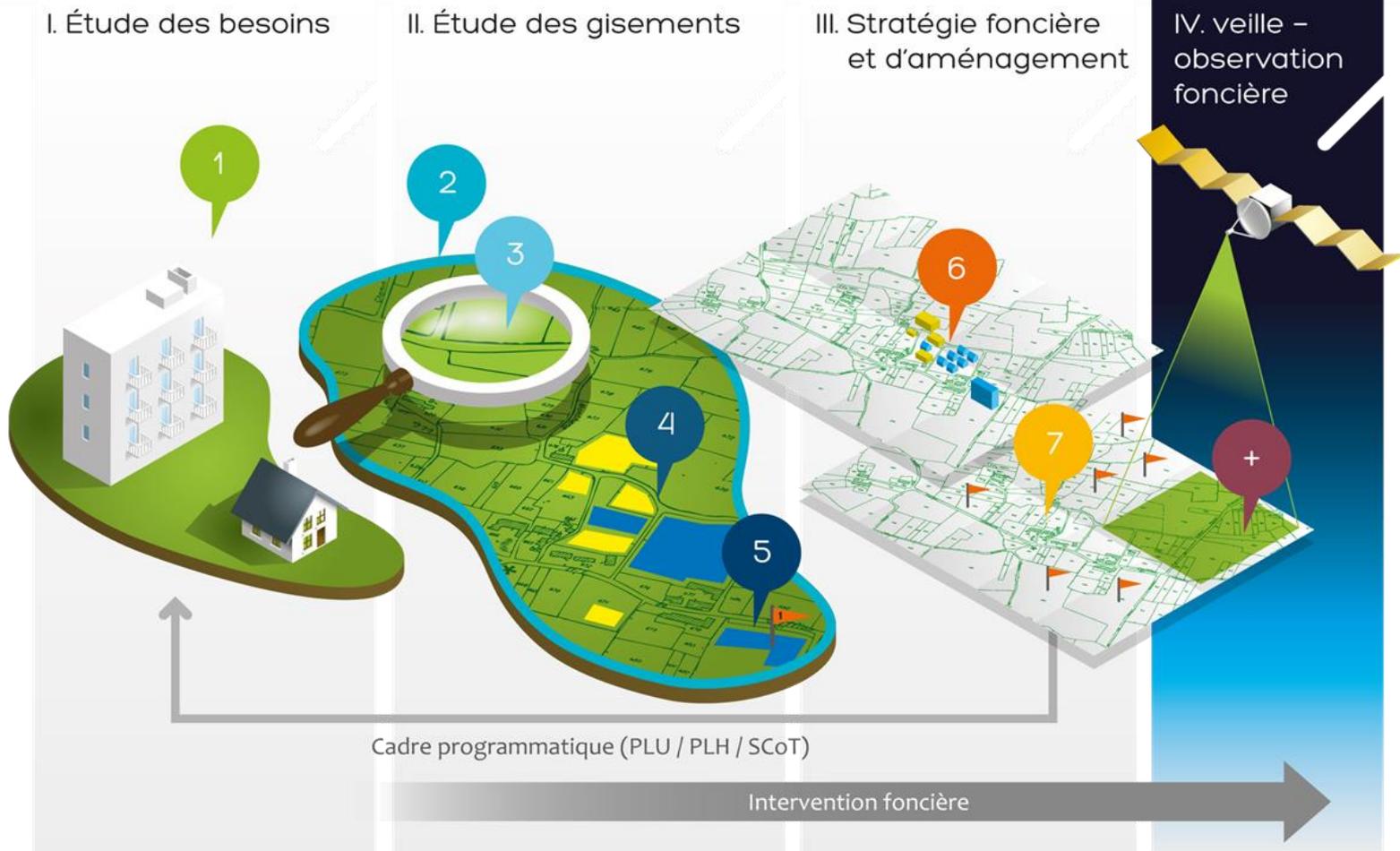
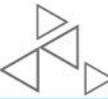
- identifier un potentiel de logements, commerces, services, équipements publics dans la zone urbanisée
- élaborer une stratégie foncière et immobilière adaptée à la mobilisation des gisements recensés

La démarche se caractérise par l'importance du travail de terrain.

Ce n'est pas une étude ponctuelle mais une démarche de long terme.

Il peut servir de point de départ à l'élaboration d'un document d'urbanisme ou préfigurer une politique foncière et immobilière à l'échelle appropriée.

2. Les étapes d'une stratégie foncière / le référentiel foncier et immobilier



1 — Identification des besoins (logements/Foncier)

2 — Définition du périmètre
Validation du périmètre

3 — Identification des gisements fonciers et immobiliers

4 — Qualification des gisements fonciers 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

2. Les étapes d'une stratégie foncière / les acteurs à mobiliser



« Il faut développer des projets à taille humaine »

« Le collectif en accession sociale est inenvisageable sur ce territoire »

« L'habitat individuel dense et l'habitat intermédiaire partent le mieux »

« Les T4 se vendent mieux »

Entretiens “Qualification de la demande” : étape capitale pour être en phase avec la demande et les réalités du territoire, évaluer les blocages, croiser les documents d'urbanisme et documents stratégiques avec une analyse « à dire d'acteurs ».

Cette phase apporte : 1 > **Un éclairage** sur le territoire et sa capacité à mobiliser du foncier

2 > **Des arguments** pour inciter au renouvellement urbain.

3 > **Une réflexion prospective** sur le territoire, voire une interrogation des choix de développement figurant dans les documents d'urbanisme.



- ▶ Assurer l'articulation EPCI / communes
Mise en cohérence des projets, Programmes d'Action Foncière, modalité de gouvernance à caler
- ▶ S'appuyer sur les structures de conseil et d'ingénierie : structures locales (CAUE, ADAC22, FIA, CCI, SAFER, les agences d'urbanisme...) + appui possible de l'EPF
- ▶ Rencontrer les grands propriétaires fonciers (SNCF, ARS, diocèse...)
- ▶ Association de l'État en amont
- ▶ rôle de la Région (cf. SRADDET) et des Départements (AMI centralités) > possibilités d'aides aux opérations à prendre en compte

2. Les étapes d'une stratégie foncière / identification des gisements



Quels gisements recenser ?

Gisements immobiliers



Bâti vacant



Bâti en vente



Bâti à l'abandon



Bâti pollué

Gisements fonciers



Dent creuse



Cœur d'îlot



Parcelle densifiable



Fond de jardin

1 Identification des besoins Foncier/Logement

2 Périmètre de travail

3 **ÉTAPE 3 : Identification des gisements**

4 Qualification des gisements

5 Priorisation

6 Schéma urbain et projets d'aménagement

7 Stratégie



Description du bien / ou de l'ensemble des biens

DESCRIPTION DU BIEN OU DE L'ENSEMBLE DE BIENS

À la parcelle

DESCRIPTION DU BIEN

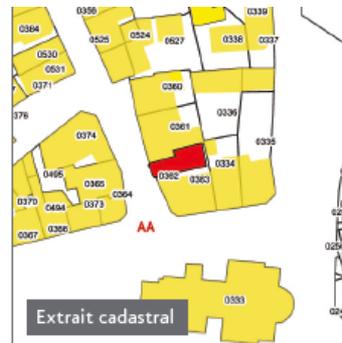
- Référence cadastrale : 0362
- Adresse du gisement : Place de la Mairie
- Surface (en m²) : 327 m²
- Parcelle bâtie ou non : **bâtie**
- Distance vis à vis du centre : 30 m

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 amiante (toiture en amiante-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



Extrait cadastral



Photographie

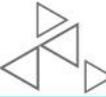
Potentiel d'aménagement

- 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, bien construit dans les années 1950**

3. Leviers et moyens d'action



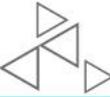
Les gisements identifiés peuvent être qualifiés de précieux au regard de leur localisation en centre-bourg. Afin de ne pas gaspiller ce potentiel capital pour le renouvellement des bourgs Il convient d'associer à chacun d'eux une réponse appropriée : choix des outils, des moyens, des acteurs à mobiliser.

C'est l'objet de la stratégie foncière et immobilière.

En fonction des priorités de la collectivité les outils mobilisables sont de nature différente :

- Outils de maîtrise de l'aménagement
 - Outils de protection ou de réflexion
 - Outils de maîtrise du foncier
 - Outils financiers
-
- ✓ Négociation amiable
 - ✓ Exercice du droit de Préemption
 - ✓ Orientations d'aménagement et de programmation
 - ✓ Servitudes de Mixité sociale
 - ✓ Zones d'aménagement différé

> Voir les fiches de la « boîte à outils » sur le site de l'EPF : <https://www.epfbretagne.fr/-boite-a-outils-reglementaire--1841.html>



- ▶ Maîtriser les temporalités d'une stratégie foncière :
Temps du mandat municipal / temps de l'élaboration d'un référentiel foncier / temps de la négociation amiable / temps des procédures foncières...

- ▶ Enjeu de la maîtrise des références foncières
Vigilance sur l'impact des premières acquisitions qui feront référence pour les acquisitions suivantes

- ▶ Articulation entre planification et action foncière
L'évolution du zonage impacte les prix fonciers



Programmes d'action foncière CC du Val d'Ille - Aubigné

Deux programmes d'action foncières (PAF) ont été réalisés successivement :

- en 2016 pour l'ex-communauté de commune du Val d'Ille :
 - ✓ Réalisé sur 10 communes
 - ✓ Adossé au PLH 2014-2019 (action n° 1 du PLH : « mise en place d'une politique foncière au service de l'habitat »)
 - ✓ Prestataire : AUDIAR
 - ✓ Partenariat EPF : méthodologie + subvention à hauteur de 7.000€ maximum (30% du coût de la mission 32.931€ HT)
 - ✓ Repérage cartographique des secteurs de renouvellement urbain, définition de principes d'aménagement, qualification des gisements, priorisation.
 - ✓ Validation par les communes des conclusions du PAF (identification des secteurs prioritaires)
- en 2017 sur l'ex-Pays d'Aubigné :
 - ✓ Elargissement aux 9 communes de l'ex CC du Pays d'Aubigné
 - ✓ Prestataire : AUDIAR
 - ✓ Partenariat EPF : méthodologie + subvention 5.947,50€ (30% du coût de la mission 19.825€ HT)

PLUi : Les travaux d'analyse du foncier ont ainsi pu être intégrés à l'analyse de capacités de densification attendue dans le cadre du PLUi et les secteurs prioritaires faire l'objet d'une OAP dans le PLUi.



Identification du potentiel foncier et immobilier dans les tissus urbains existants Auray Quiberon Terre Atlantique

COMMUNAUTÉ
AURAY QUIBERON
TERRE-ATLANTIQUE

« Potentiel foncier et immobilier »
dans les tissus urbains existants

Présentation de la méthode développée

Pôle Stratégie & Développement
Auray Quiberon Terre Atlantique

Méthode d'identification et de hiérarchisation du potentiel foncier en enveloppe agglomérée



Etape 1 :
Extraire le bâti
de l'enveloppe
agglomérée

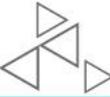


Etape 2 :
Extraire les
espaces
résiduels non
mobilisables



Etape 3 :
Analyse de
la propriété

Source : Auray Quiberon Terre Atlantique



Identification du potentiel foncier et immobilier dans les tissus urbains existants Auray Quiberon Terre Atlantique

- Dans un territoire tendu, en lien avec les objectifs du SCOT, du PNR, il s'agit de recenser les gisements et permettre leur mobilisation :
 - ✓ Démarche adossée à l'élaboration d'un PLH (2016-2021)
 - ✓ Démarche devant servir à l'élaboration des PLU communaux ou à leur mise en compatibilité avec le SCOT (outils, dimensionnement des enveloppes d'extension au plus juste...) mais aussi à la mise en œuvre opérationnelle de projets
 - ✓ Partenariat en amont AQTA, Pays d'Auray, EPF, PNR sur la méthode (périmètres, critères...)
 - ✓ Test de la méthodologie sur 3 communes dans un premier temps
 - ✓ Puis élargissement
 - ✓ Repérage des dents creuses, des parcelles densifiables...
 - ✓ Apport éléments (statistiques, carto...) par AQTA et le Pays d'Auray aux communes et enrichissement/validation par les communes des gisements
 - ✓ Définition des vocations, projets et complément par les BE (PLU, PLH)
 - ✓ Définition d'outils OAP, SMS, minoration de la charge foncière...

Une analyse foncière qui **alimente l'évolution des documents d'urbanisme communaux** en lien avec le SCOT et le PLH



Réalisation d'un diagnostic foncier PLUi de Coglais Marches de Bretagne



TERRITOIRE du COGLAIS

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
Dossier d'Approbation

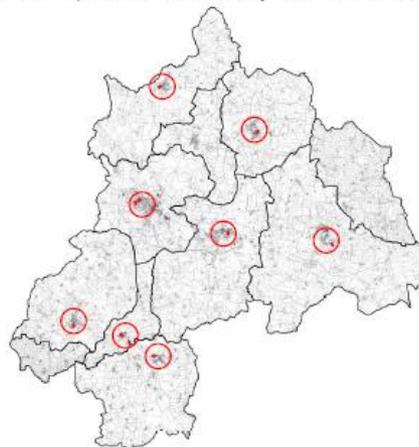
Pièce n°1 : Rapport de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du 03/07/2018
Pour la Communauté de communes,
Le Président



FUTUR PROCHE - 2, rue Alain Bombard - 44821 Saint-Herblain Cedex - ☎ 02 40 76 56 56 - ✉ contact@futur-proche.fr

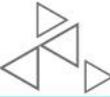
Les potentialités en espaces bâtis des centralités identifiées à l'échelle du territoire du Coglais :



MONTOURS



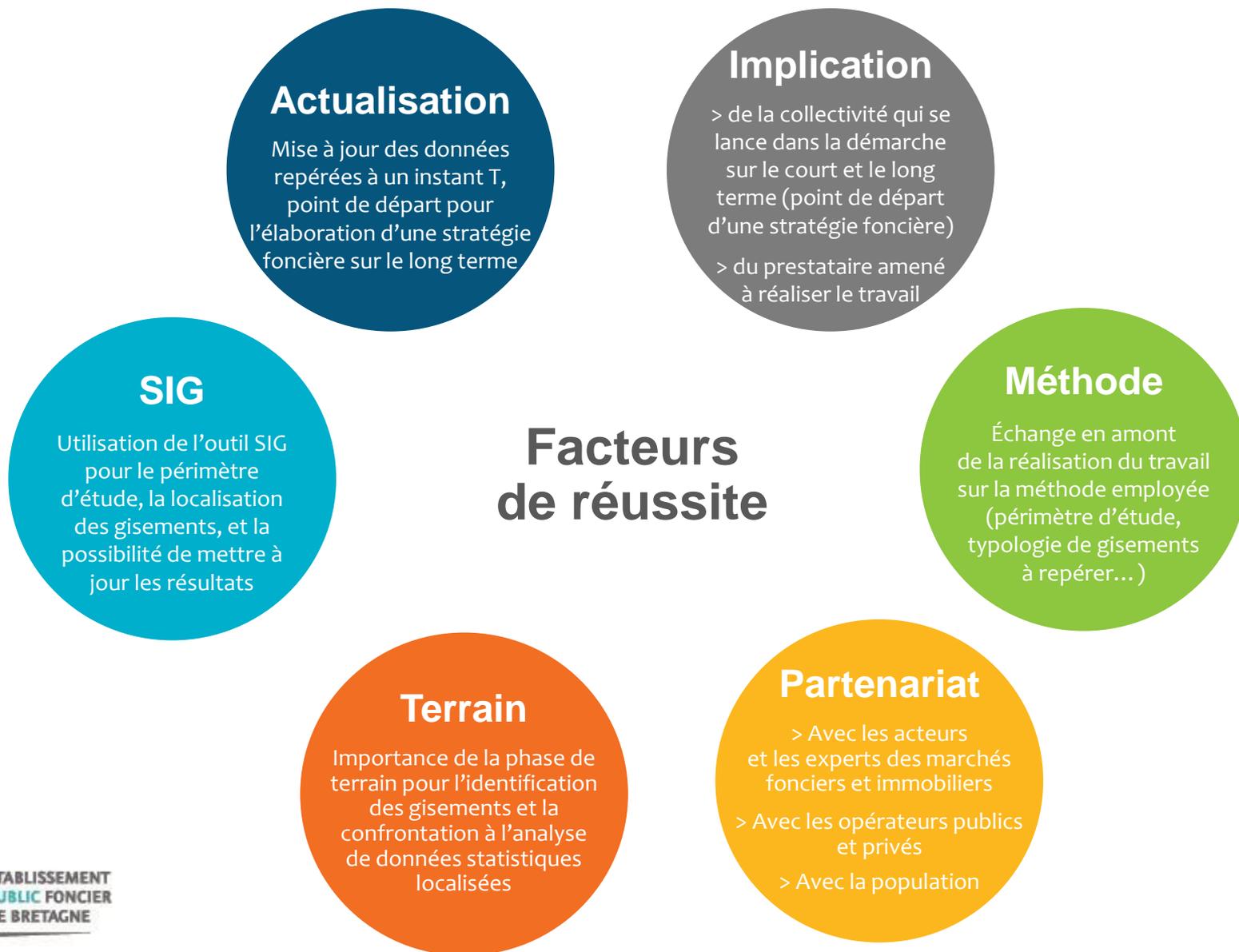
Vocation du secteur	Habitat mixte
Surface concernée	0,44 ha
Densité attendue	15,4 logts/ha
Nombre de logements potentiels	7 logements



Réalisation d'un diagnostic foncier PLUi de Coglais Marches de Bretagne

- Dans le cadre de l'élaboration du PLUi :
 - ✓ Identification des potentiels fonciers dans les secteurs déjà urbanisés + le « futur engagé » (PC, PA, CUb à prendre en compte)
 - ✓ Ces secteurs représentent un potentiel de 93 logements en zone U
 - ✓ Identification en tant que secteurs prioritaires pour les 10 prochaines années avec précisions sur vocation, surface, densité, nombre de logements attendus.

Exemple d'un diagnostic foncier intégré à une démarche de PLUi



**Merci pour votre
attention**

