

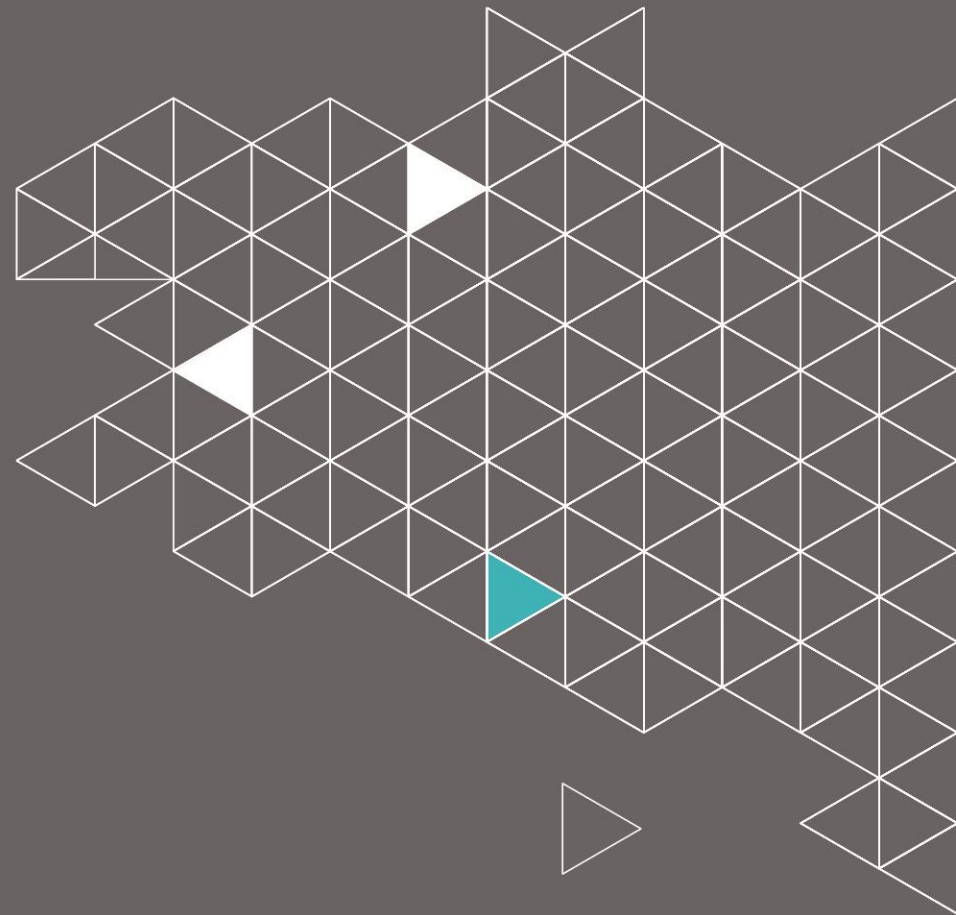
Méthode d'évaluation du besoin en foncier :

Comment intégrer la stratégie foncière
dans son projet

27 Septembre 2017

Club régional PLUI – Stratégie foncière

Agence de l'eau – ORLEANS La Source





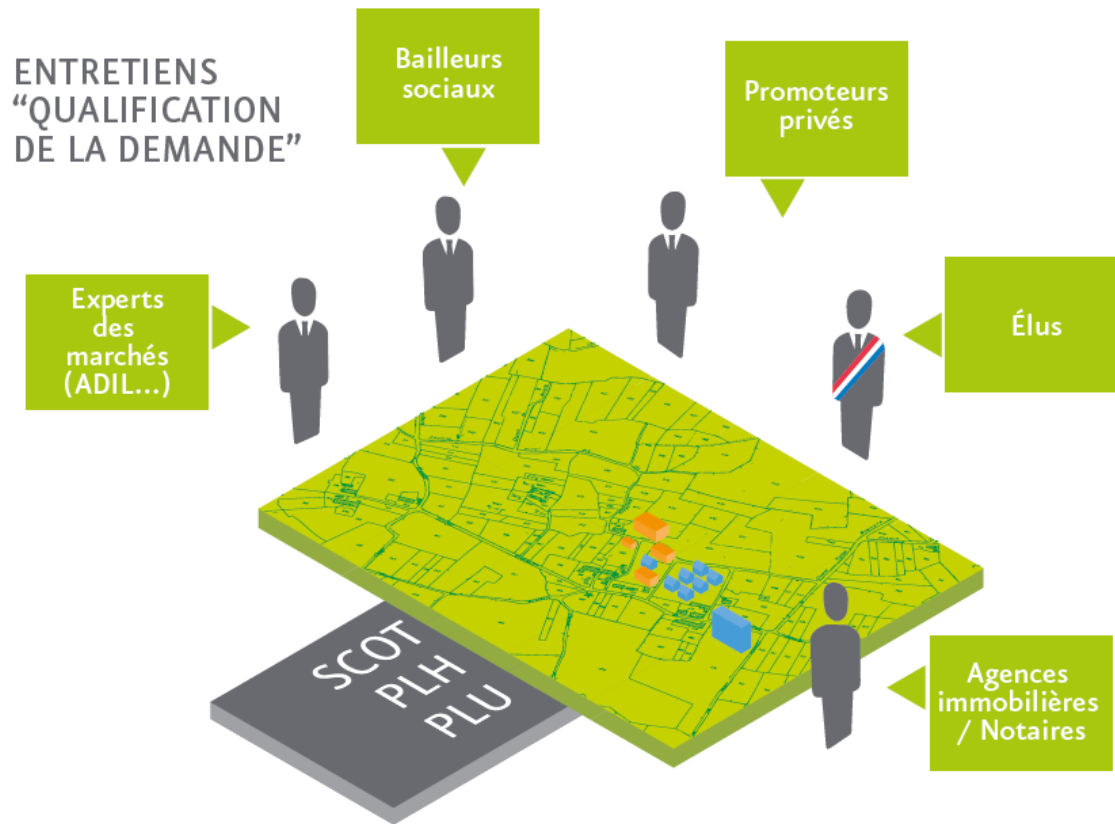
Méthodologie



Revitalisons nos centres-bourgs



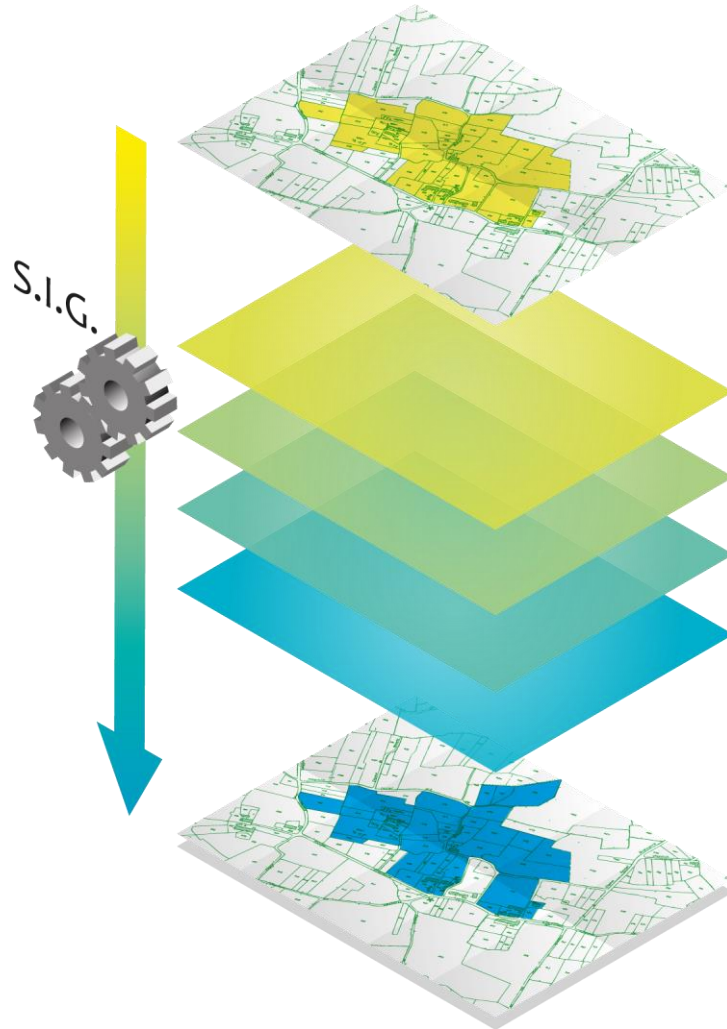
Etude du contexte ▶ Périmètre ▶ Identification ▶ Qualification ▶ Priorisation ▶ Schéma urbain ▶ Stratégie





Etude du contexte ▶ Périètre ▶ Identification ▶ Qualification ▶ Priorisation ▶ Schéma urbain ▶ Stratégie

Définir le périmètre



Contraintes topographiques

Contraintes risques
(PPRI, PPRT...)

Filtre environnemental
(Zones humides, zones Natura 2000, ZNIEFF,
EBC...)

Filtre agricole
(RPG, zonage)

Revitalisons nos centres-bourgs



Etude du contexte ▶ Périmètre ▶ Identification ▶ Qualification ▶ Priorisation ▶ Schéma urbain ▶ Stratégie

Quels biens repérer ?



Bâti vacant



Bâti en vente



Bâti à l'abandon



Bâti pollué



Dent creuse



Cœur d'îlot

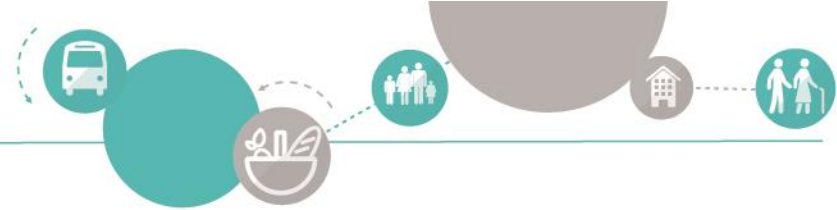


Parcelle
densifiable



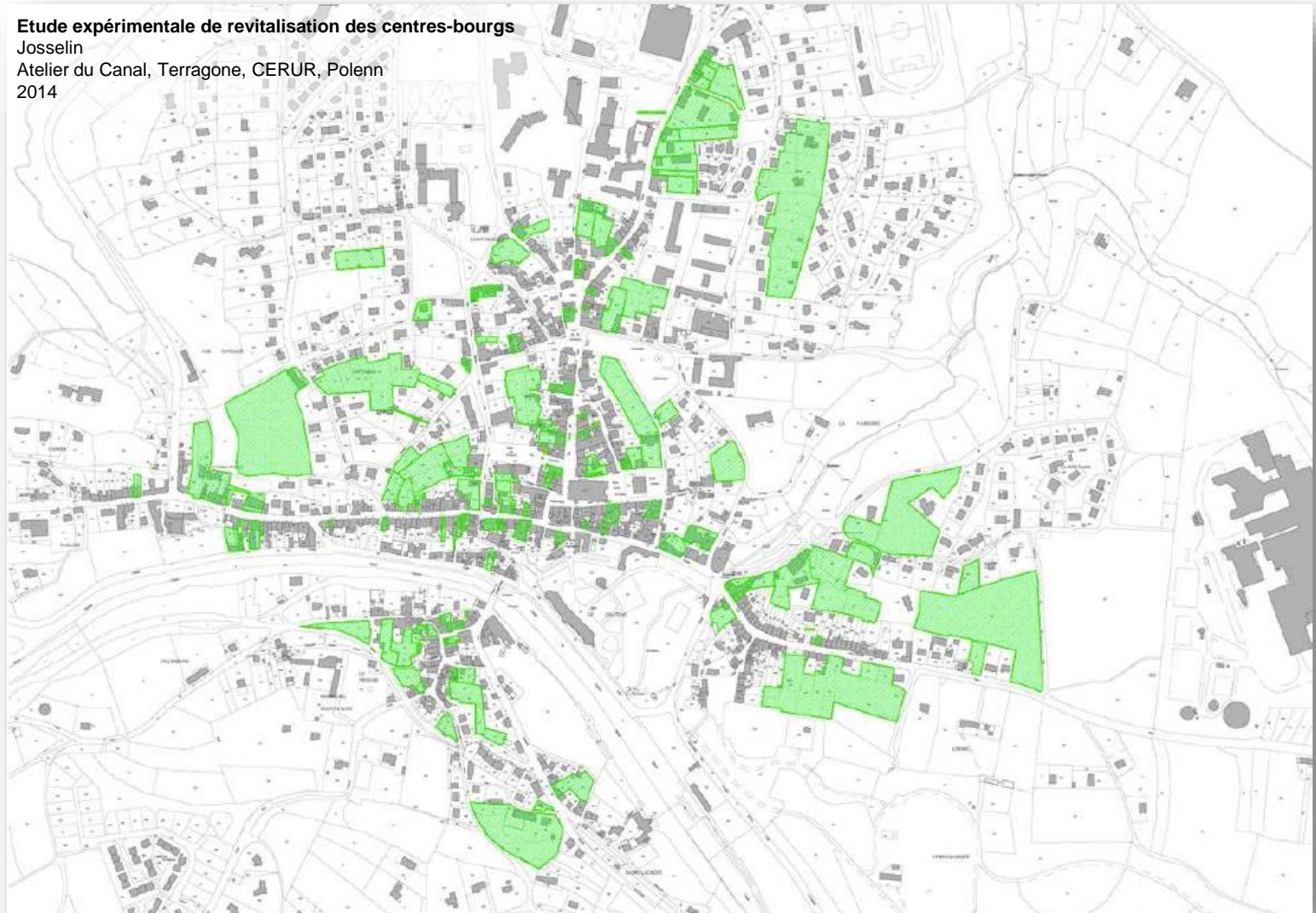
Fond de jardin

Revitalisons nos centres-bourgs

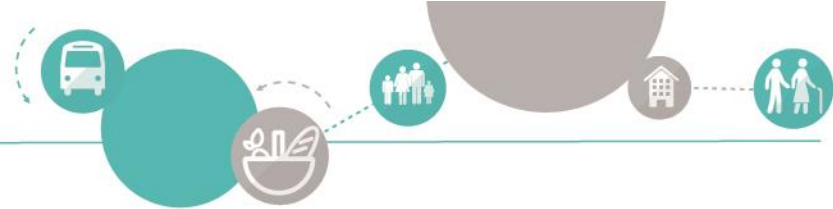


Etude du contexte ▶ Périmètre ▶ Identification ▶ Qualification ▶ Priorisation ▶ Schéma urbain ▶ Stratégie

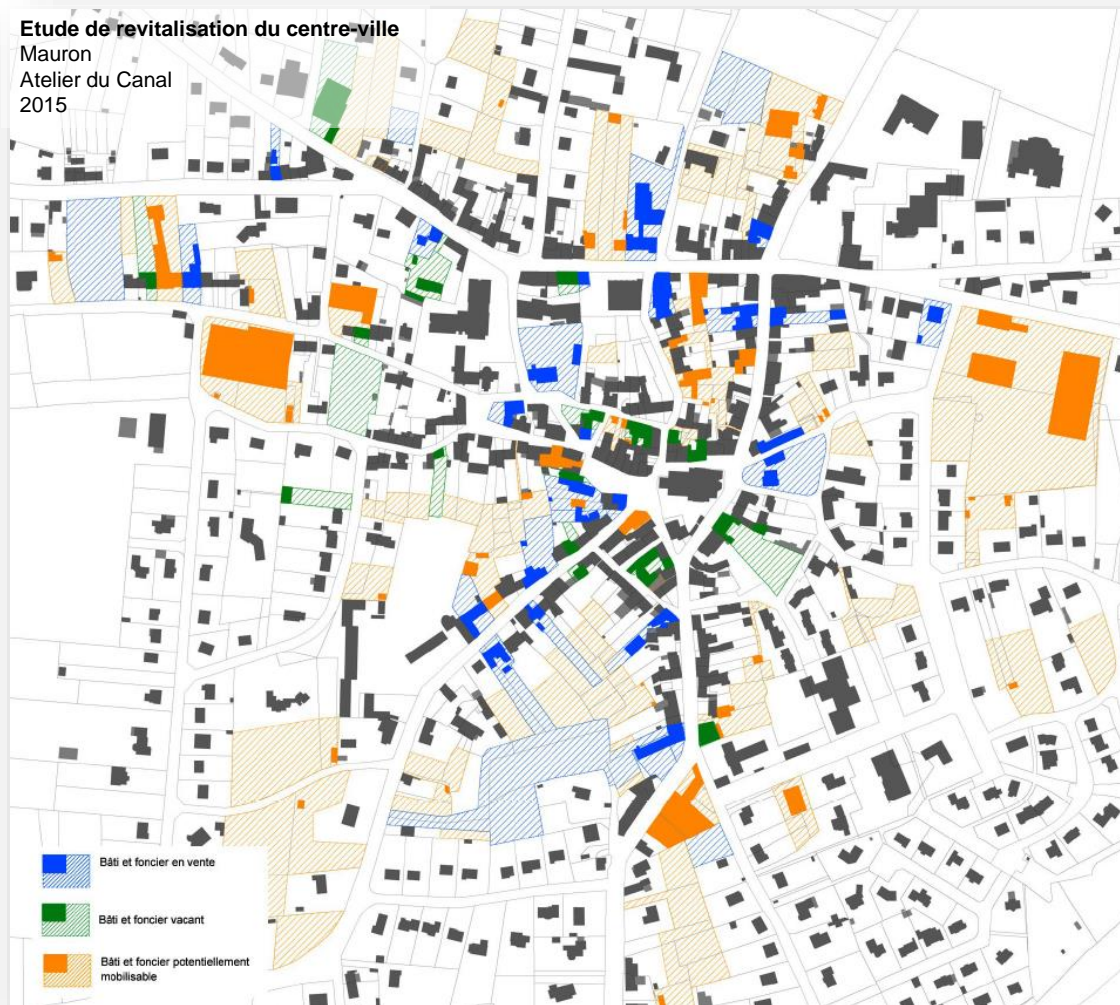
Etude expérimentale de revitalisation des centres-bourgs
Josselin
Atelier du Canal, Terragone, CERUR, Polenn
2014



Revitalisons nos centres-bourgs

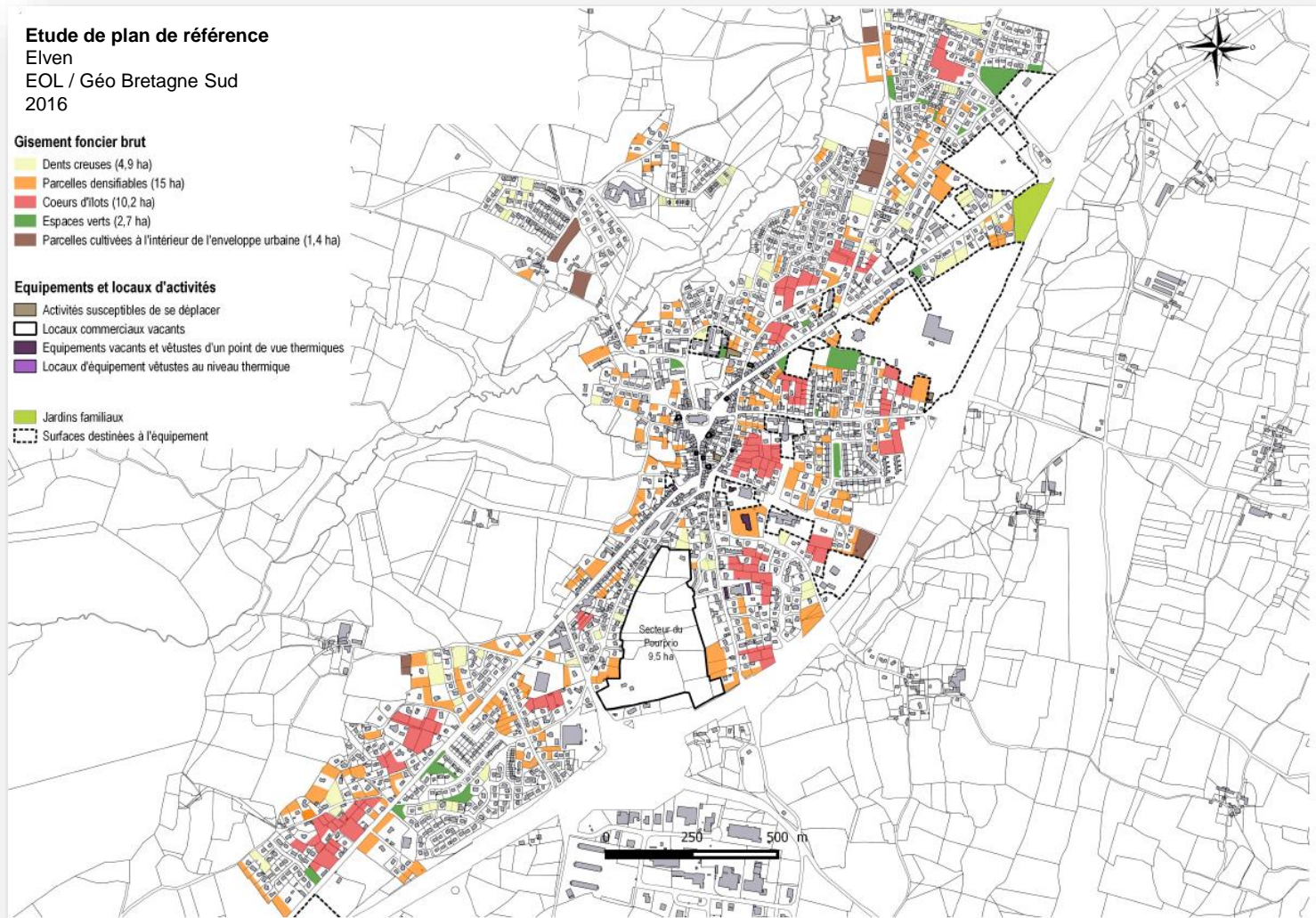


Etude du contexte ▶ Périimètre ▶ Identification ▶ Qualification ▶ Priorisation ▶ Schéma urbain ▶ Stratégie





Etude du contexte ▶ Périimètre ▶ Identification ▶ Qualification ▶ Priorisation ▶ Schéma urbain ▶ Stratégie





Etude du contexte ► Périètre ► Identification ► Qualification ► Priorisation ► Schéma urbain ► Stratégie

DESCRIPTION DU BIEN OU DE L'ENSEMBLE DE BIENS

À la parcelle

DESCRIPTION DU BIEN

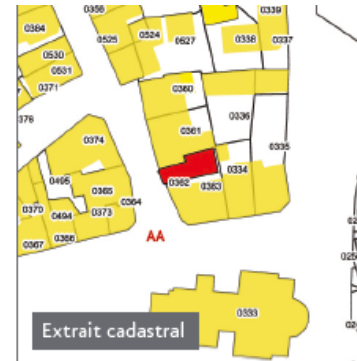
- Référence cadastrale : 0362
- Adresse du gisement : Place de la Mairie
- Surface (en m²) : 327 m²
- Parcelle bâtie ou non : bâtie
- Distance vis à vis du centre : 30 m

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 amianté (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

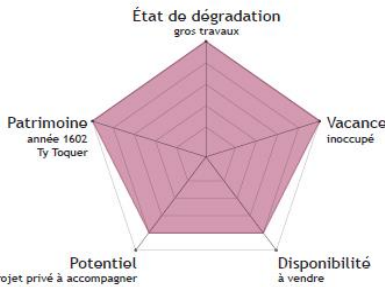
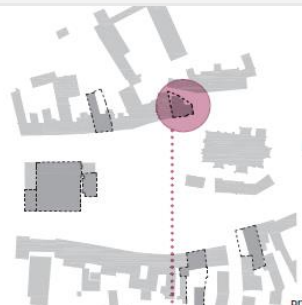
Revitalisons nos centres-bourgs



Etude du contexte ► Périètre ► Identification ► Qualification ► Priorisation ► Schéma urbain ► Stratégie

ilot1 parcelle AC29

Maison Louissette Prigent



	Priorité d'intervention	Mode d'intervention à privilégier	Destination possible	Bien mobilisable
2				
3				
Public				
Privé				
Privé à accomp.				
Logement				
Gîte				
Restaurant				
Commerce				
Centre de Loisirs				
Crèche/Enfants				
Equip./Service				
Oui				
Non				Non

Etude de revitalisation du centre-ville
Guerlesquin
TLPA / Onésime / Koïbo / Oxia / SAFI
2016

Description du bien
Références cadastrales
Adresse du gisement
Adresse du propriétaire

Section AC, n°29
Rue du Dr Quéré 29 650 GUERLESQUIN
Louise Prigent - Résidence du Guic 29650 GUERLESQUIN

Surface (m²)
Parcelle bâtie ou non
Distance vis-à-vis du centre

132
Bâtie
Plein centre ville, face à l'église

Durée foncière
Nombre de propriétaire
Nature juridique

1
Propriétaire sous tutelle (ATP Morlaix - Mme Daisy COCAIGN)

Type d'occupant
Type d'occupation

vacant, à vendre (courrier ATP du 29/01/14)
Habitation, maison principale

Financier / coût
Bâti/Non bâti

A mettre en valeur, à réhabiliter. Ravalement, menuiseries extérieures à remplacer, couverture, réhabilitation intérieure

Aménagé ou non
Déconstruction
Suspicion de pollution

Aménagé
Néant
Suspicion d'amiante sur appentis arrière

Potential d'aménagement
Réglementaire (zonage, ER, ...) Uha
Servitude
Configuration du site
Accessibilité
Exposition

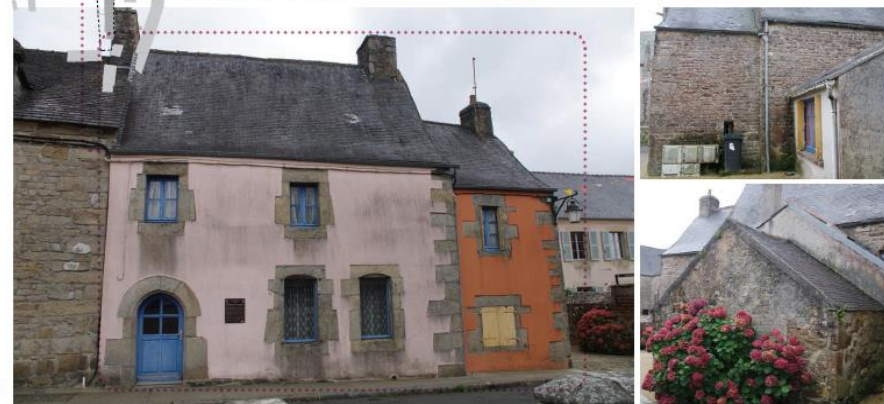
Dans le périmètre de l'Eglise et du Présidial (MH)
Parcelle qui s'inscrit dans un bâti urbain dense
Emplacement de stationnement à proximité immédiate, sur la place. Accessible.
Sud et Est

Approche sensible
Intérêt urbain et paysager

Maison inoccupée depuis de nombreuses années à réhabiliter, dévalorise le centre historique. Lanterne pour éclairage public en façade. Rénovation patrimoniale pour conserver l'habitat. Projet privé à accompagner.

Caractéristique du bien

Maison d'intérêt patrimonial (presbytère primitif?). Ty Toquer, 1602



État des lieux extérieurs
Date: 08/10/15 Bâtiment: Maison Louissette Prigent
Affection: Maison d'habitation

Évaluation énergétique: à améliorer (simple vitrage, isolation)

Façade Sud Enduit ravalé à réfectionner Encadrement pierre des fenêtres Appareillage d'angle Fenêtre bois simple vitrage Voler bois au RDC/Persienne bois au R+1 (aile Est) Réseaux apparents (élec., télécom) sous corniche Lanterne d'éclairage public en façade	Façade Nord En maçonnerie jointoyée à réfectionner Enduit ciment sur appentis Fenêtre bois simple vitrage Coffrets élec. (trois) en pied de façade	Pignon Est Enduit ravalé à réfectionner Encadrement pierre des fenêtres Appareillage d'angle Fenêtre bois simple vitrage Persienne bois sur appentis	Toiture Ardoises dégradées / Présence de coyaux Carré de cheminée en maçonnerie jointoyée à rénover (présence de végétation) Faitage en terre cuite Gouttières et descentes EP en zinc Couverture en fibreciment (amiante) sur appentis Gouttière et descente EP en PVC sur appentis
--	---	--	---

Revitalisons nos centres-bourgs



Etude du contexte ▶ Périmètre ▶ Identification ▶ Qualification ▶ **Priorisation** ▶ Schéma urbain ▶ Stratégie

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.

Revitalisons nos centres-bourgs



Etude du contexte ▶ Périimètre ▶ Identification ▶ Qualification ▶ Priorisation ▶ Schéma urbain ▶ Stratégie

Etude de revitalisation du centre-ville
Mauron
Atelier du Canal
2015

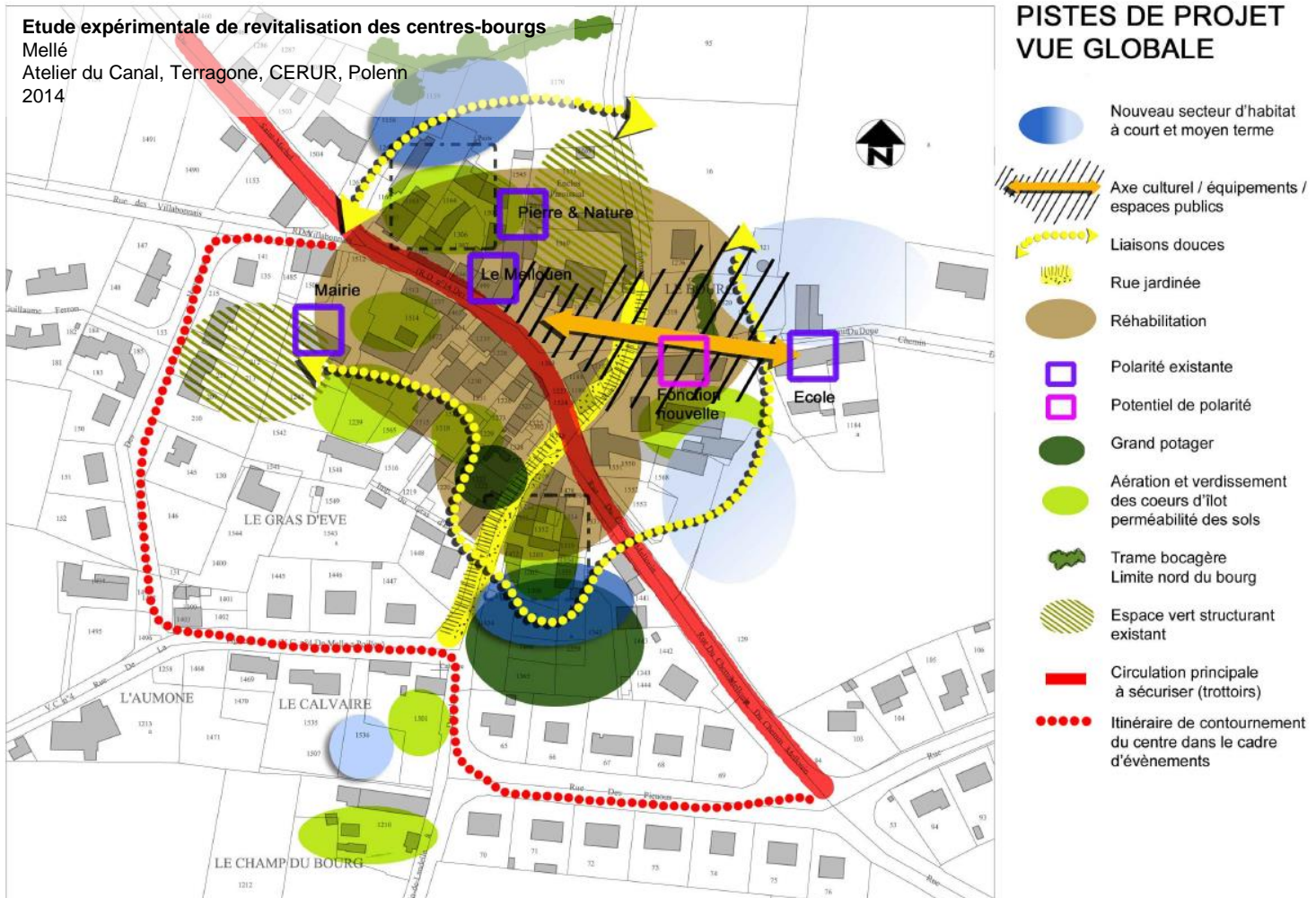


CRITERES \ ILOTS	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Potentiel d'aménagement // Difficultés pressenties de mise en oeuvre	Green	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Yellow	Green	Orange	Orange	Orange	Yellow	Yellow	Yellow	Green
Urgence d'action	Yellow	Green	Yellow	Yellow	Green	Yellow	Green	Yellow	?	Yellow	Yellow	Green	Yellow	#	#
Approche sensible	Green	Green	Yellow	Green	Green	Green	Green	Green	Yellow	Yellow	Yellow	Green	Yellow	Green	Green
SYNTHESE DES PRIORITES	++	+	○	++	+	/	++	++	++?	○	○	++	/	++	++

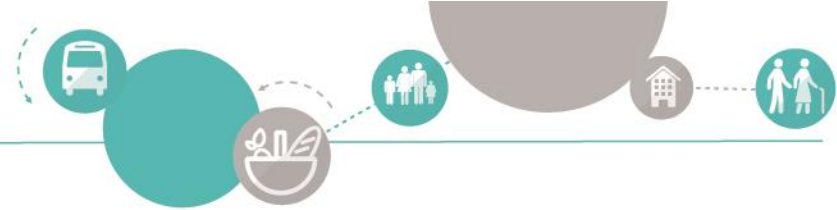
Revitalisons nos centres-bourgs



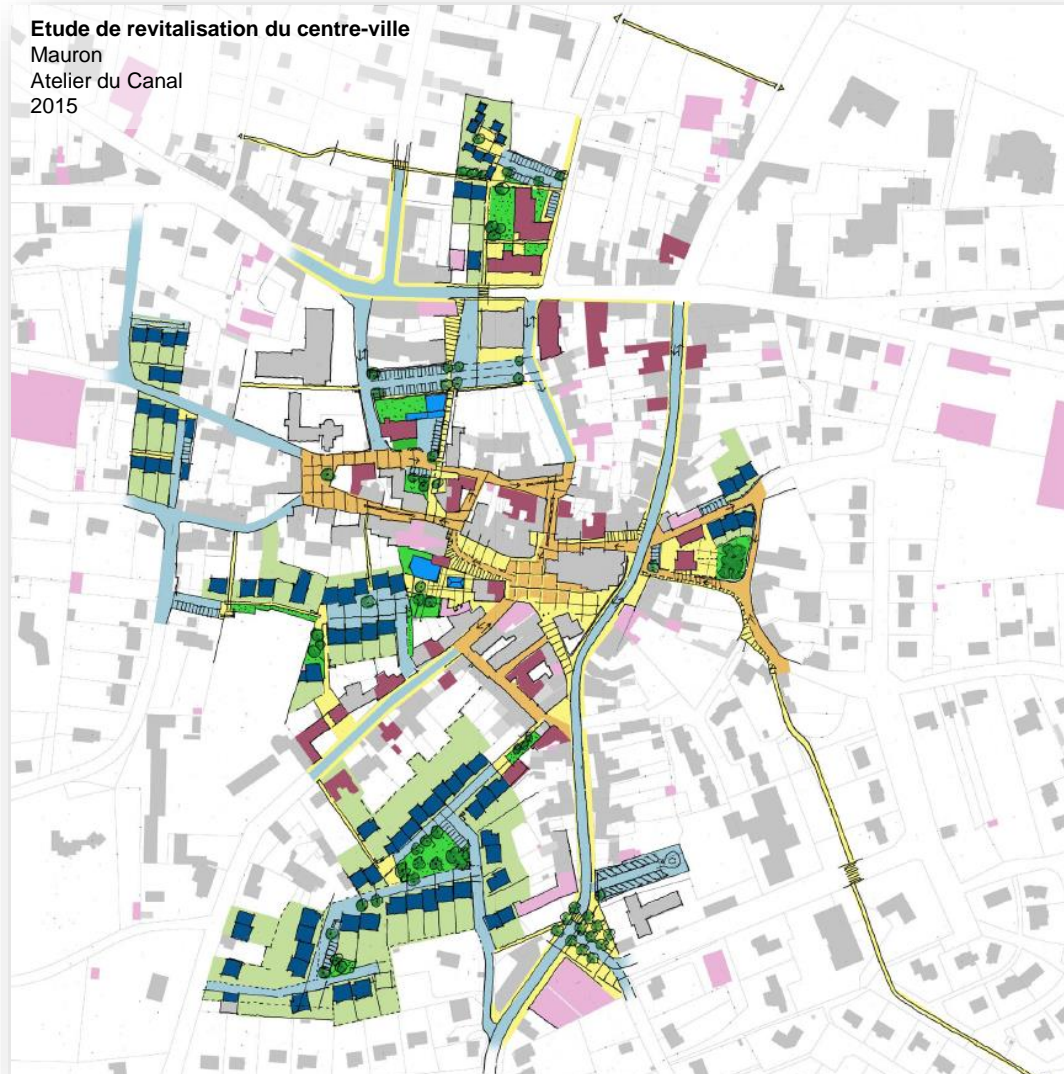
Etude du contexte ▶ Périimètre ▶ Identification ▶ Qualification ▶ Priorisation ▶ Schéma urbain ▶ Stratégie



Revitalisons nos centres-bourgs

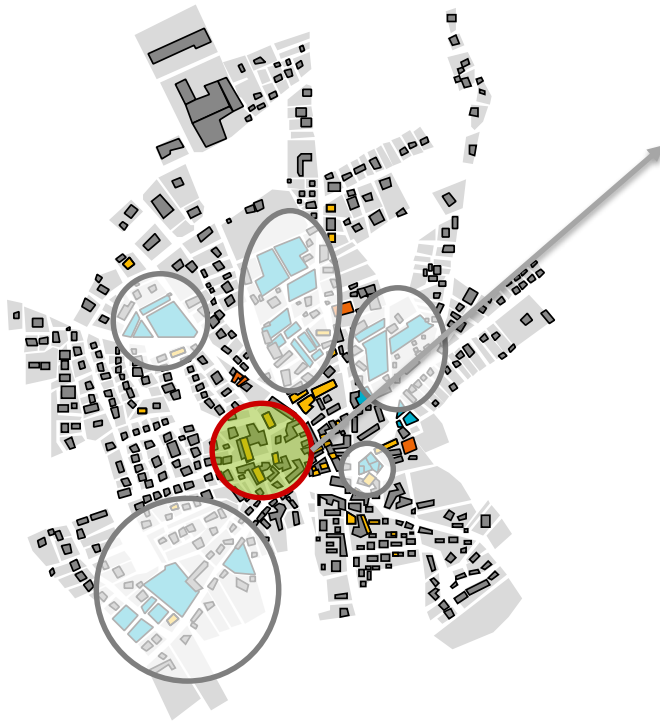


Etude du contexte ▶ Périimètre ▶ Identification ▶ Qualification ▶ Priorisation ▶ Schéma urbain ▶ Stratégie





Etude du contexte ▶ Périimètre ▶ Identification ▶ Qualification ▶ Priorisation ▶ Schéma urbain ▶ Stratégie

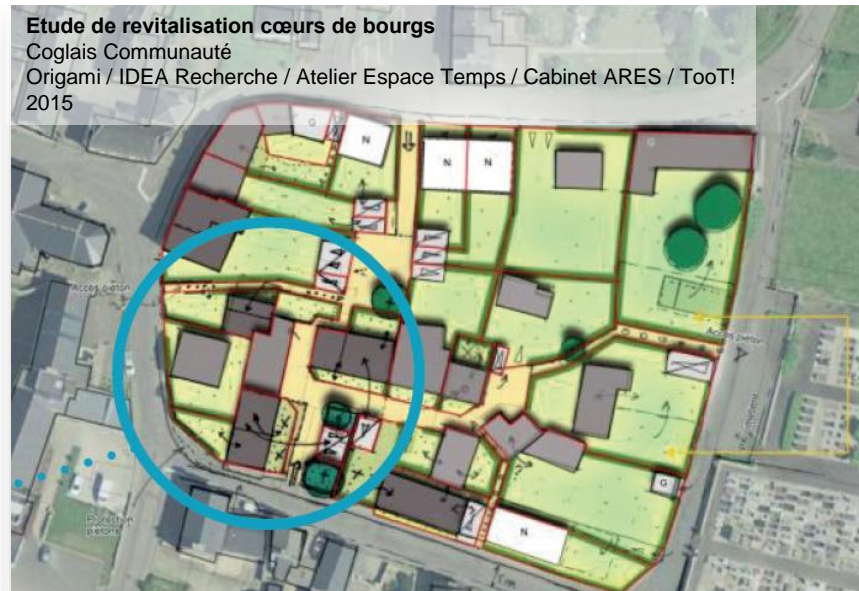


Quels outils mobiliser ?

Gérer l'urgence

Identification d'un secteur stratégique pour l'urbanisation communale

- > Instauration d'un **périimètre d'inconstructibilité de 5 ans** dans le cadre du PLU
- > Urgence à réaliser une **étude de projet d'aménagement global**
- > **Acquisition** des biens par la commune et **développement d'un projet communal**





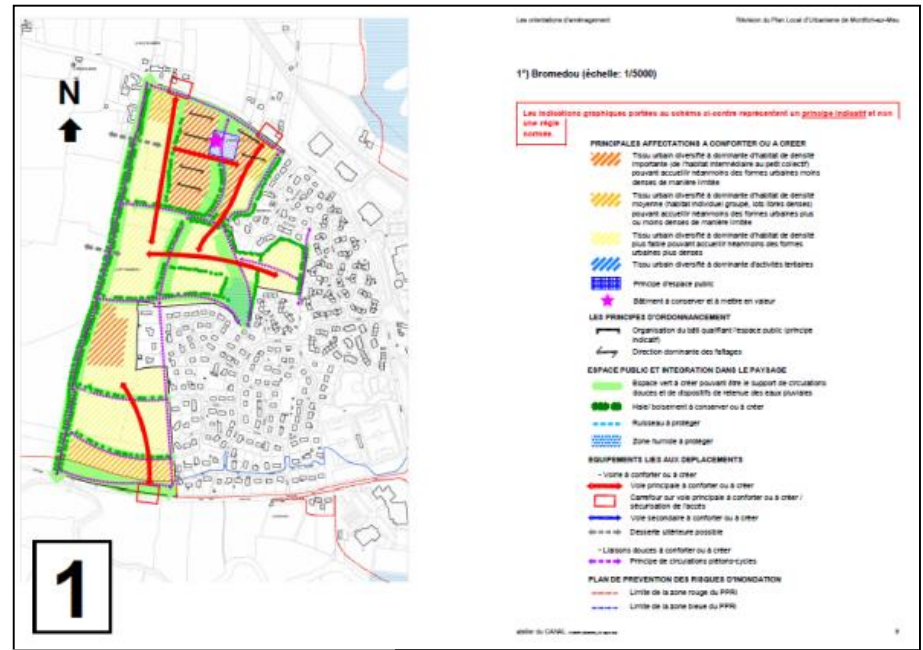
Etude du contexte ▶ Périmètre ▶ Identification ▶ Qualification ▶ Priorisation ▶ Schéma urbain ▶ Stratégie



Quels outils mobiliser ?

Préserver l'avenir

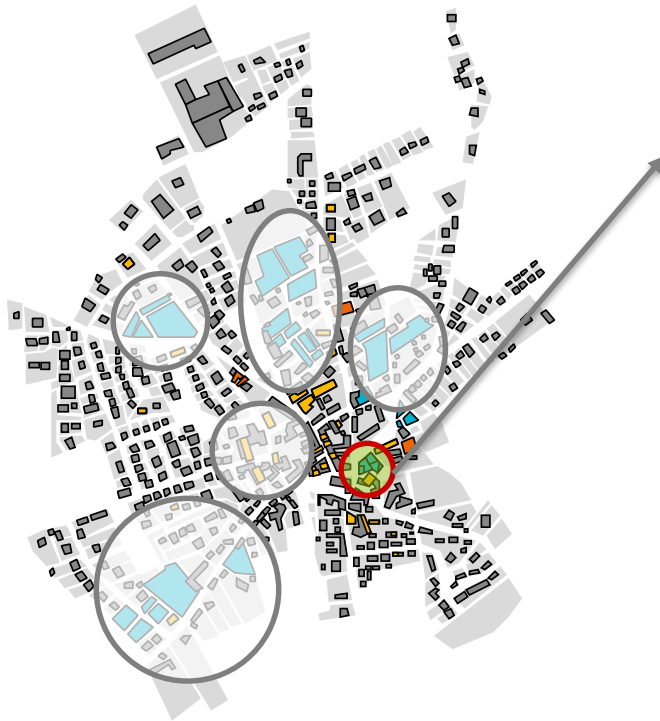
Réalisation d'une orientation d'aménagement et de programmation à intégrer dans le PLU



OAP du PLU de Montfort-sur-Meu



Etude du contexte ► Périètre ► Identification ► Qualification ► Priorisation ► Schéma urbain ► Stratégie



Quels outils mobiliser ?

Préserver l'avenir

Maîtriser le foncier par la mise en place d'une procédure de bien en état d'abandon manifeste

Sommaire

Boîte à outils « réglementaires » maîtrise de l'aménagement et du foncier de l'EPF Bretagne : liste des fiches

Lexique	Fiches LEX	<ul style="list-style-type: none"> > FONC07_L'acquisition des biens présumés sans maître > FONC08_L'acquisition des parcelles en état d'abandon manifeste > FONC09_Les successions en déshérence
Les outils de maîtrise de l'aménagement	Fiches AM	<div style="background-color: #e0ffe0; padding: 2px;">Les outils financiers</div> <div style="text-align: right; padding: 2px;">Fiches FIN</div> <ul style="list-style-type: none"> > FIN01_La taxe d'aménagement (TA) > FIN02_La taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) > FIN03_La taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus devenus constructibles > FIN04_La surimposition des terrains constructibles > FIN05_Le versement pour sous-densité (VSD) > FIN06_La taxe sur les logements vacants (TLV)
Les outils de protection ou de réflexion (provisaires ou durables)	Fiches PRO	<div style="background-color: #ffe0e0; padding: 2px;">Fiches environnement</div> <div style="text-align: right; padding: 2px;">Fiches ENV</div> <ul style="list-style-type: none"> > ENV01_Les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) > ENV02_La cessation des ICPE > ENV03_Intervention d'office sur les sites et sols Pollués > ENV04_La gestion des déchets > ENV05_La protection des captages d'eau destinés à la consommation humaine
Les outils de maîtrise du foncier	Fiches FONC	<div style="background-color: #e0e0ff; padding: 2px;">Fiches générales : Quels outils pour quels objectifs ?</div> <div style="text-align: right; padding: 2px;">Fiches GEN</div> <ul style="list-style-type: none"> > GEN01_Quels outils possibles en RNU, en carte communale, en POS ou en PLU ? > GEN02_Comment faire évoluer les PLU communaux ? > GEN03_Quels outils pour lutter contre la réversion foncière ? > GEN04_Quels outils pour favoriser la densité et lutter contre l'étalement urbain ? > GEN05_Quels outils pour lutter contre la spéculation foncière ? > GEN06_Quels outils pour maîtriser le foncier ? > GEN07_Quels outils pour maîtriser l'aménagement urbain ? > GEN08_Quels outils pour favoriser la mixité sociale ?

Pour tout renseignement complémentaire, contacter l'EPF Bretagne par mail : contact@epfbretagne.fr en commençant le titre de votre message par - BAO -

1/1



Etude du contexte ▶ Périmètre ▶ Identification ▶ Qualification ▶ Priorisation ▶ Schéma urbain ▶ Stratégie



Quels outils mobiliser ?

Inciter et accompagner l'action privée

Fiscalité

Accompagnement à l'attention des propriétaires

Communication sur les aides à disposition





L'accompagnement de l'EPF Bretagne

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

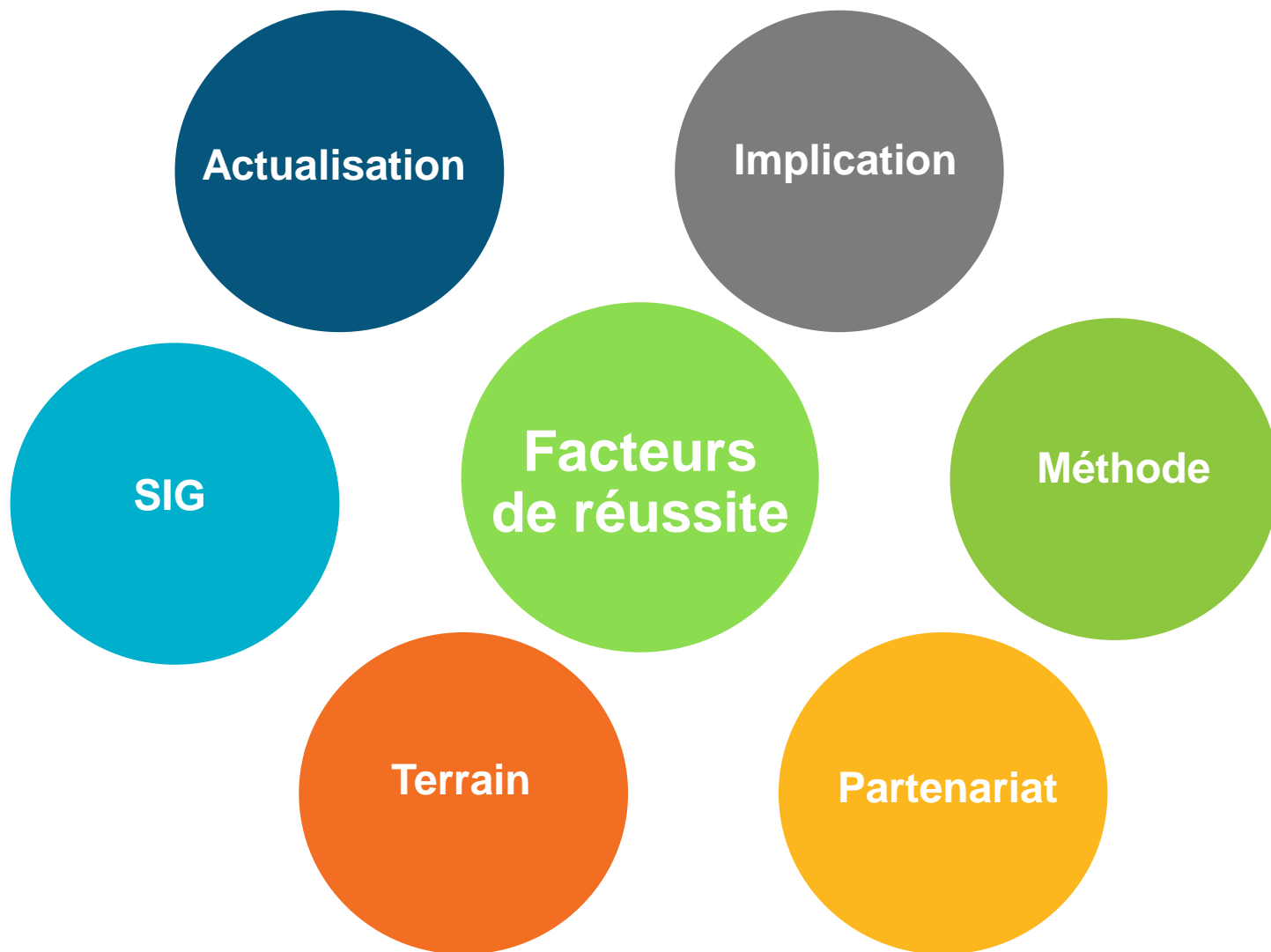
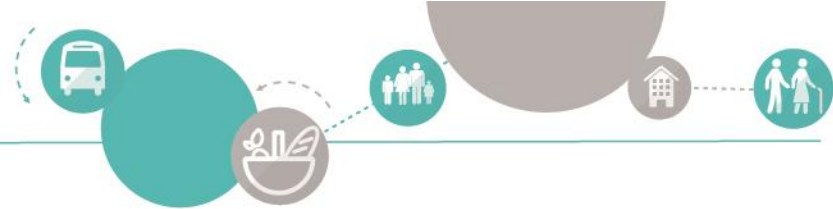
L'EPF peut fournir à la collectivité les données dont il dispose ou échanger avec le prestataire sur le recueil et le traitement des données à utiliser.

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.





LES FICHES RESSOURCES du foncier



**LE RÉFÉRENTIEL
FONCIER ET IMMOBILIER**
un outil pour identifier le potentiel
en renouvellement urbain



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

FICHE MÉTHODOLOGIQUE 1

Comprendre le contexte, définir les besoins

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

Objectif

Le recensement des logements 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'agit, 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.

Méthodologie

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 PLU et des PLU doit permettre d'appréhender le contexte réglementaire 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).