

# Faciliter l'aménagement

Accompagnement à  
l'élaboration de  
stratégie foncière

Webinaire CEREMA 21 novembre 2022





## *Sommaire*

- Mission d'un EPF
- Contexte
- Dispositif partenarial
- Principes de l'étude
- Les phases d'étude – contenus
- Mise en perspective grand projet Urbain

# Qu'est-ce que l'EPF Normandie?

→ Un établissement public de l'Etat, et outil opérationnel au service des stratégies foncières des collectivités territoriales

Il effectue des opérations foncières d'acquisition, de portage / gestion et de cession dans le cadre de conventions.

Il accompagne ces opérations d'études et de travaux en maîtrise d'ouvrage.



L'EPF Normandie, à la demande des collectivités territoriales ou de l'Etat :

- mobilise du foncier
  - facilite son utilisation ou son aménagement ultérieur
- prioritairement à des fins de projets urbains

# L'action foncière, l'ingénierie et les interventions de l'EPF



Sollicitation

Convention Opérationnelle

Portage foncier (5 ans)



Réalisation du projet

Négociations et acquisitions

Cessions des biens portés

*Le bien est acquis principalement par voie amiable, mais aussi par voie de préemption ou d'expropriation.*

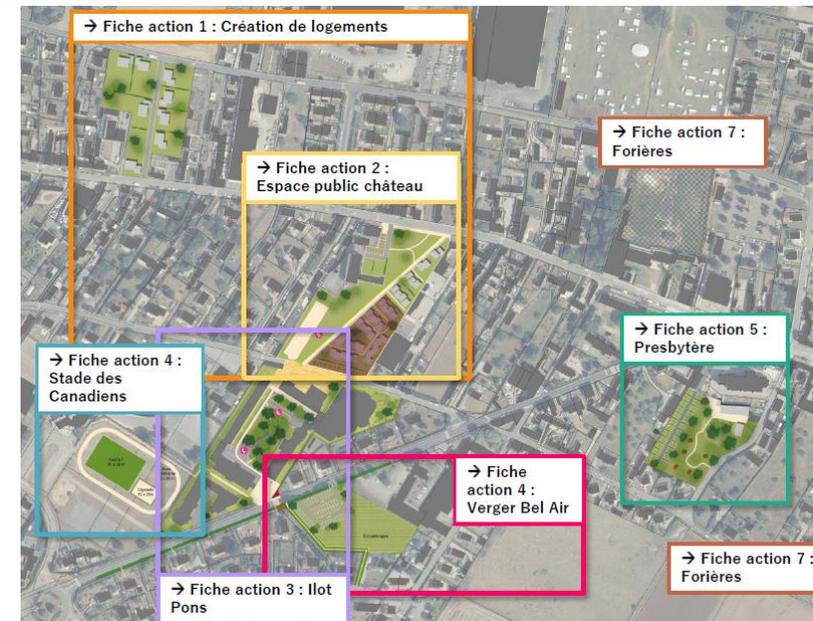
*Le bien est revendu à la Collectivité ou à l'opérateur désigné par elle.*

# Etudes urbanisme pré-opérationnel

L'EPF propose aux collectivités une ingénierie et des outils d'aide à la décision afin de rechercher la meilleure option d'urbanisation ou de réutilisation d'un site et d'en vérifier la faisabilité technique et économique.

## Etude pour le réaménagement de l'îlot Cannevel- SAINT NICOLAS D'ALIERMONT

- Phase 1 Diagnostic prospectif et pre-programmes
  - Phase 2 Scenarii d'aménagement et de programmation
  - Phase 3 Parti d'aménagement retenu, plan guide de mise en œuvre opérationnel et stratégie foncière
- Choix de la procédure et bilans d'aménagement  
→ Outils pour la concertation et la mise en œuvre d'une démarche participative



# Etudes Flash

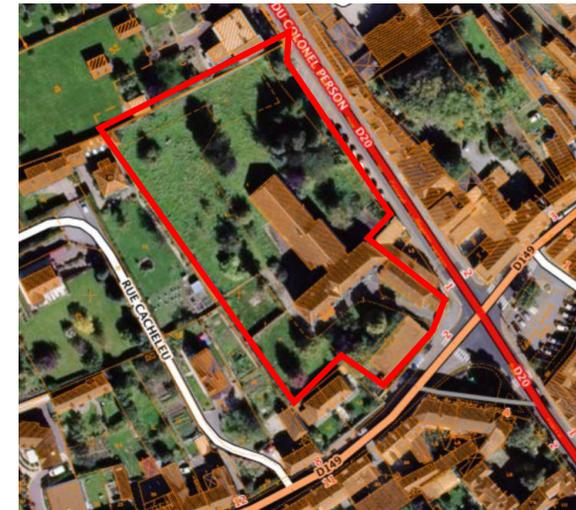
Les études Flash ont pour objectif d'apporter, en un temps court (1 mois), un éclairage sur une hypothèse d'aménagement portée par la collectivité sur un secteur déterminé. Ces études de pré-faisabilité urbaines constituent une aide à la décision en apportant un éclairage technique et financier permettant de tester l'hypothèse d'aménagement de la collectivité.

## Ancienne maison de retraite - DOUDEVILLE

Etude de pré-faisabilité architecturale, technique et économique pour la reconversion d'une l'ancienne maison d'une retraite :

- Propositions de scenarii
- Estimation du coût des travaux
- Estimation de la valeur locative
- Estimation de la charge foncière admissible

Proposition de réaménagement en espace de vie sociale



# Traitement des friches

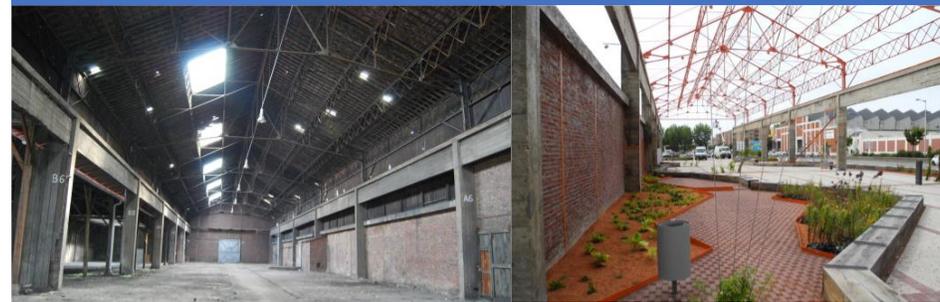
L'EPF assure la maîtrise d'ouvrage des études et des travaux nécessaires à la résorption des friches d'activités :

- Démolitions, désamiantage des bâtiments non réutilisables
- Remise en état des terrains, dont éventuel traitement de la pollution des sols en fonction de leur usage futur
- Accompagnement et valorisation des temps d'attentes
- Préverdissement, préfiguration paysagères
- Réhabilitation des enveloppes de bâtiments présentant une valeur patrimoniale

Janval - DIEPPE



Grande Halle Dresser - LE HAVRE



# Etudes de Stratégie foncière

- Identification des besoins du territoire
- Détection du potentiel mutable
- Hiérarchisation des parcelles détectées et modalités d'action
- Accompagnement à l'élaboration d'une stratégie

## Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole

- Lancement de la mission en décembre 2020
- Premiers enjeux fonciers identifiés
- potentiel foncier qualifié et consolidé
- L'élaboration des fiches-projets sites stratégiques et stratégie foncière d'ensemble  
1<sup>er</sup> trimestre 2023



- *Importance du foncier pour tout projet d'aménagement et de développement*

- Habitat
- Economie
- Equipement
- Cadre de vie

Maitrise du foncier

=

Maitrise des possibilités de développement



# Etude de stratégie foncière

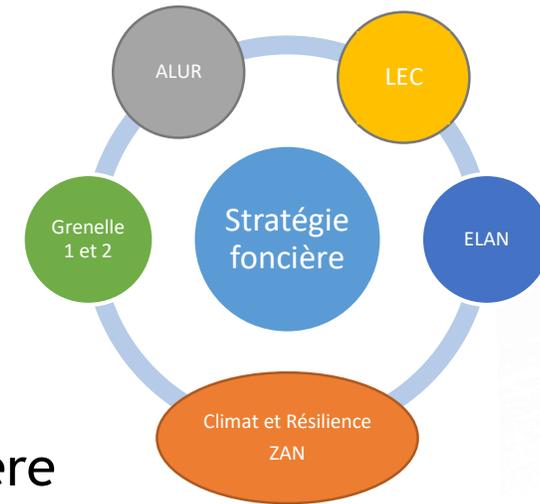
- **Éléments de Contexte**

## Contexte national

- Loi Climat Résilience
- Tendre vers le ZAN : réduction de la consommation foncière

## Contexte local

- Projet de territoire
- Réflexions en cours sur la révision d'un document de planification (PLui, PLH, Schéma stratégique de développement économique...)
- Dispositifs spécifiques (Petites Villes de Demain, ORT, OGS...)



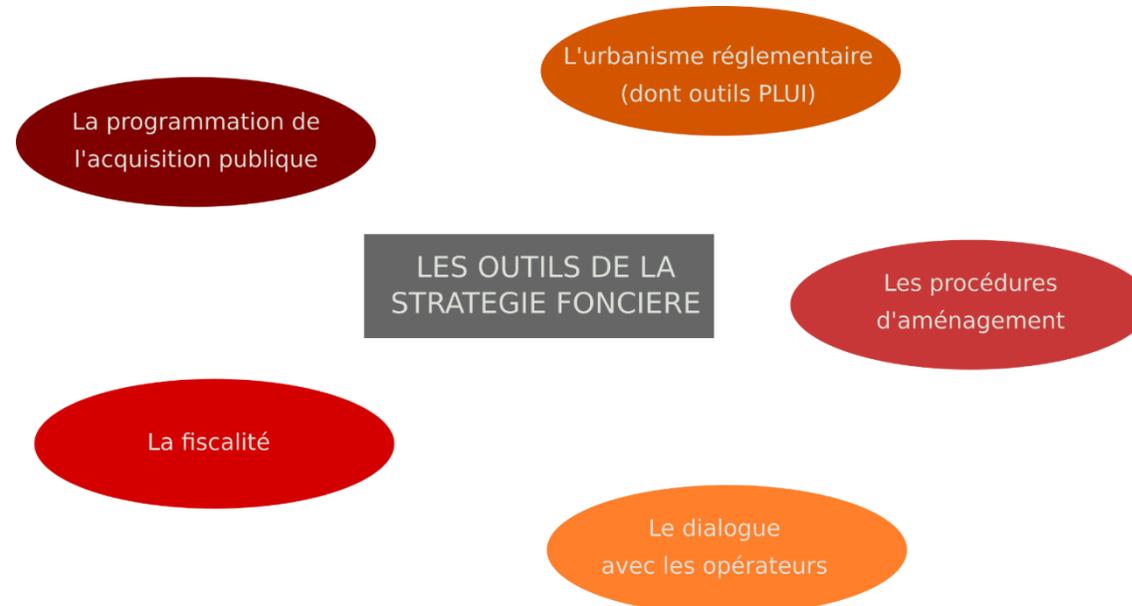
# Etude de stratégie foncière

---

- Pourquoi une étude de stratégie foncière ?
- **Alimenter les réflexions sur l'élaboration d'un document de planification**
- **Favoriser le passage à l'opérationnel, aller au-delà des documents de planification**
- **Hiérarchiser et programmer des interventions foncières de la collectivité sur les sites les plus stratégiques**
- **Mettre à disposition du territoire les outils de maîtrise foncière nécessaire à la réalisation de ces projets**
- **Donner à la collectivité les moyens d'anticiper l'action sur le foncier et se préparer à la sobriété foncière**

# Etude de stratégie foncière

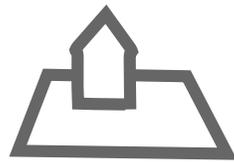
- Une stratégie foncière, c'est quoi ?
  - En lien avec une stratégie de territoire, qui oriente et encadre le développement
  - Etablir les priorités, arbitrer entre différentes options, adapter les outils à mobiliser
  - Anticiper et être prêt à agir le moment venu



# Etude de stratégie foncière

---

- Une stratégie foncière, c'est quoi ?
  - Une feuille de route (principe de bonne gestion à l'échelle intercommunale, outillage, principaux axes de la politique foncière communautaire)
  - Proposition d'actions phasées sur des sites stratégiques



# Etude de stratégie foncière

---

- **Partenariat et modalités d'intervention**
  - La démarche s'appuie sur la convention EPF-Région 2022-2026
  - Implication de la collectivité sur la démarche d'étude



# Etude de stratégie foncière

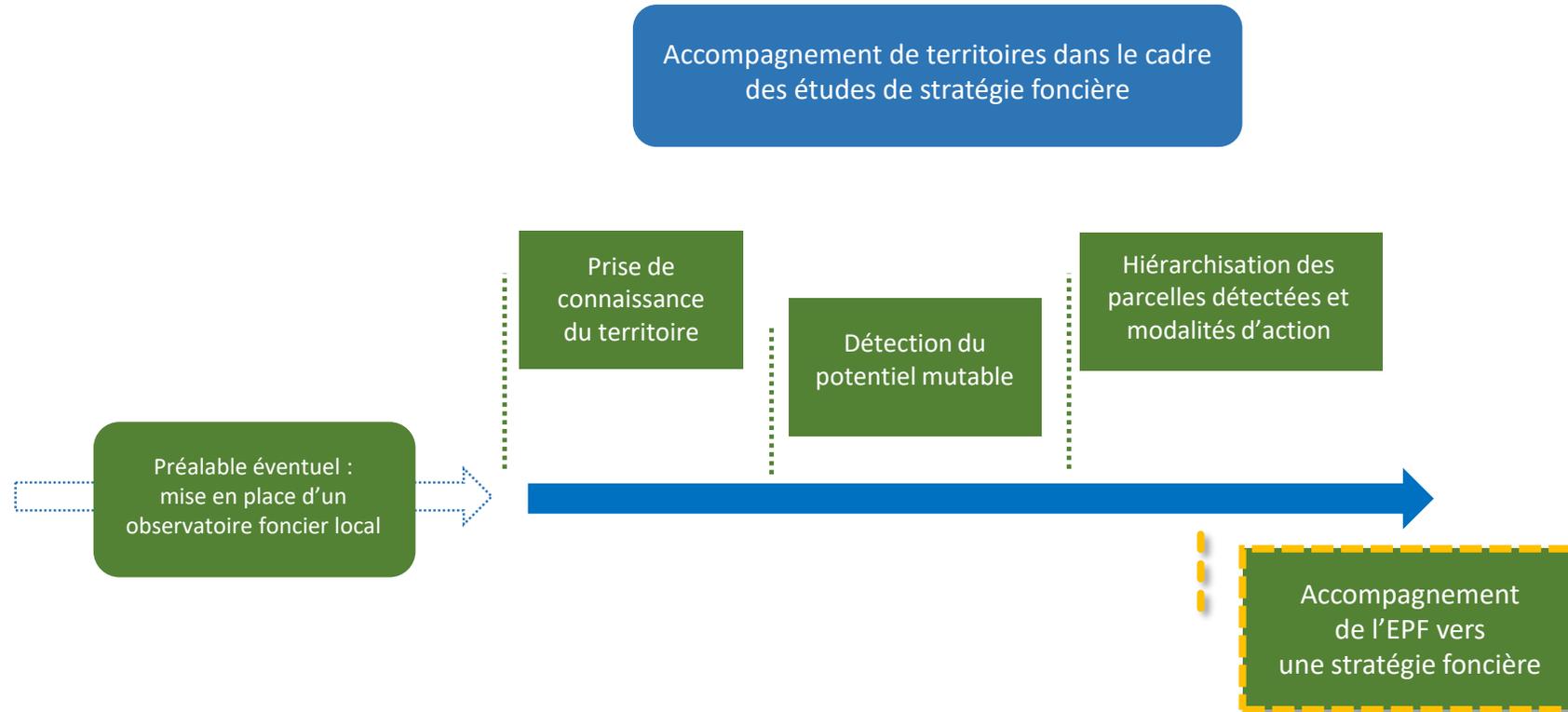
---

- **Périmètre de l'étude**
  - Echelle intercommunale privilégiée pour la stratégie foncière d'ensemble
  - Tache urbaine pour la qualification du potentiel foncier mutable et l'approfondissement des sites stratégiques



# Etude de stratégie foncière

- Le phasage de la démarche



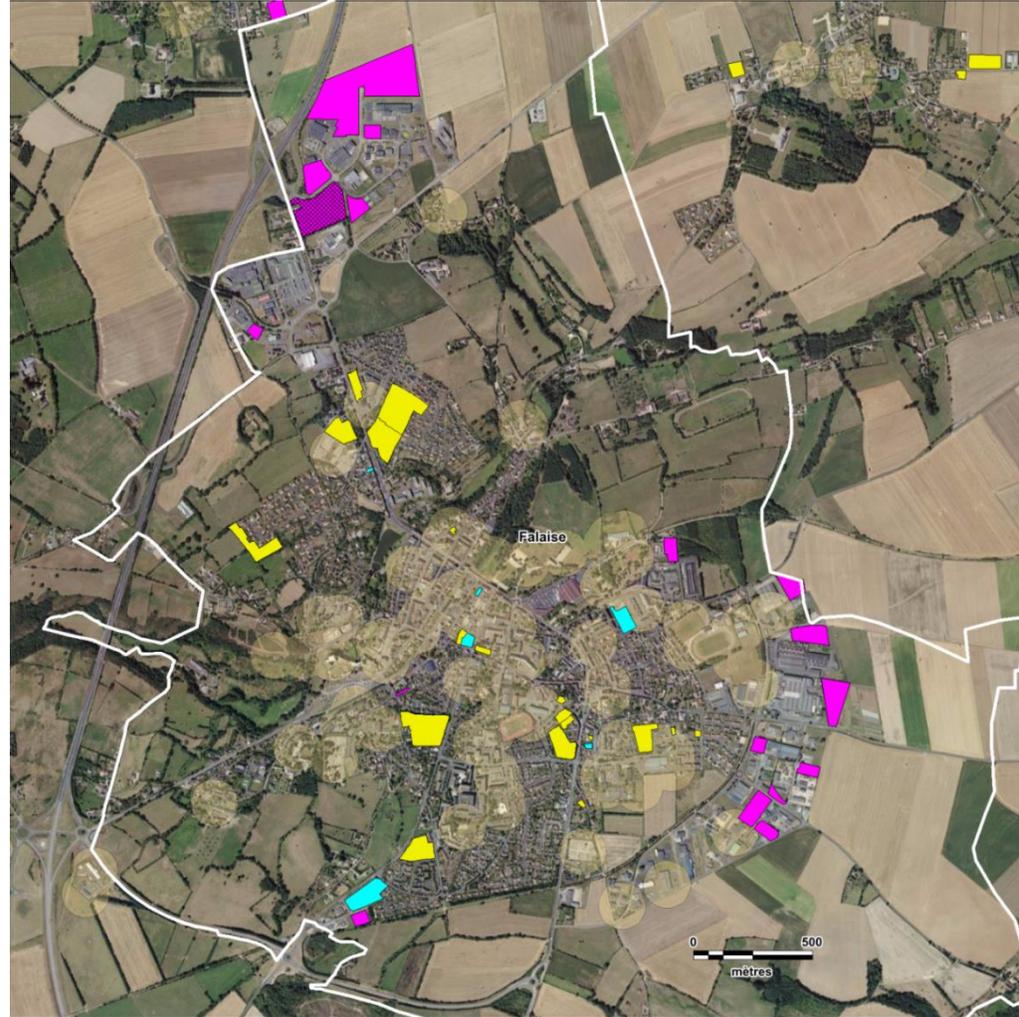
# Etude de stratégie foncière

## Accompagnement vers une stratégie foncière, phase 2

Exemples de cartographie en Phase 2

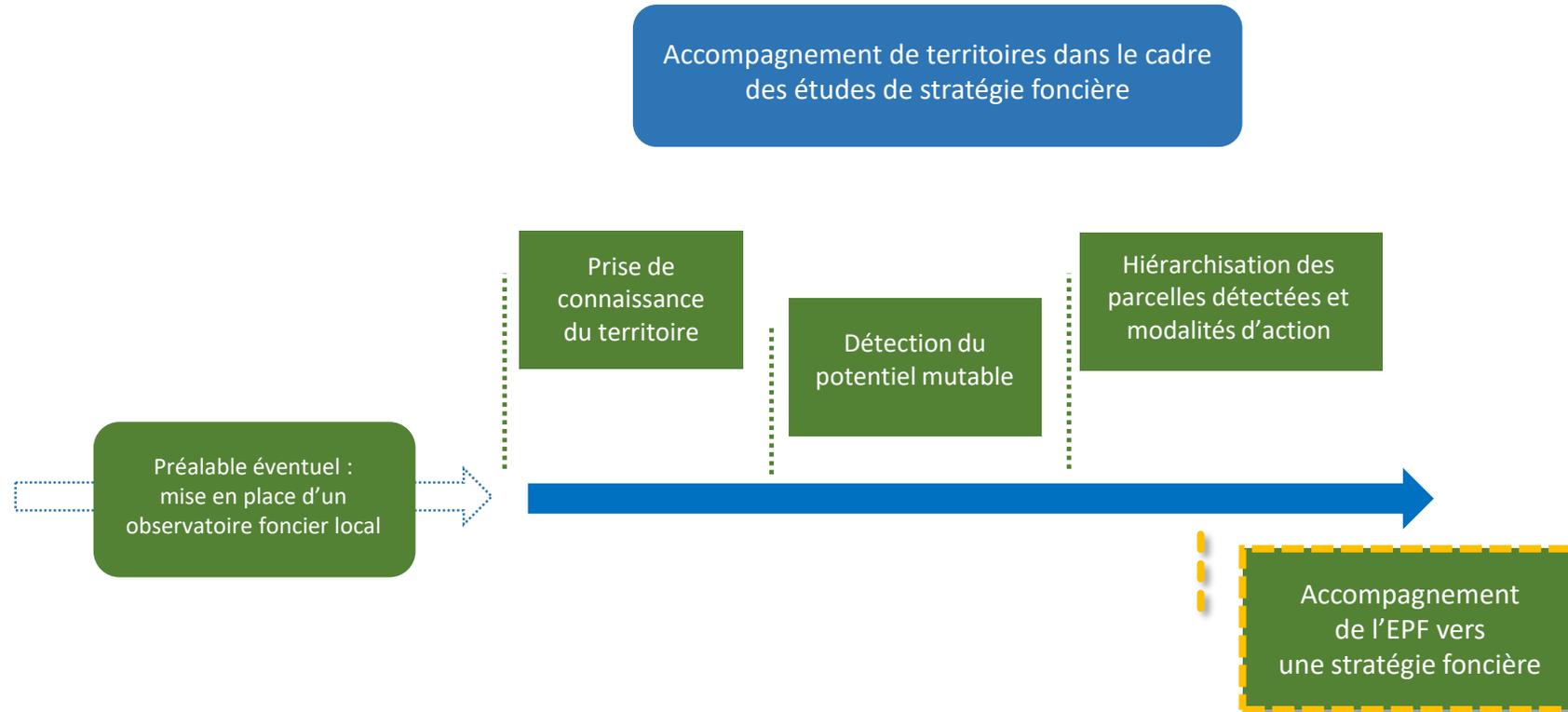
### Potentiel foncier mobilisable

	Habitat
	Mixte
	Activité
	Equipement
	Indéterminée
	Secteur équipé
	Opération en cours



# Etude de stratégie foncière

- Le phasage de la démarche



# Etude de stratégie foncière

Exemple de fiche  
projet en phase 3



## Eléments de contexte

La commune doit produire des LLS (6 d'ici 2026), la maîtrise de ce site permettrait de tenir une partie des objectifs.  
Ce site en OAP est priorisé dans l'étude centre bourg réalisée par l'EPFN. Une opération de 20 logements est envisagée avec une partie pour une résidence personnes âgées. L'étude de programmation n'est pas encore réalisée.  
La commune est déjà propriétaire des parcelles 467 et 238.

## Acquigny Site n° 102

### Cadrage et situation

Adresse	Le Bout de la Ville	
Nom du site	OAP des Ecoliers	
Surface foncier m <sup>2</sup> : 10 234	Surface bâtie : 0	
Nb parcelles : 6	Nb propriétaires : 3	Nb occupants : 0
Bâti remarquable : non	Usage actuel: non bâti	
Avancement : Gisement	Note de dureté : 4 - moyenne	

**Vocation : HABITAT**

**Stratégie : Acquisition**

### Structure de la propriété

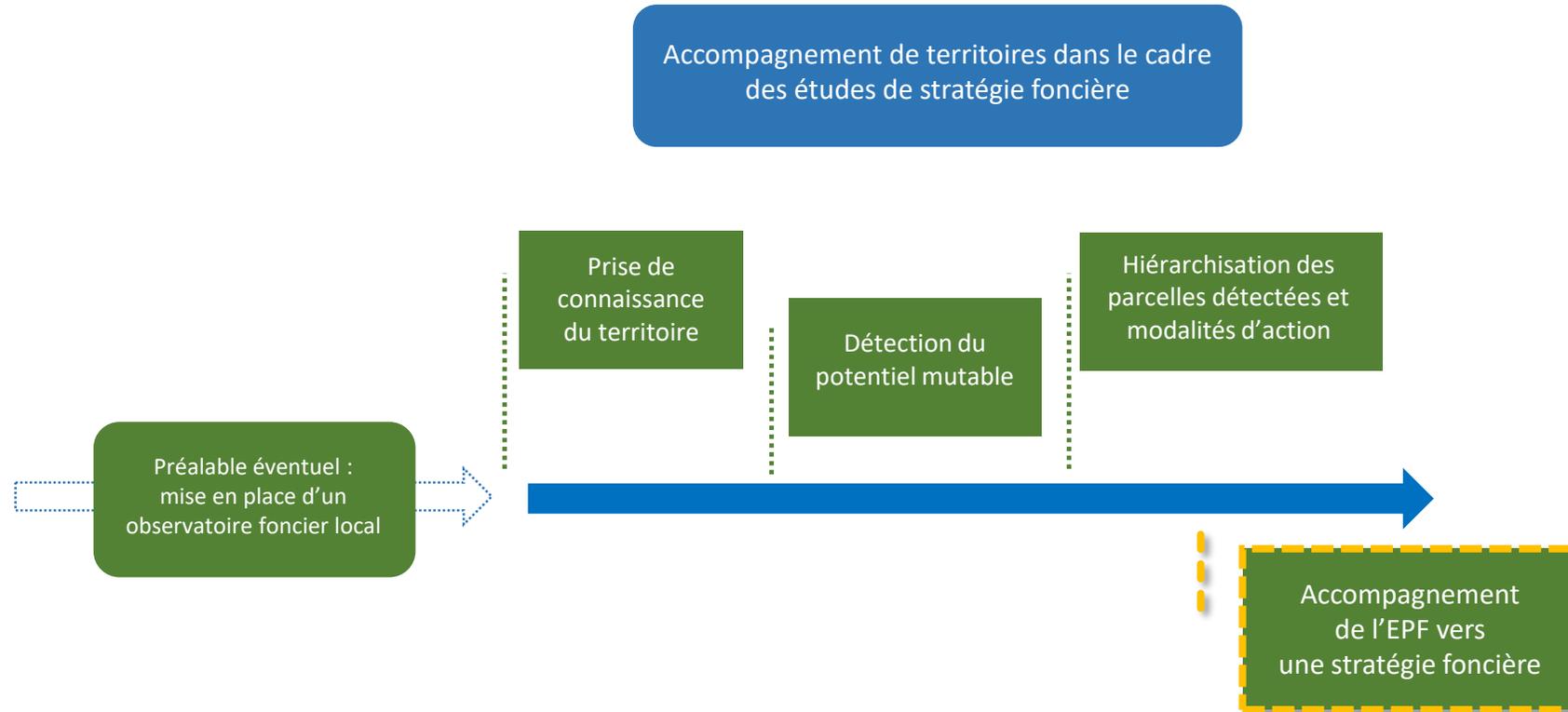
Surf Commune: 3862	Surf EPCI : 0
Surf autre public : 0	Surf copropriété: 0
Surf propriété privés : 6372	
Surf totale : 10234	% maîtrisé : 37,7 %

### Urbanisme et contraintes

Typologie de commune	Pôle secondaire
Zonage : U	Tache urbaine : 100%
Autre zonage : OAP 1	Usage actuel : jardins
Contraintes	PPRi zone jaune/ Périètre MH/ zone archéo/ruissellement
Orientation OAP	Accès à créer depuis le sentier des Ecoliers et la rue de Surville. Stationnements : 2 places/logt; 1 place/logt pour les LLS Surélévation de 20cm pour PPRi Hauteur 11 m au faîtage 30% d'espaces non bâtis

# Etude de stratégie foncière

- Le phasage de la démarche



**Merci de votre attention**