

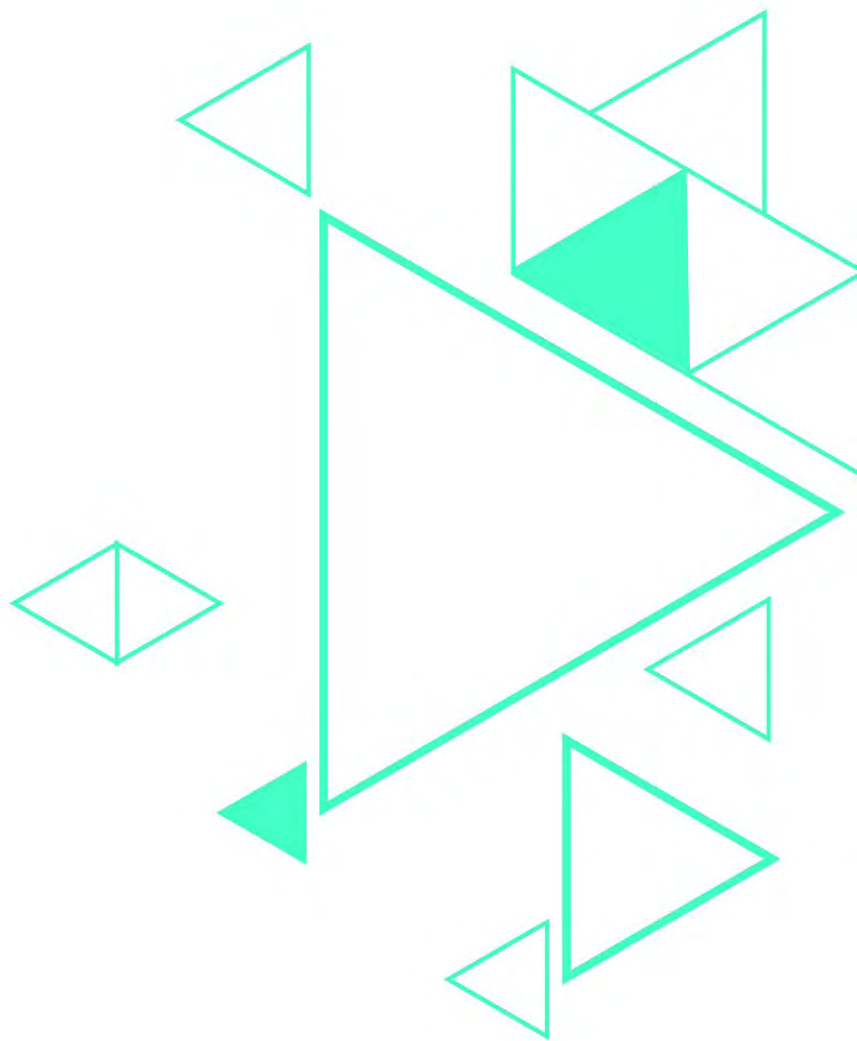
COTTA – L'aménagement dans le périurbain: un modèle économique à renouveler

Etablissement Public
Foncier de Bretagne

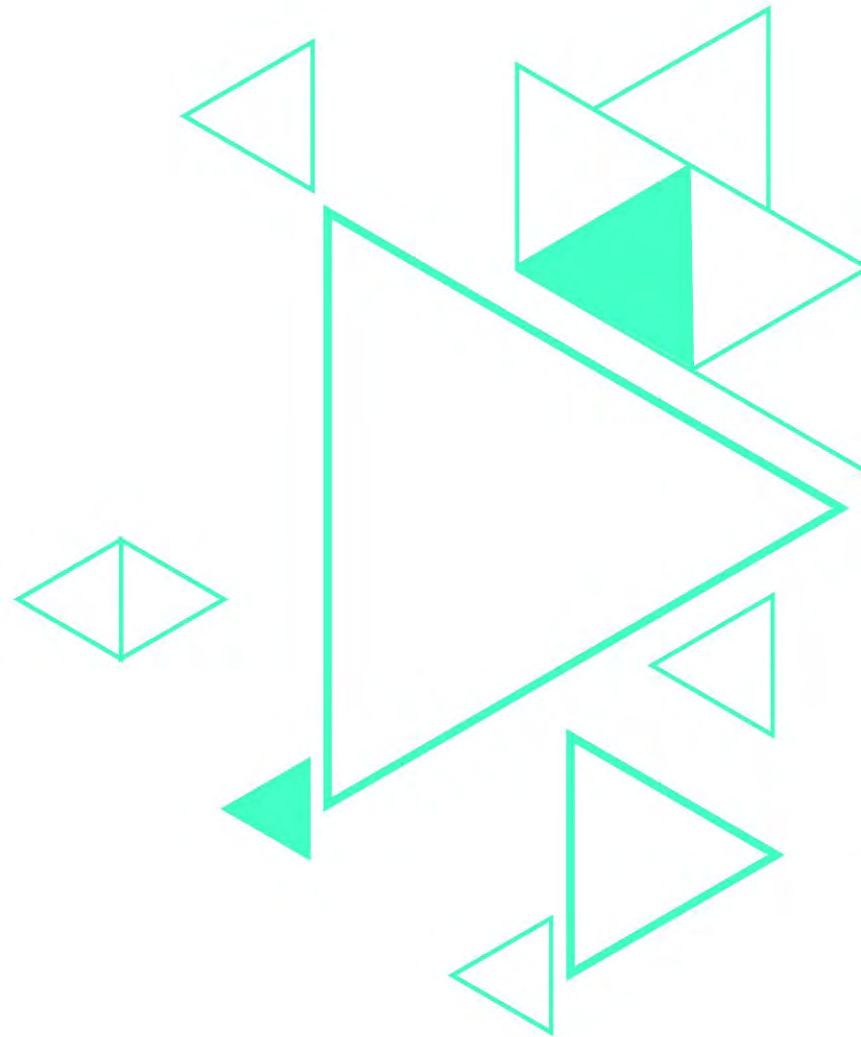


Sommaire

1. Qu'est-ce que l'EPF Bretagne?
2. Un outil le référentiel foncier et immobilier
3. Le prix du renouvellement urbain



2. Qu'est-ce que l'EPF Bretagne?



L'EPF Bretagne



Création de l'EPF Bretagne 8 juin 2009

Réaliser toutes acquisitions foncières et immobilières dans le cadre de projets conduits par des personnes publiques et réaliser toutes actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieurs (au sens de l'art L 300-1 CU) des biens acquis

Aider les collectivités à mettre en place des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain

Les enjeux :

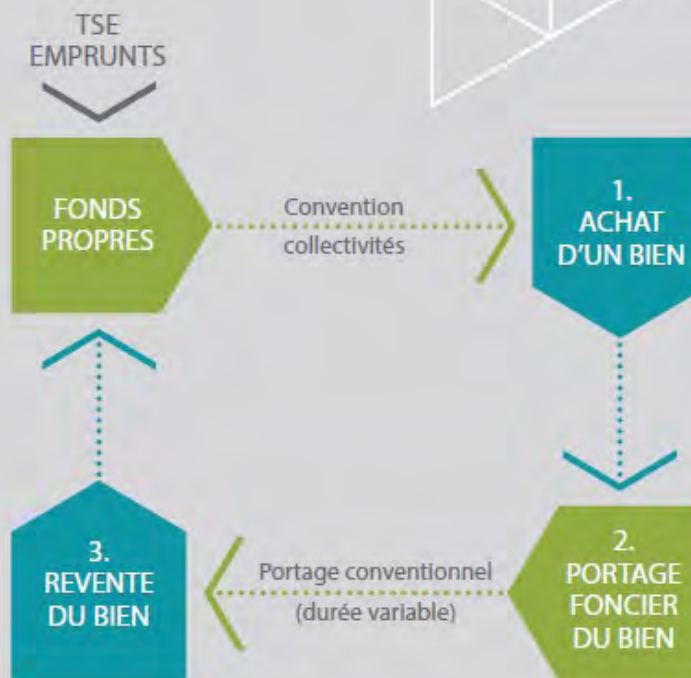
- Habitat : augmenter qualitativement et quantitativement l'offre de logements
- Economie : soutenir l'activité économique
- Protéger les espaces naturels remarquables, sensibles et agricoles
- La restructuration de friches et la revitalisation des centres-

Les moyens d'intervention

COMPRENDRE L'EPF

Le modèle économique de l'EPF

Le modèle économique d'un EPF repose sur l'apport de la Taxe Spéciale d'Équipement (TSE). Son produit est voté par le conseil d'administration puis réparti ensuite par les services des impôts entre les taxes foncières, la taxe d'habitation et la contribution économique foncière. Cette taxe permet d'amorcer l'activité de l'établissement sur les 5 à 10 premières années, dans l'attente de la montée en puissance des cessions effectuées au prix de revient à l'issue du portage. La TSE permet également de réduire le coût du portage foncier, de mutualiser l'ingénierie liée aux opérations et de saisir les opportunités foncières.



Le schéma type d'une opération



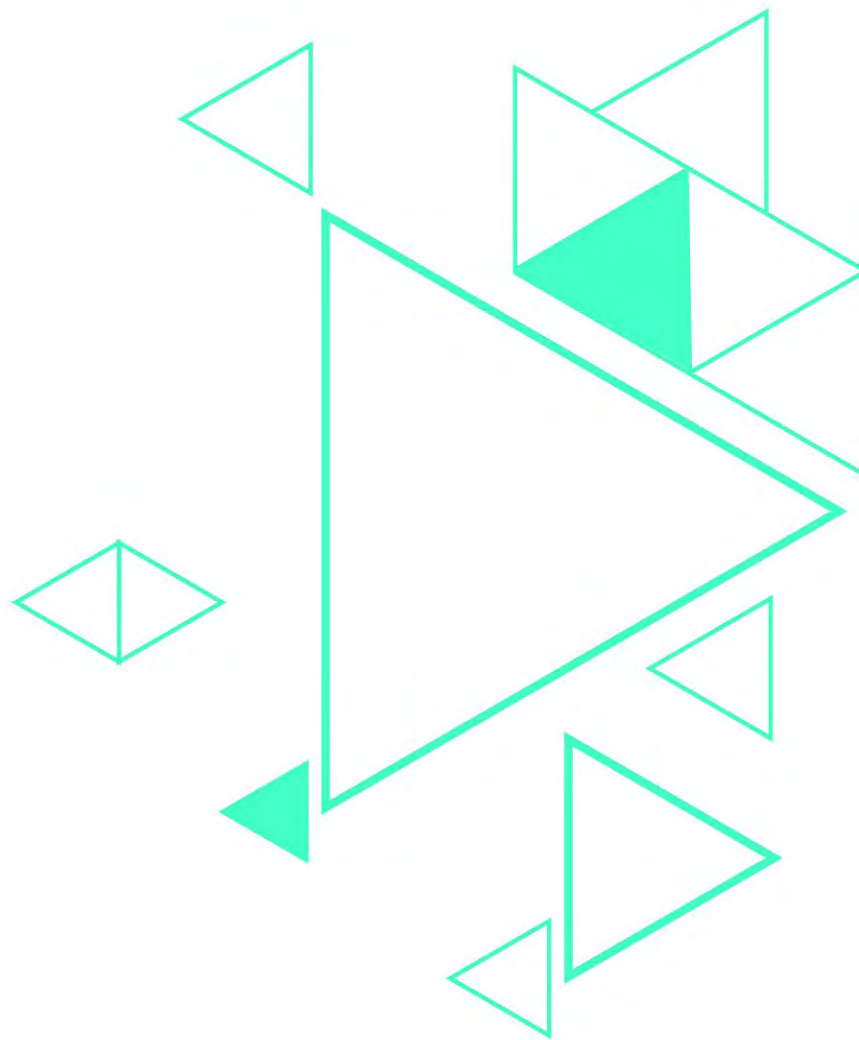
Comment intervient l'EPF ?



Action transversale : accompagnement en ingénierie

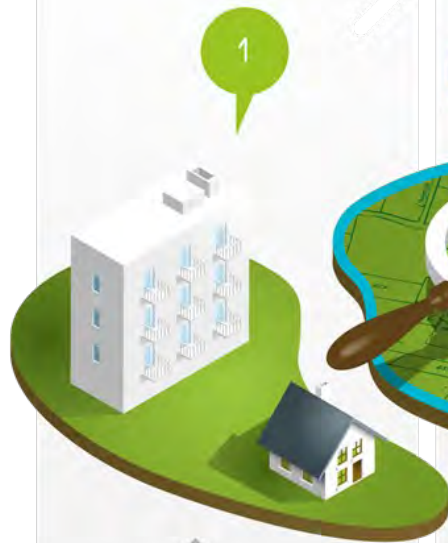
> Référenciel foncier, aide à la définition du projet, AMO sur les études pré-opérationnelles

2. Un outil: le référentiel foncier et immobilier





I. Étude des besoins



II. Étude des gisements



III. Stratégie foncière et d'aménagement



IV. veille - observation foncière



Cadre programmatique (PLU / PLH / SCoT)

Intervention foncière

1 — Identification des besoins (logements/Foncier)

2 — Définition du périmètre
Validation du périmètre

3 — Identification des gisement fonciers et immobiliers

4 — Qualification des gisement 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



Gisements immobiliers

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



Bâti vacant



Bâti en vente



Bâti à l'abandon



Bâti pollué

Gisements fonciers



Dent creuse



Cœur d'îlot



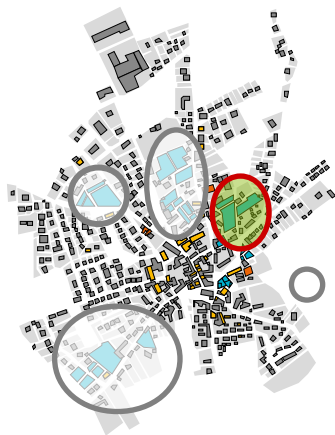
Parcelle densifiable



Fond de jardin



Choix des outils : gérer l'urgence

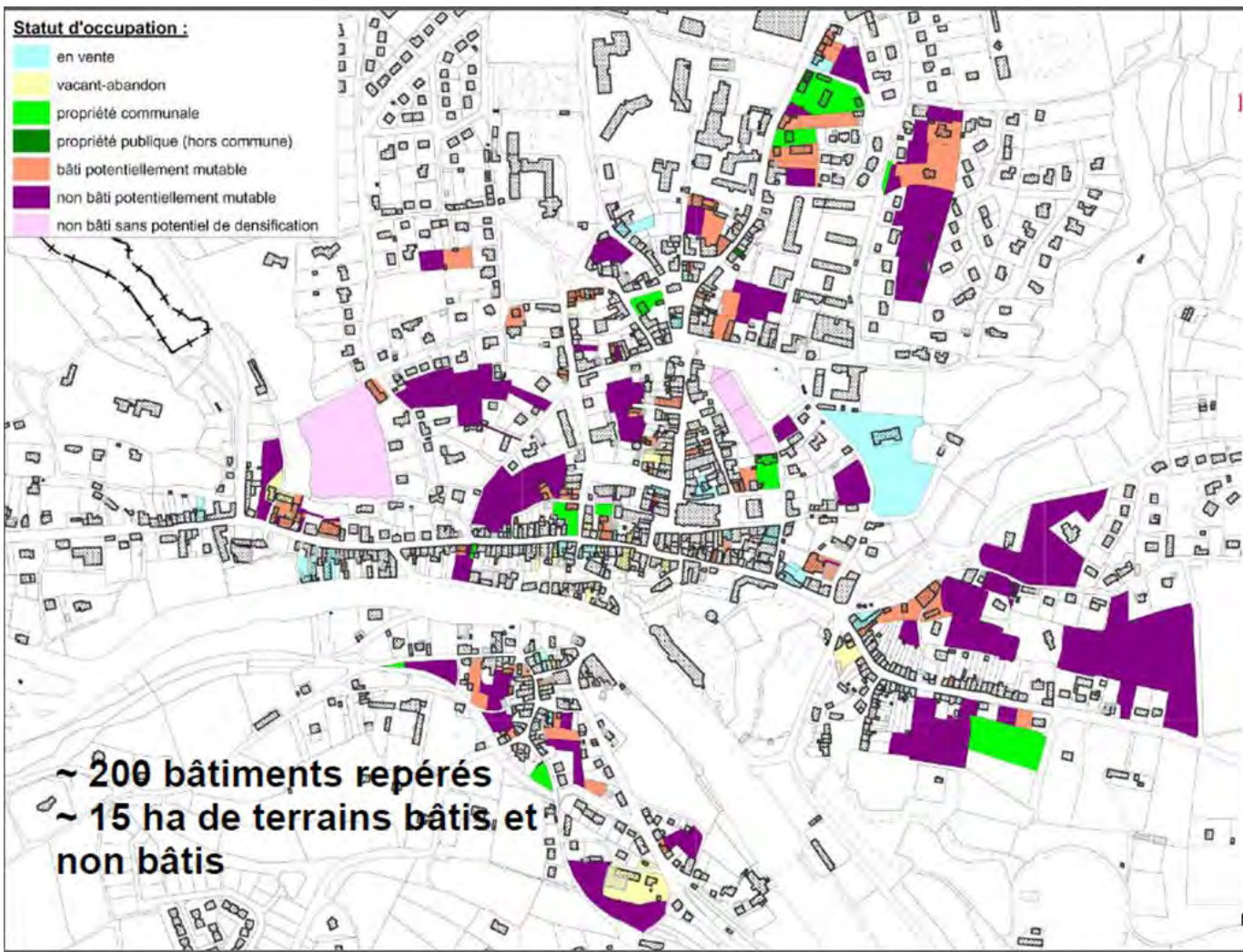


Mobilisation de l'outil périmètre d'inconstructibilité de 5 ans

- > Identification d'un secteur stratégique pour l'urbanisation communale
- > Instauration d'un **périmètre d'inconstructibilité de 5 ans** dans le cadre du PLU (article L.123-2 a)
- > Urgence à réaliser une **étude de projet d'aménagement global**
- > **Acquisition** des biens par la commune et **développement d'un projet communal** exemplaire



Source : Exemples de rendus d'études faisant suite à la mise en place d'un outil de périmètre de gel à 5 ans (au titre de l'article L.123-2 a) sur la commune d'Ifffendic (35)



**Josselin: 200
bâtiments, 15ha...
30 ans de
développement**



Actualisation

Mise à jour des données repérées à un instant T, point de départ pour l'élaboration d'une stratégie foncière sur le long terme

Implication

- > de la collectivité qui se lance dans la démarche sur le court et le long terme (point de départ d'une stratégie foncière)
- > du prestataire amené à réaliser le travail

SIG

Utilisation de l'outil SIG pour le périmètre d'étude, la localisation des gisements, et la possibilité de mettre à jour les résultats

Facteurs de réussite

Méthode

Échange en amont de la réalisation du travail sur la méthode employée (périmètre d'étude, typologie de gisements à repérer...)

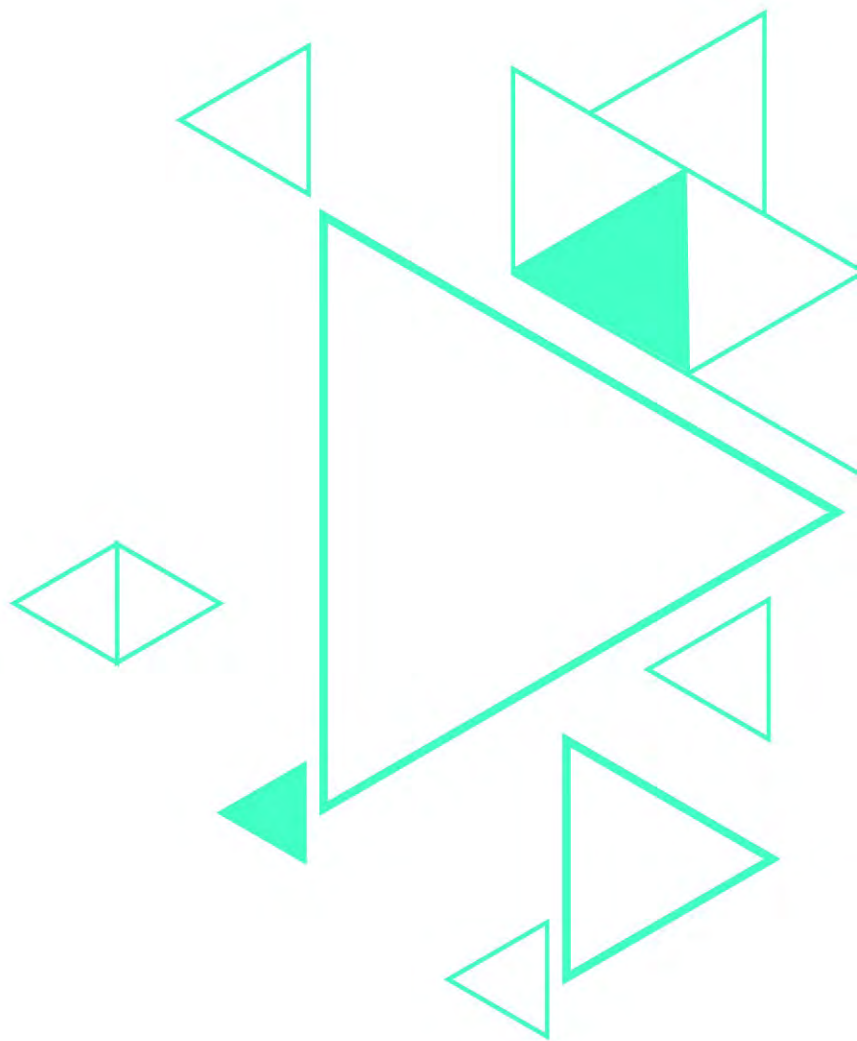
Terrain

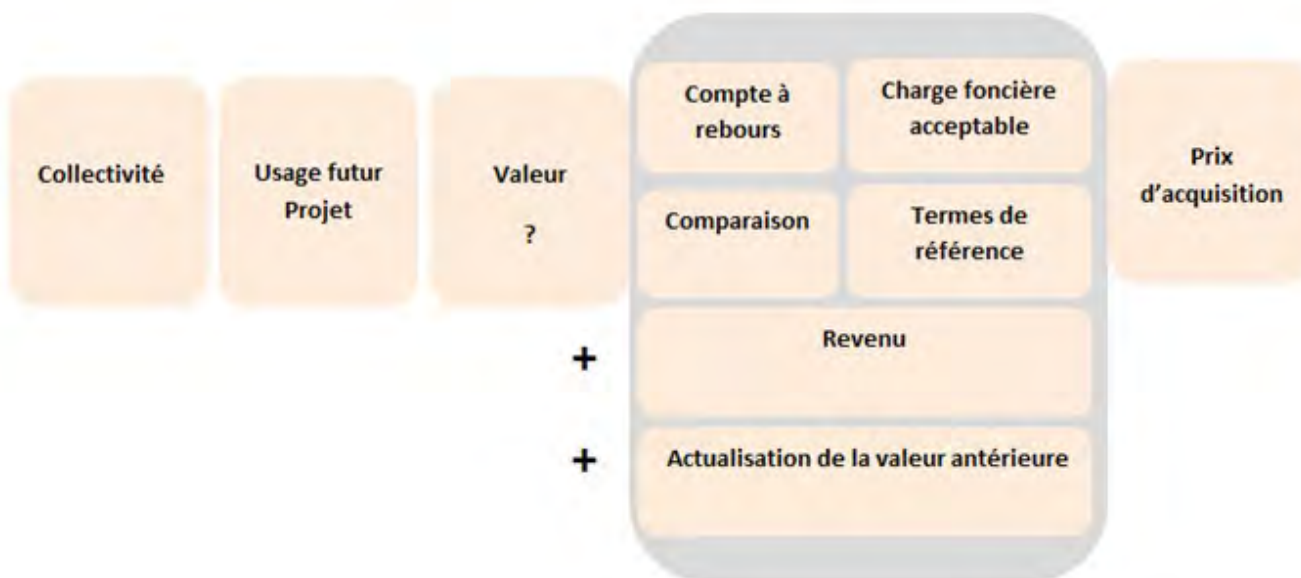
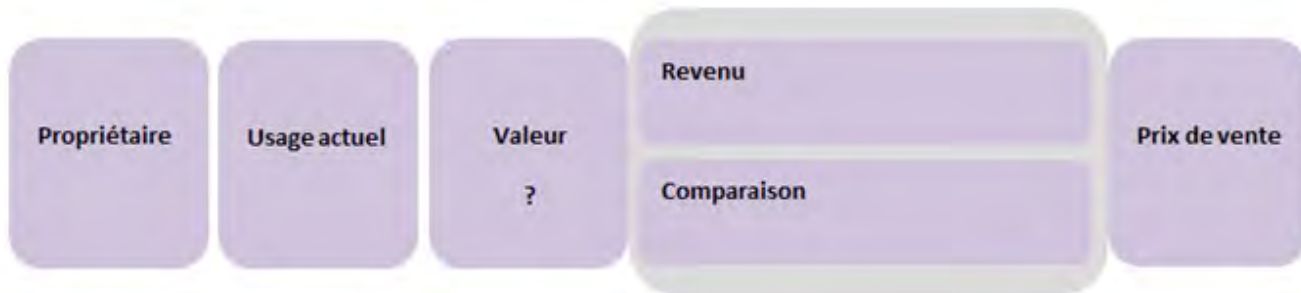
Importance de la phase de terrain pour l'identification des gisements et la confrontation à l'analyse de données statistiques localisées

Partenariat

- > Avec les acteurs et les experts des marchés fonciers et immobiliers
- > Avec les opérateurs publics et privés
- > Avec la population

3. Le prix du renouvellement urbain







Recettes
foncières (m²
de terrain ou
de surface de
plancher)

Foncier
maximum

Etudes
Honoraires

Démolition
Dépollution

Travaux de
viabilisation

Participations
d'urbanisme

Taxes

Frais de
commercialisation

COMPTE A REBOURS PROMOTEUR- Servon sur Vilaine

	A paramétrer					
	Unité	Prix m ²	m ²	nbr logements SDUs (moy 60m ² SU)	nbr logements arrondis	SU arrondi (60m ² * nbr lg)
Surface parcelle (m ²)	4 312					
SHON constructible (m ² SHON)	3 148					
Surface utile (m ² SU)	2 675,80					
logement libre (m ² SU et TTC)	80%	2 300 €	2 140,64	35,68	35	2 100
logement locatif social (m ² SU et € TTC)	20%	800 €	535,16	8,92	9	540
Parking (nombre par tranche de 60m ² de SU ou voir PLU) prix € TTC)	44,80	20 000 €				
Coût de construction parking (moyenne unitaire)		10 000 €			44,80	44
Coût de construction (m ² SHON HT)		1 100 €				

Recettes	Unité	Valeur unitaire TTC	TTC en €
Logement prix libre (m ² utile)	2100	2 300 €	4 830 000 €
Logement social (m ² utile)	540	800 €	432 000 €
Parkings (en nombre par tranche de 60m ² de SU ou voir PLU)	44	20 000 €	880 000 €
subvention par logement	9	4 000 €	36 000 €
Chiffre d'Affaire Total			6 178 000 €

Dépenses	Unité	coût HT	TTC	TVA (pour mémoire)	HT
construction de shon	3 148	1 100 €	4 141 509 €	678 709 €	3 462 800 €
Amenagement complémentaires	3 912	30 €	140 363 €	23 003 €	117 360 €
création de parkings	44	9 000 €	473 616 €	77 616 €	396 000 €
Démolition	estim. burgeo		239 200 €	39 200 €	200 000 €
Total Travaux					4 176 160 €
		Fourchette	Retenu		
Honoraires techniques	8 à 10 % coût des travaux HT	8%			334 093 €
Frais de gestion	8 à 10 % du CA TTC	8%			494 240 €
Total coût de revient technique					828 333 €
Taxe					
Participations					
Frais de commercialisation	2 à 3 % du CA TTC	2%			123 560 €
Frais financiers	2 à 3 % du CA TTC	2%			123 560 €
Marge	7 à 10 % du CA TTC	7%			430 480 €
Total dépenses					5 684 073 €
Charge foncière admissible	(coût de terrain sur - voir dessous)				493 927 €
Charge foncière admissible par m ²					115 €



taxe equitacion terrain 2%

9 878,54 €

Recettes

Dépenses



-  Propriété EPF/Commune
-  Propriété en cours de négociation