



# Réinventer les territoires périurbains avec leurs gares

Lyon - 8 novembre 2013

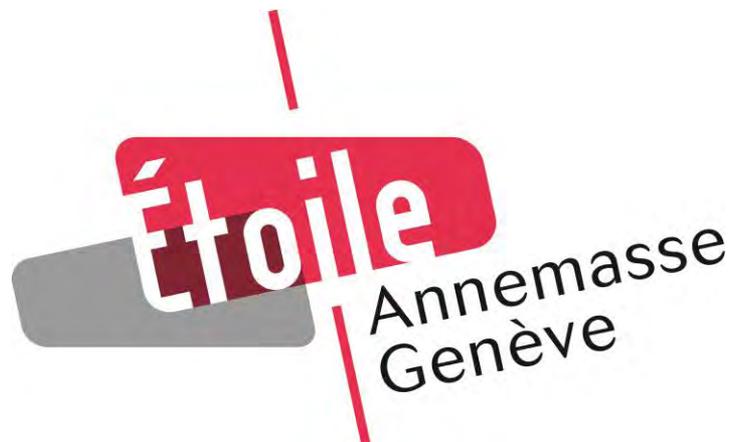
Certu



GRAND LYON

# CONCEVOIR ET MENER A BIEN LE PROJET URBAIN AUTOUR DES GARES TER

EXEMPLE DU PROJET DE L'ÉTOILE GARE D'ANNEMASSE



Philippe VANSTEENKISTE, Directeur de l'Établissement Public  
Foncier Local de la Haute-Savoie

# LE PROJET URBAIN et son CONTEXTE TRANSFRONTALIER

Lyon - 8 novembre 2013



Certu



GRAND LYON

# LE CONTEXTE TRANSFRONTALIER

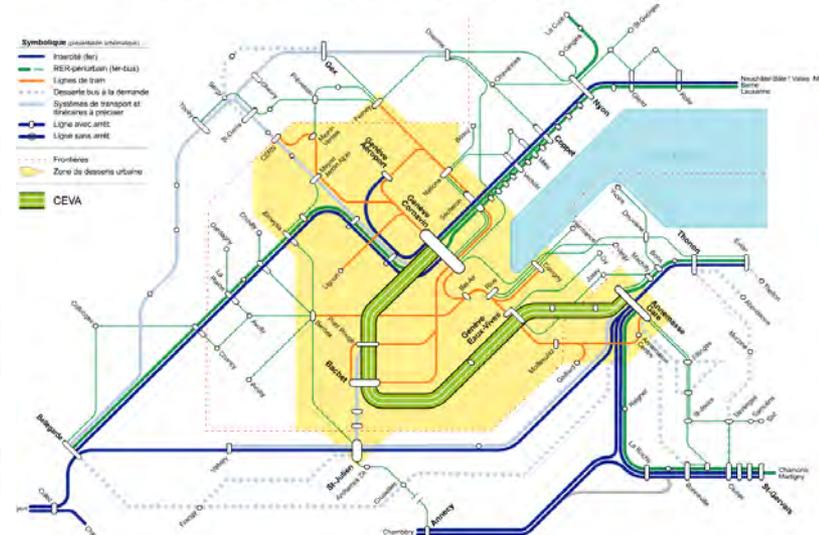
## Position centrale du pôle annemassien dans le territoire transfrontalier



## Problématique forte du transport

□ Projet du CEVA pour 2017

VERS UN SCHEMA DE DESSERTE DU BASSIN FRANCO-VALDO-GENEVOIS A L'HORIZON 2020



# LE PROJET ETOILE ANNEMASSE GENEVE

## Qu'est-ce que c'est ?

Un nouveau quartier urbain à créer :

- PEM autour de la gare d'Annemasse et du futur CEVA,
- Pôle d'affaires, de formations,
- Constructions de logements, de commerces et d'équipements divers...

## Périmètre

30 hectares sur 3 communes de l'agglomération d'Annemasse, *Dont 15 hectares pour la première phase opérationnelle*

## Foncier

Intervention publique foncière depuis les années 2000 par l'EPF Local et les collectivités locales

- **Renouvellement urbain et intensification du « cœur du territoire »**



# L'ACTION FONCIERE DANS LE PROJET URBAIN

Lyon - 8 novembre 2013



Certu



GRAND LYON

# ELABORATION D'UNE STRATEGIE FONCIERE

## MOBILISATION DE DIVERS OUTILS DE STRATEGIE FONCIERE

### Déclinaison des différents outils de stratégie et d'acquisitions foncières :

- ZAD et périmètre de gel au POS
- Droit de préemption urbain
- DUP simplifiée « réserves foncières » (EPF = autorité expropriante)
- Acquisitions amiables négociées

### Traitement des problématiques de dépollution des sols

### Acquisition, gestion et démolition d'un ancien site hospitalier

# PERIMETRE GLOBAL DE DUP



- Communes
- EPF
- Autres publics  
(Douanes, Bailleurs...)
- RFF
- SNCF
- GDF
- Autres privés

# ZOOM ZONE SUD GARE



## 1998 : ZAD Espace Gare

Réserves foncières en prévision d'une opération d'aménagement sur le quartier de la gare

## 2005 : premières interventions de l'EPF

Amiable + préemptions

## Gestion des biens :

Location d'appartements et commerces par bail précaire (loyers déduits des remboursements)

Prise en charge des frais judiciaires (acquisition, impayés, ...)

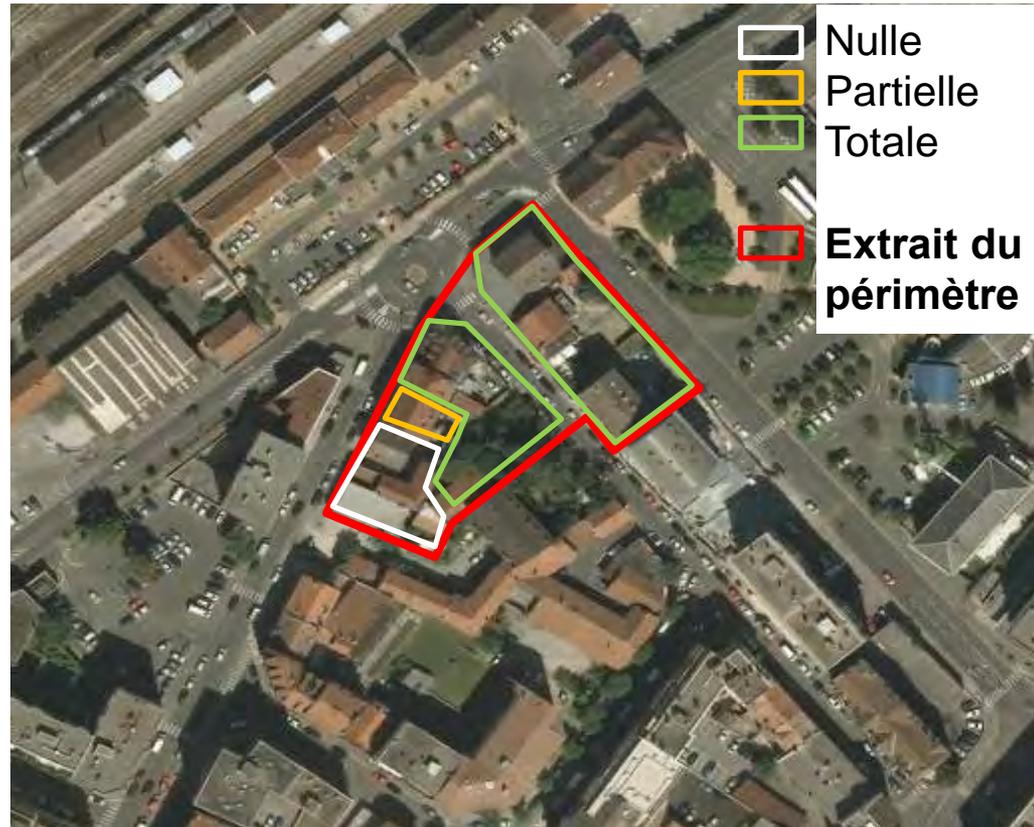
**4 750 k€ d'acquisition à ce jour**

## 2010 : procédure DUP

Montage d'un dossier simplifié préalable à une opération d'importance.

## Maîtrise foncière

-  Nulle
-  Partielle
-  Totale
-  **Extrait du périmètre DUP**



10



14



68



66



64



DEMOLIS



APPARTEMENTS & COMMERCES LOUES

# GESTION DES BIENS

## AVANTAGES DE LA LOCATION :

- Sécurisation des biens
- Réponse à une demande forte
- Bail précaire = reprise du bien libre au terme du portage
- Réduction du coût du portage (au mieux, rembourse une partie du capital)

### Exemple à CLUSES

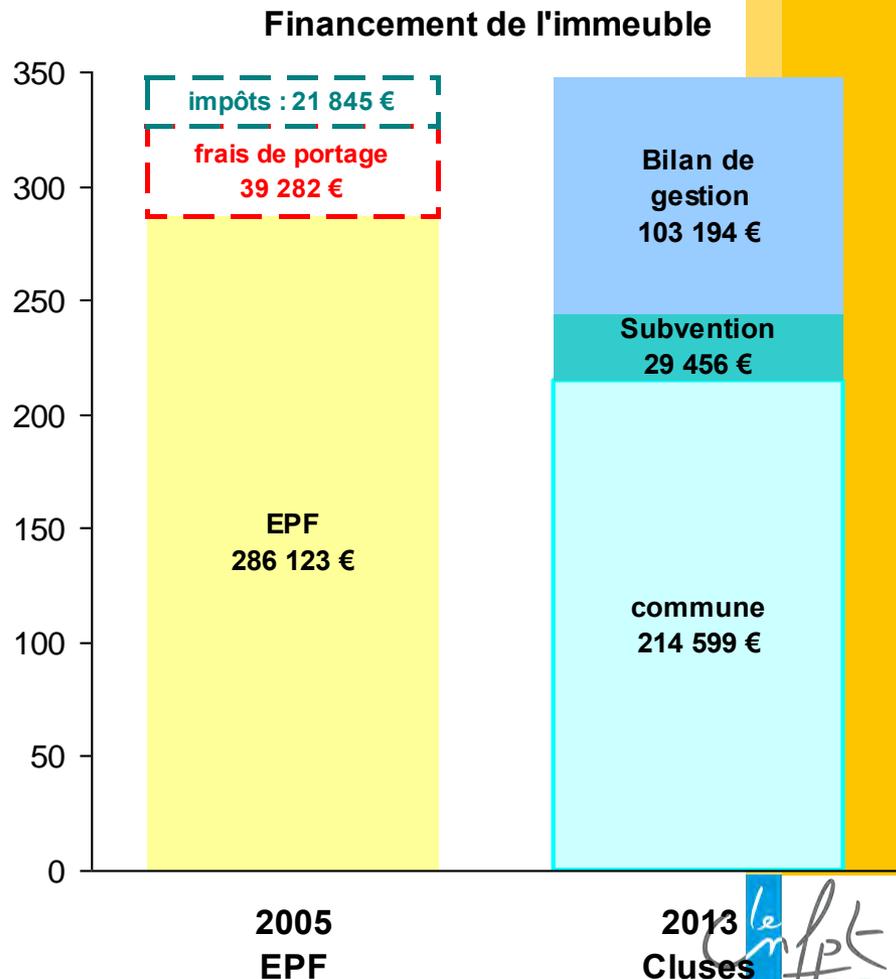
Immeuble EDF laissé vacant

Acquisition par l'EPF : 286 000 € ; Portage sur 8 ans

Gestion de bien assurée par l'EPF :

Réhabilitation puis location de 6 appartements

- au final, rétrocession à la commune **à un prix moindre** que le prix d'acquisition 8 ans plus tôt !



# PERIMETRE GLOBAL DE DUP



- Communes
- EPF
- Autres publics  
(Douanes, Bailleurs...)
- RFF
- SNCF
- GDF
- Autres privés

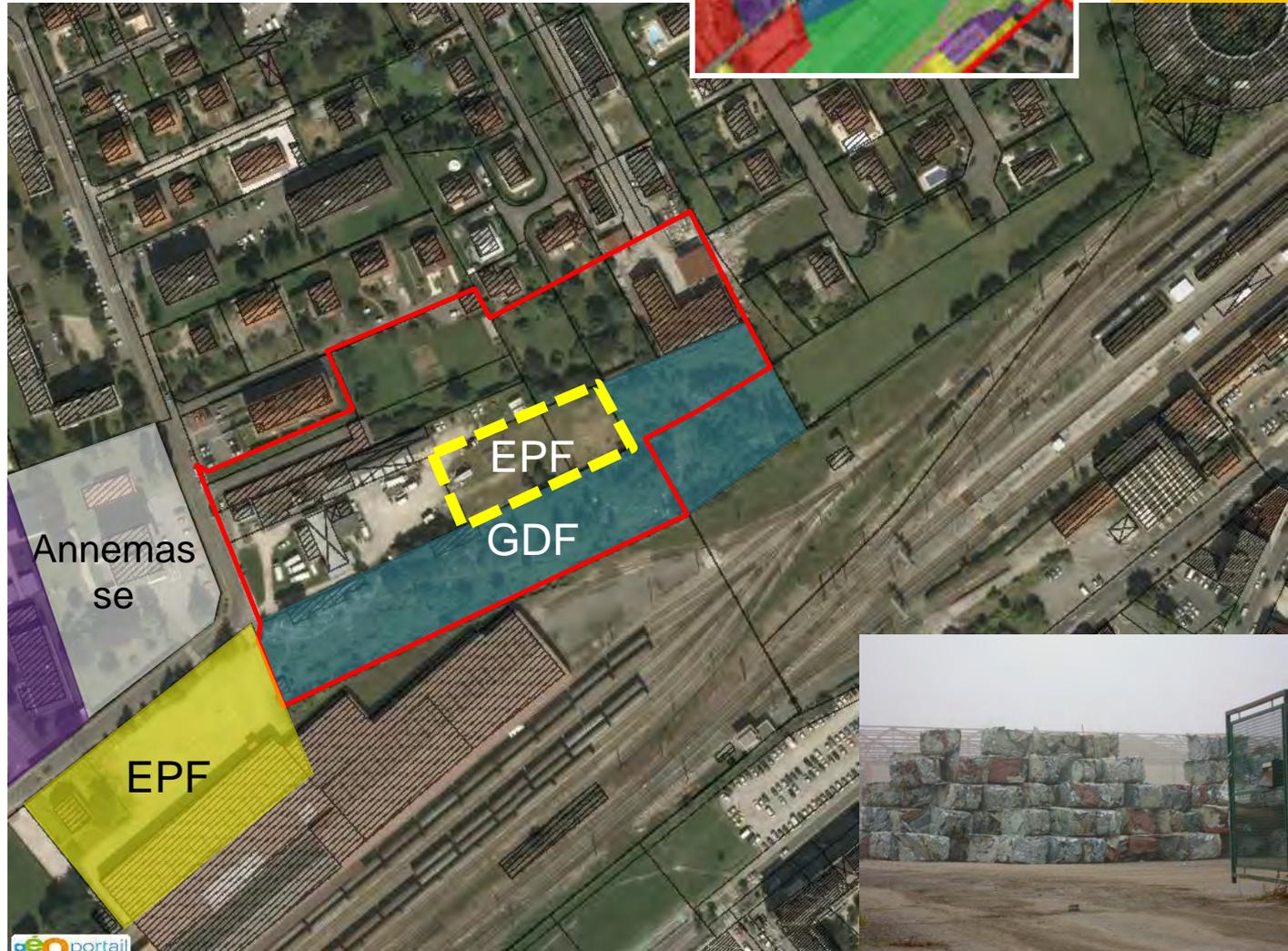
# ZOOM CŒUR DE L'ÉTOILE

Zonage PLU : UX (artisanat)  
Usages actuels : artisanat,  
dépôts, friches  
Problématique de pollution  
des sols (site d'une ancienne  
usine GDF)

Liaison future entre la gare et  
le secteur de l'ancien hôpital,  
propriété EPF

## Stratégie :

- Veille foncière
- préemption systématique
- DUP « dossier simplifié »  
préalable à une opération  
importante



# L'ACTION FONCIERE INDISPENSABLE A LA REALISATION DU PROJET URBAIN

Lyon - 8 novembre 2013



Certu



GRAND LYON

---

# DU FONCIER AU PROJET

---

## QUELQUES CHIFFRES DE L'ACTION FONCIERE ....

- De 2003 à 2013 : 20 M€ d'acquisitions foncières par l'EPF ;
- 6 M€ déjà remboursés par les collectivités concernées ;
- 15 ha de surface en maîtrise publique dont 6 ha en portage EPF
- 20 appartements et 6 commerces en gestion locative

## ... ET DE LEURS CONSEQUENCES SUR LA REALISATION DU PROJET URBAIN

- 845 logements prévus dont 250 sociaux : le foncier EPF peut en accueillir 75 % (620 logements dont 185 sociaux)
- 3 000 m<sup>2</sup> de surfaces d'activités à réaliser sur le foncier EPF, générant 60 emplois
- Et quelques 7 800 m<sup>2</sup> d'espaces publics profitables à tous...