

# Territoires Pilotes de Sobriété Foncière

## Bilan de l'expérimentation

### 27 mars 2023



# Accueil Christine MAZY

Maire d'Epernay



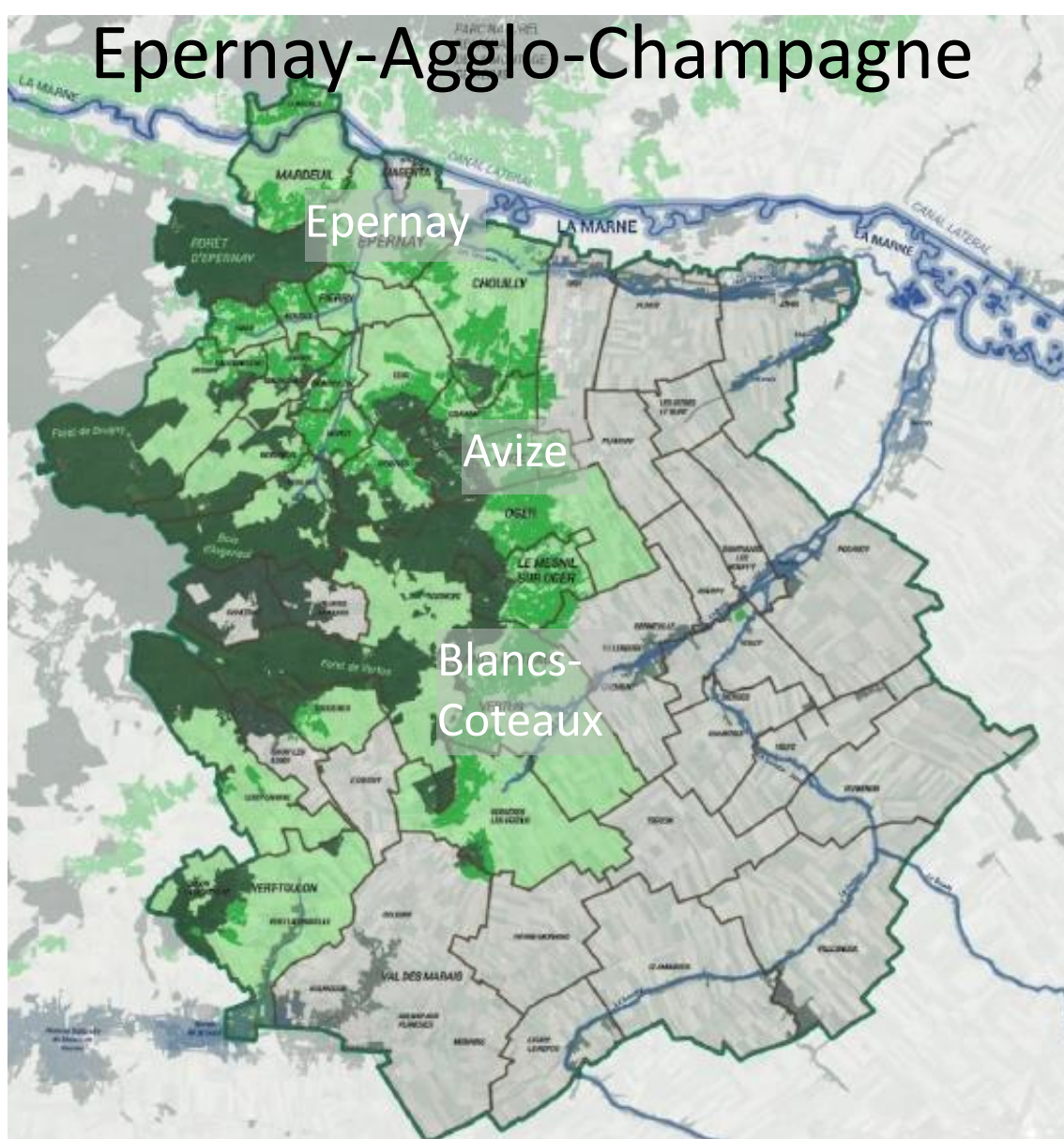
# Introduction

## Franck Leroy

Président d'Epernay Agglo Champagne  
Président de la Région Grand Est



# Epernay-Agglo-Champagne



- Trame boisée à l'Ouest
- Vignoble implanté sur la moitié Ouest (Côte des Blancs, Coteaux Sud, Vallée de la Marne)
- Cultures de plaine au Sud et à l'Est du territoire
- Trame Bleue : vallée de la Marne, vallées de la Berle, de la Somme-Soude
- **Inscription des Coteaux, Maisons et Caves de Champagne au patrimoine mondial de l'UNESCO**, dans la catégorie « Paysage culturel » depuis 2015

# Expérimentation nationale

Rollon Mouchel Blaisot Directeur du programme  
Cœur de Ville ANCT

-

Hélène Peskine – Secrétaire permanente PUCA

-

Pauline Sirot Cheffe du bureau Stratégies  
Territoriales DGALN



# Bilan de l'expérimentation locale

## Epernay Agglo Champagne Villes Vivantes



1/ Les gisements fonciers en renouvellement urbain

**Un enjeu d'activation d'un gisement quantitativement important**

2/ La densification en opération de promotion

**Un modèle économique contraint et déficitaire à réserver aux emprises les plus stratégiques**

3/ Les terrains à bâtir dans une perspective Zéro Artificialisation Nette

**Des opérations à programmer avec finesse sur un segment d'offre restreint, et une filière diffuse diversifiée à piloter**

4/ La transposition des modèles de densification de l'habitat à l'économie

**Des voies à explorer pour dépasser le faible intérêt des propriétaires actuels à la densification**

1/ Les gisements fonciers en renouvellement urbain

**Un enjeu d'activation d'un gisement quantitativement important**

2/ La densification en opération de promotion

**Un modèle économique contraint et déficitaire à réserver aux emprises les plus stratégiques**

3/ Les terrains à bâtir dans une perspective Zéro Artificialisation Nette

**Des opérations à programmer avec finesse sur un segment d'offre restreint, et une filière diffuse diversifiée à piloter**

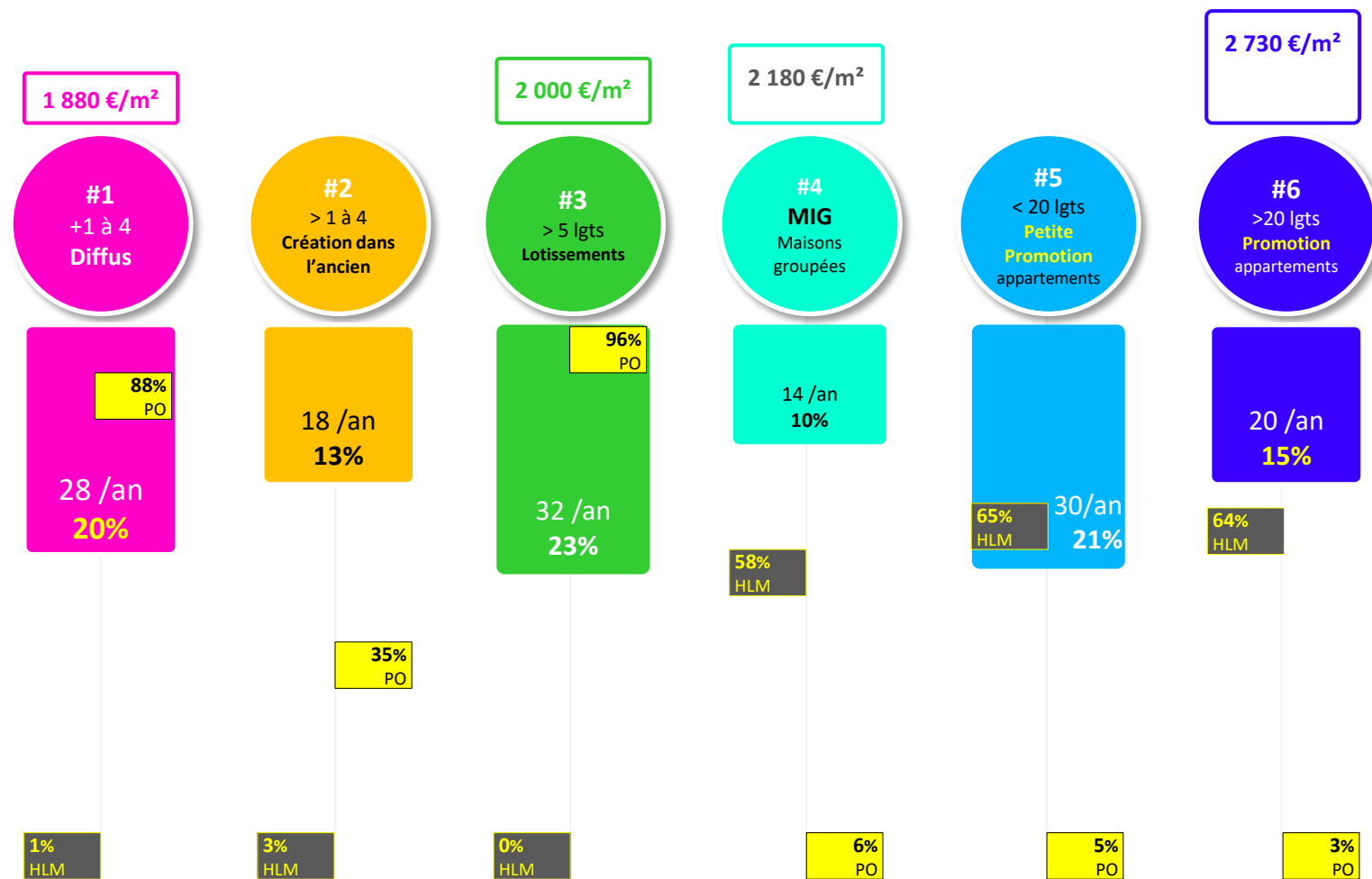
4/ La transposition des modèles de densification de l'habitat à l'économie

**Des voies à explorer pour dépasser le faible intérêt des propriétaires actuels à la densification**



# 140 logts/an de 2015 à 2019

Traitement fichiers fonciers 2020 + DV3F 2020



# Des gisements fonciers à leur potentiel d'activation par filière



# Lexique descriptifs des gisements fonciers

## En zone urbaine et hors pente > 20%

Source : Traitements base fichiers fonciers MAJIC III 2020

\*Vacance indiquée dans la base fiscale  
au 1<sup>er</sup> Janvier 2020



### Grandes unités foncières bâties

1 seul logement et surface résiduelle > 2 000 m<sup>2</sup>



### Petites unités foncières bâties

1 seul logement et surface résiduelle > 600 m<sup>2</sup> et ≤ 2 000m<sup>2</sup>



### Grandes unités foncières non bâties - dents creuses

Aucun local et emprise au sol < 10 m<sup>2</sup> et surface > 2 000 m<sup>2</sup>



### Petites unités foncières non bâties - dents creuses

Aucun local et emprise au sol < 10 m<sup>2</sup> et surface > 200 m<sup>2</sup> et ≤ 2 000 m<sup>2</sup>



### Grandes unités foncières sous-occupées

Surface > 2 000m<sup>2</sup>

- **Immeubles à dominante de logement** : Surface activité ≤ Surface habitat, au moins 2 logements et **100% vacants\***, ou au moins 1 logement + 1 local d'activité vacants et 50% de tous locaux vacants, et (surface résiduelle > 2 000 m<sup>2</sup> ou surface habitable > 300 m<sup>2</sup> ou 3 locaux et plus)
- **Immeubles à dominante d'activité** : Surface activité > Surface habitat, au moins 50% des **locaux d'activités vacants\***, au moins 2 locaux sans logement ou au moins 1 local et 1 logement vacants, et (surface résiduelle > 2 000 m<sup>2</sup> ou surfaces bâties > 300 m<sup>2</sup> ou 3 locaux et plus)



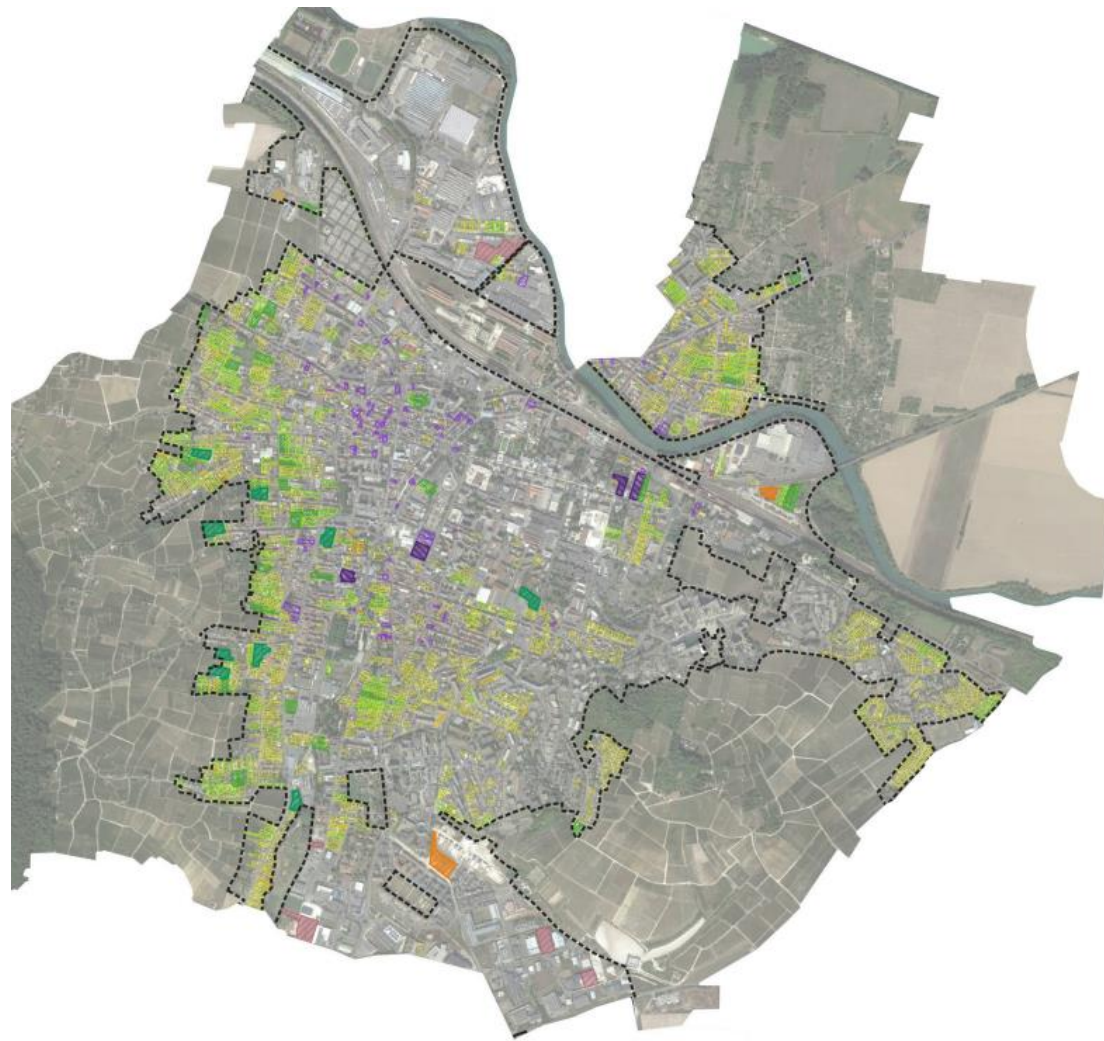
### Petites unités foncières sous-occupées

Surface < 2 000m<sup>2</sup>

- **Immeubles à dominante de logement** : Surface activité ≤ Surface habitat, au moins 2 logements et **100% vacants\***, ou au moins 1 logement + 1 local d'activité vacants et 50% de tous locaux, et (surface habitable > 80 m<sup>2</sup> ou 3 locaux et plus)
- **Immeubles à dominante d'activité** : Surface activité > Surface habitat, au moins 50% des **locaux d'activités vacants\***, au moins 2 locaux sans logement ou au moins 1 local et 1 logement vacants, et (surfaces bâties > 90 m<sup>2</sup> ou 3 locaux et plus)

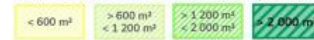


### Unités foncières en ZA, non bâties ou sous-occupées ou divisibles



## EPERNAY

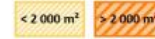
**1) Unités foncières divisibles**  
classées selon la surface résiduelle hors emprise bâtie



**2) Unités foncières sous-occupés (logements ou activités)**



**3) Unités foncières non bâties (dents creuses)**

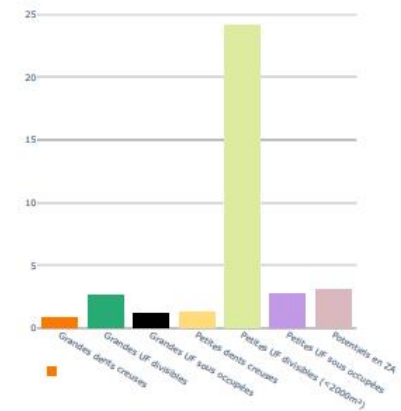


**4) Potentiels foncières en ZA (non bâti ou vacants)**

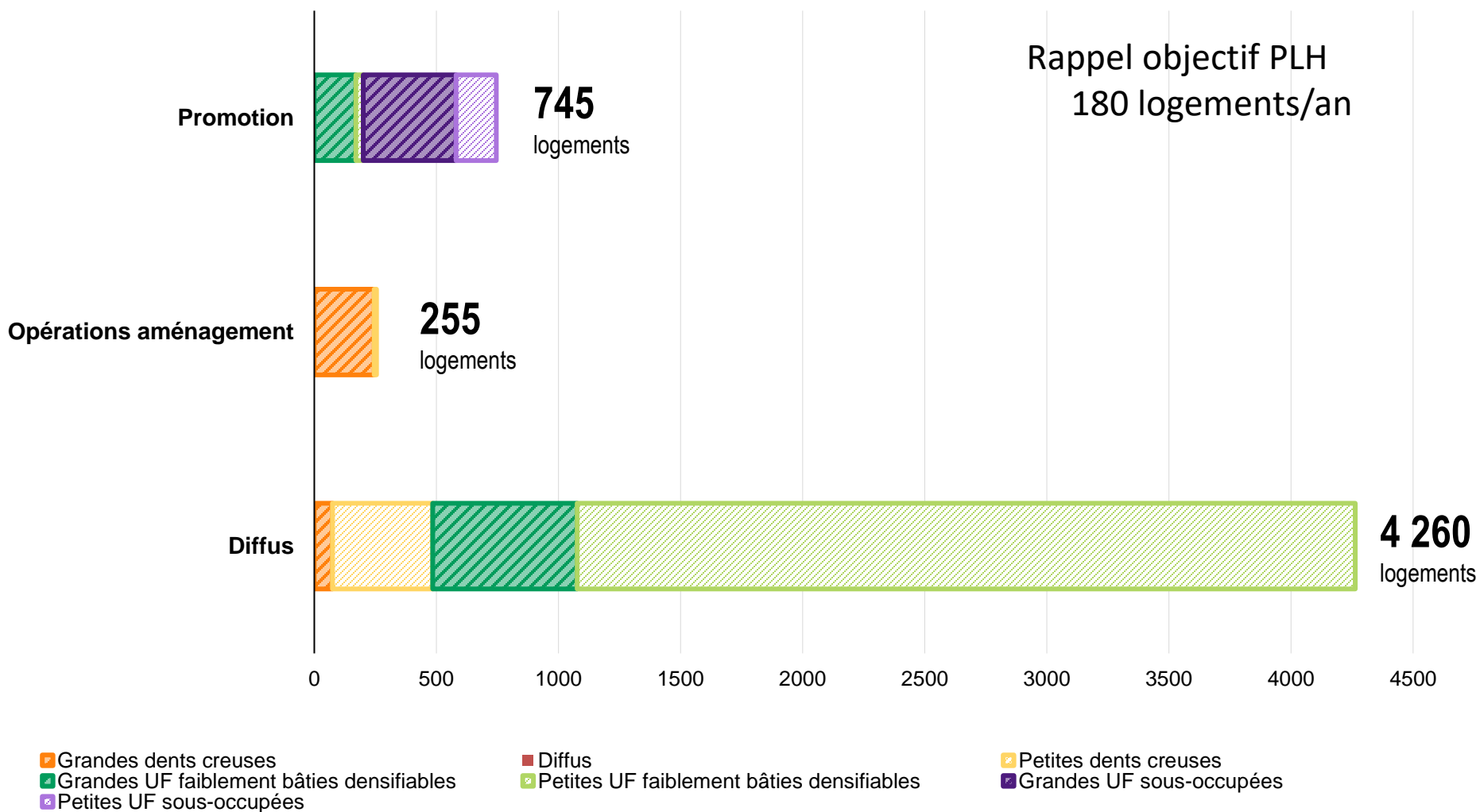


Enveloppes urbaines

Surface en hectares



# Les potentiels théoriques de production de logements par filières et par gisements fonciers dans les enveloppes urbaines (zones Urbaines + principe de continuité)



1/ Les gisements fonciers en renouvellement urbain

**Un enjeu d'activation d'un gisement quantitativement important**

2/ La densification en opération de promotion

**Un modèle économique contraint et déficitaire à réserver aux emprises les plus stratégiques**

3/ Les terrains à bâtir dans une perspective Zéro Artificialisation Nette

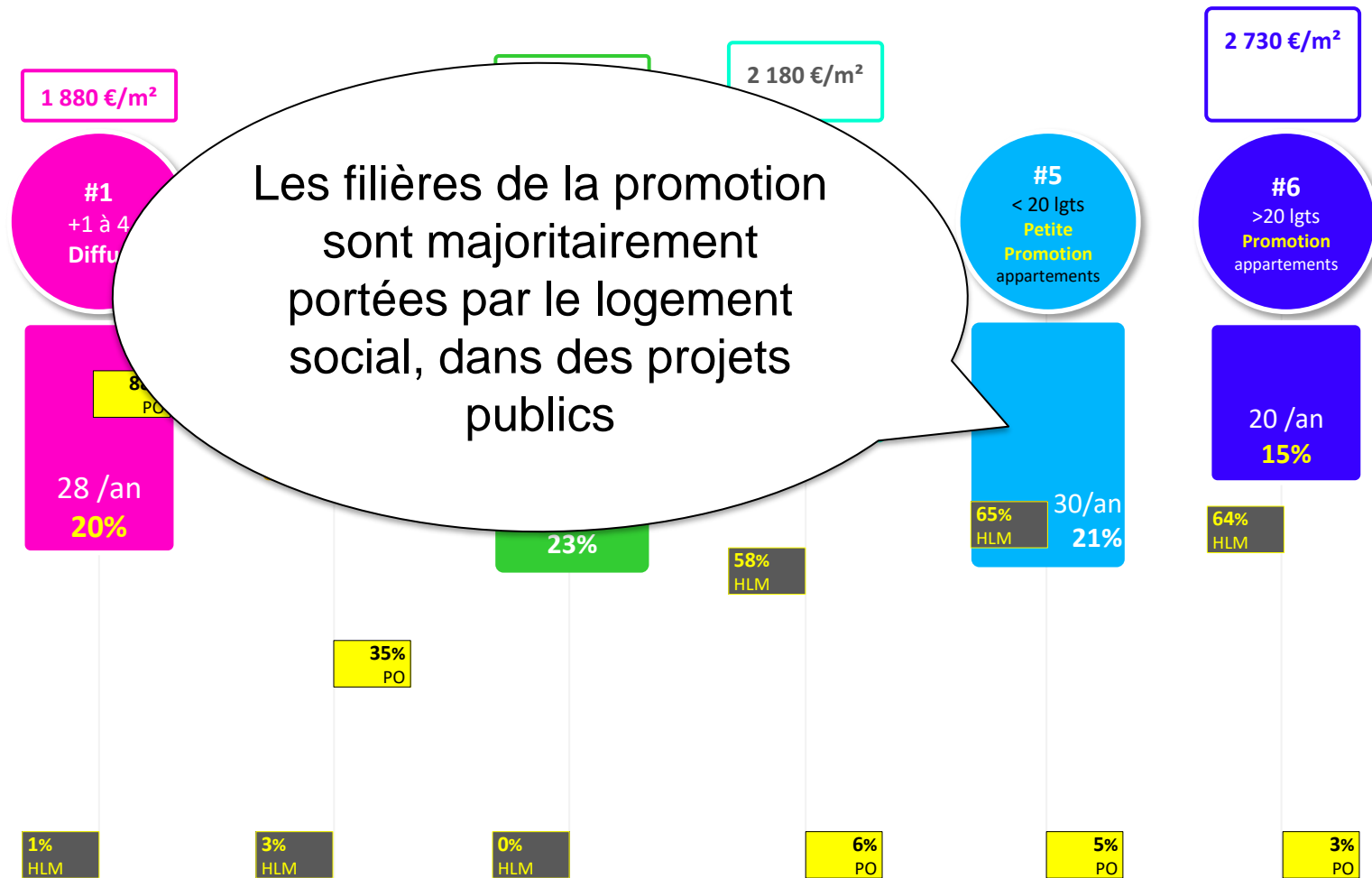
**Des opérations à programmer avec finesse sur un segment d'offre restreint, et une filière diffuse diversifiée à piloter**

4/ La transposition des modèles de densification de l'habitat à l'économie

**Des voies à explorer pour dépasser le faible intérêt des propriétaires actuels à la densification**

# 140 logts/an de 2015 à 2019

Traitement fichiers fonciers 2020 + DV3F 2020



# Une analyse globale des gisements fonciers\* en promotion, pour évaluer en première approche, les projets réalisables au regard des équilibres économiques actuels de la filière

**Coût potentiel  
d'acquisition**



**Charge foncière  
admissible** pour 1 m<sup>2</sup> de surface de  
plancher bâtie

Estimation réalisée à partir :

- du coût moyen des **transactions sur les logements et les locaux d'activités** de 2010 à 2020 (traitement base DV3F dans un carroyage 200m x 200m) ;
- lorsque l'échantillon des transactions est trop faible (< 4) pour un carreau, le **prix moyen sur la commune** est utilisé.

Estimation réalisée à partir :

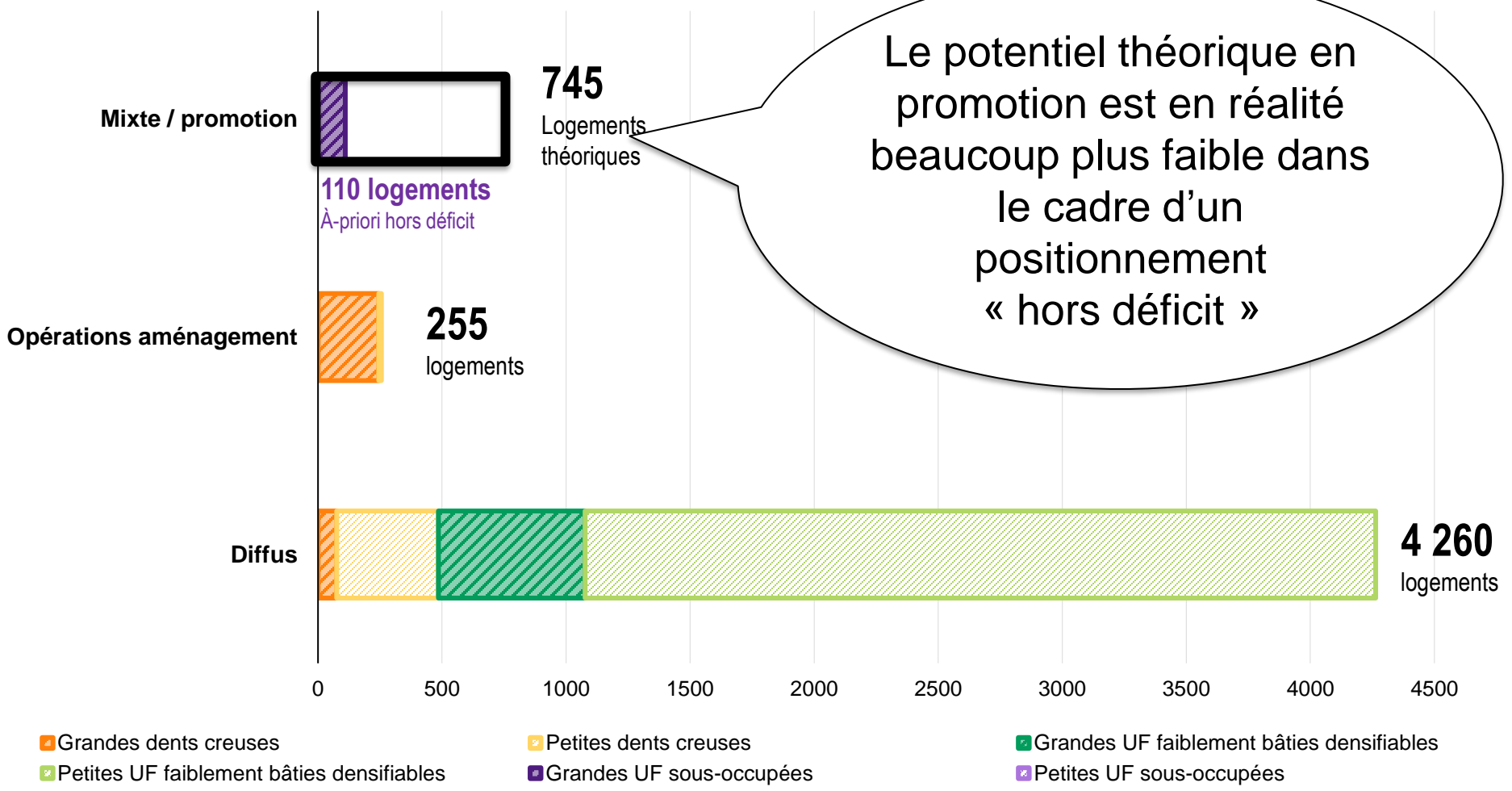
- du **potentiel en nombre de logements** calculé à partir de la densité autorisée par le SCoT sur les unités foncières identifiées
- des **charges foncières moyennes\*\***
  - de **100 €/m<sup>2</sup> de sp** (*hors* Epernay – seuls des projets liés au logement social seraient envisageables)
  - de **200 €/m<sup>2</sup> de sp** (Epernay uniquement – charge foncière admissible hors PINEL)

\*Dans cette première approche visant à réaliser un "scan foncier" sur l'ensemble du territoire, les éventuels coûts de démolition/dépollution et les situations particulières (forte dégradation et donc baisse de la valeur foncière) ne sont pas traités

\*\*Analyse Villes Vivantes sur la base de bilans d'opération



# Les potentiels théoriques de production de logements par filières et par gisements fonciers dans les enveloppes urbaines (zones Urbaines + principe de continuité)



# L'exploration des marges de manœuvres d'équilibres dans les projets de promotion



## Périmètre de la faisabilité

Démolition des bâtiment  
de l'unité foncière,  
soit 1 354 m<sup>2</sup>

Démolition à prévoir

Conservation d'un  
bâtiment remarquable sur  
la seconde unité foncière

## OPTION 1: CONSTRUCTION D'UN IMMEUBLE

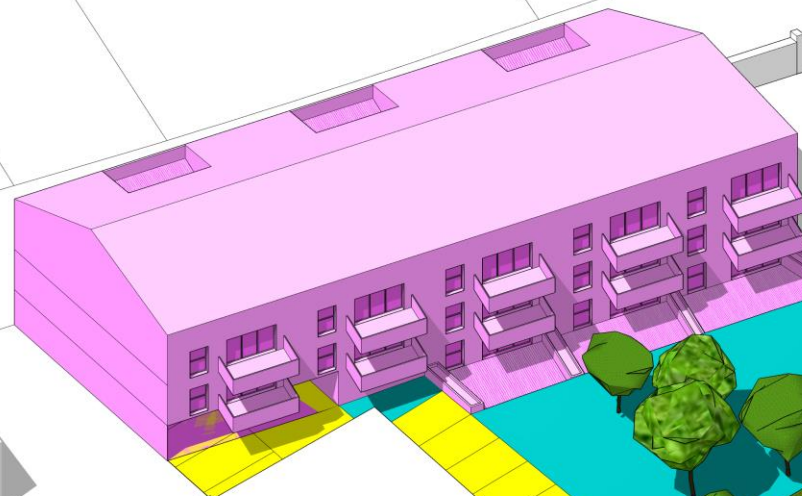
CONSTRUCTION D'UN  
IMMEUBLE DE 20  
LOGEMENTS

CREATION DE 2 LOTS  
A BÂTIR

Conservation d'un  
bâtiment  
remarquable



## OPTION 1: CONSTRUCTION D'UN IMMEUBLE



LOT 02

S=226m<sup>2</sup>

Maison mitoyenne  
S=130 m<sup>2</sup>

LOT 01

S=235m<sup>2</sup>

Maison mitoyenne  
S=110 m<sup>2</sup>

VARIANTE 1 : **23 logts**  
100% DE LOGEMENTS  
SOCIAUX  
+ 2 LOTS A BÂTIR

VARIANTE 2 : **23 logts**  
50% DE LOGEMENTS SOCIAUX  
ET 50% DE LOGEMENTS  
LIBRES  
+ 2 LOTS A BÂTIR

VARIANTE 3 : **28 logts**  
50% DE LOGEMENTS SOCIAUX  
ET 50% DE LOGEMENTS  
LIBRES  
+ 2 LOTS A BÂTIR

TOTAL DEPENSES

= 2 960 K €

= 2 960 K €

= 3 870 K €

PRIX VENTE LLS

2 010 K €  
Soit 1800 €/m<sup>2</sup>

1 005 K €  
Soit 1800 €/m<sup>2</sup>

1 590 K €  
Soit 1800 €/m<sup>2</sup>

PRIX DE VENTE  
LOGEMENT LIBRE

-

1 505 K €  
Soit 2 700 €/m<sup>2</sup>

2 390 K €  
Soit 2 700 €/m<sup>2</sup>

PRIX DE VENTE LOTS A  
BATIR

60 K €

TOTAL RECETTES

= 2 070 K €

= 2 570 K €

= 4 040 K €

Reste acquisition

- 890 K €

- 190 K €

+ 170 K €

# L'exploration des marges de manœuvres d'équilibres dans les projets de promotion

## Les enseignements répliquables :

- Le marché immobilier ne permet pas d'équilibrer les projets et d'acquérir le bien, à l'amiable ou par expropriation, dès lors qu'il y a un besoin de démolition (à fortiori de dépollution)
- Les marges de manœuvre d'amélioration du bilan sont toutes contraintes :
  - Augmenter la densité bâtie, elle-même limitée par la capacité d'absorption du marché (y compris social) ;
  - Ajouter davantage de lots libres à bâtir ;
  - Intégrer un porteur de projet privé, quand cela est possible.
- Il reste ensuite, en dernier recours, la possibilité de financer des déficits, ces opérations ne peuvent donc qu'être ponctuelles et circonstanciées à des emprises stratégiques pour répondre à un enjeu urbain plus que de peuplement et d'accueil ;

# L'exploration des marges de manœuvres d'équilibres dans les projets de promotion

## ■ Modalités de financements des déficits d'opération :

- **Action logement** sur l'équilibre global de l'opération, financement du bailleur social à hauteur de 1 500€/m<sup>2</sup> en ACV avec une répartition variable entre subvention et prêt (exemple 700 €/m<sup>2</sup> de subvention et 800 €/m<sup>2</sup> de prêt à 0,25%) ;
- **L'état** : fonds friche (terminé, bientôt fonds vert) et aides de l'ADEME sont centrées sur la dépollution, possibilité également de mobiliser la DSIL indépendamment de la dépollution et les financements de la CNLHI (ANAH) pour les immeubles de logements dégradés et sous arrêté (péril, insalubrité).
- **La région Grand Est**, dont les financements sont également centrés sur la dépollution ;
- **L'EPF** peut contribuer, sans être l'unique contributeur, à la viabilisation du foncier (dépollution), en plus de porter le foncier sur une durée définie

DSIL : Dotation de soutien à l'investissement local

CNLHI : Commission Nationale de Lutte contre l'Habitat Indigne





1/ Les gisements fonciers en renouvellement urbain

**Un enjeu d'activation d'un gisement quantitativement important**

2/ La densification en opération de promotion

**Un modèle économique contraint et déficitaire à réserver aux emprises les plus stratégiques**

3/ Les terrains à bâtir dans une perspective Zéro Artificialisation Nette

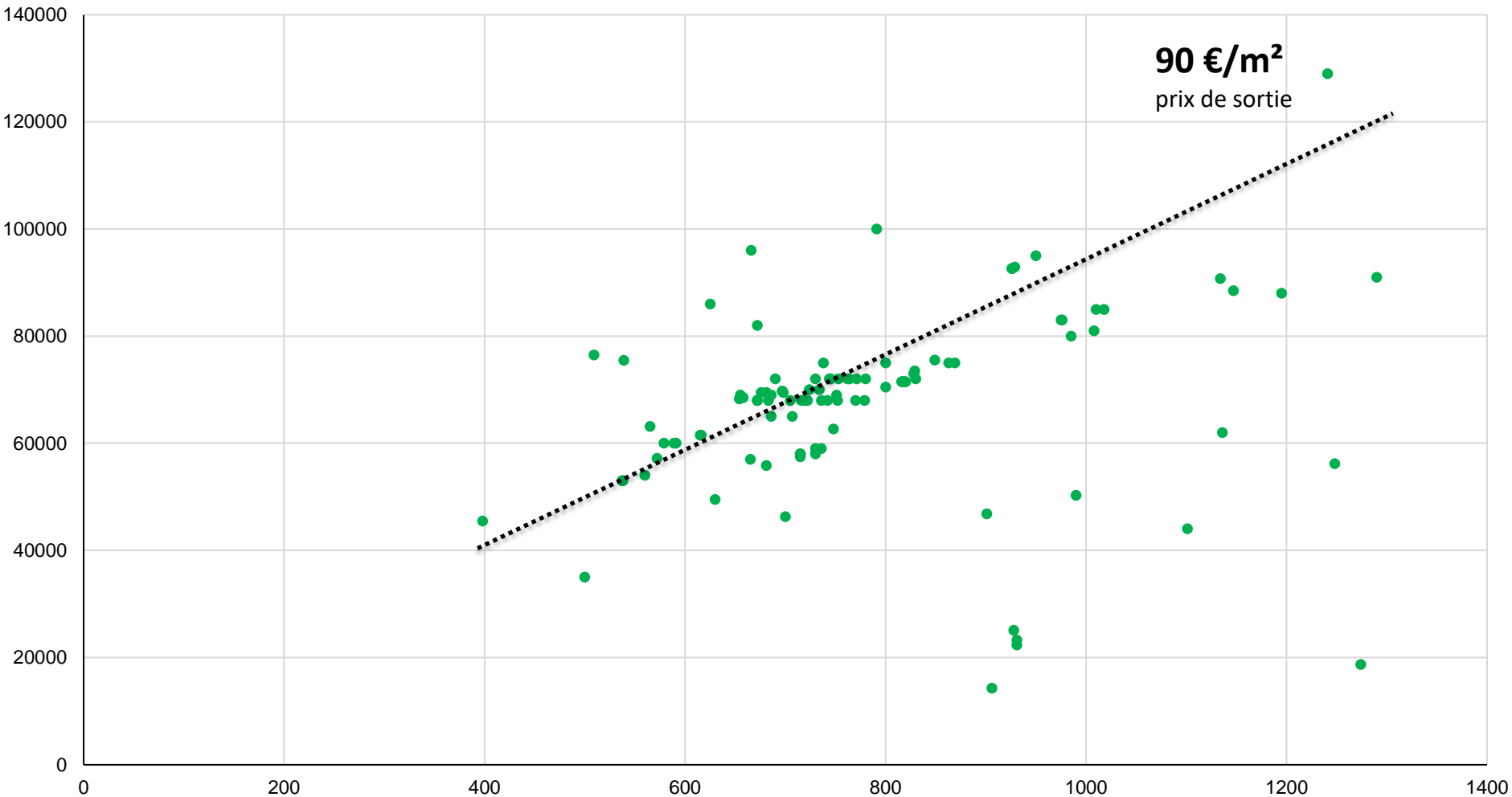
**Des opérations à programmer avec finesse sur un segment d'offre restreint, et une filière diffuse diversifiée à piloter**

4/ La transposition des modèles de densification de l'habitat à l'économie

**Des voies à explorer pour dépasser le faible intérêt des propriétaires actuels à la densification**

# Les terrains vendus en lotissement dans la période précédente dans des projets d'extensions urbaines

Traitement fichiers fonciers 2020 + DV3F 2020

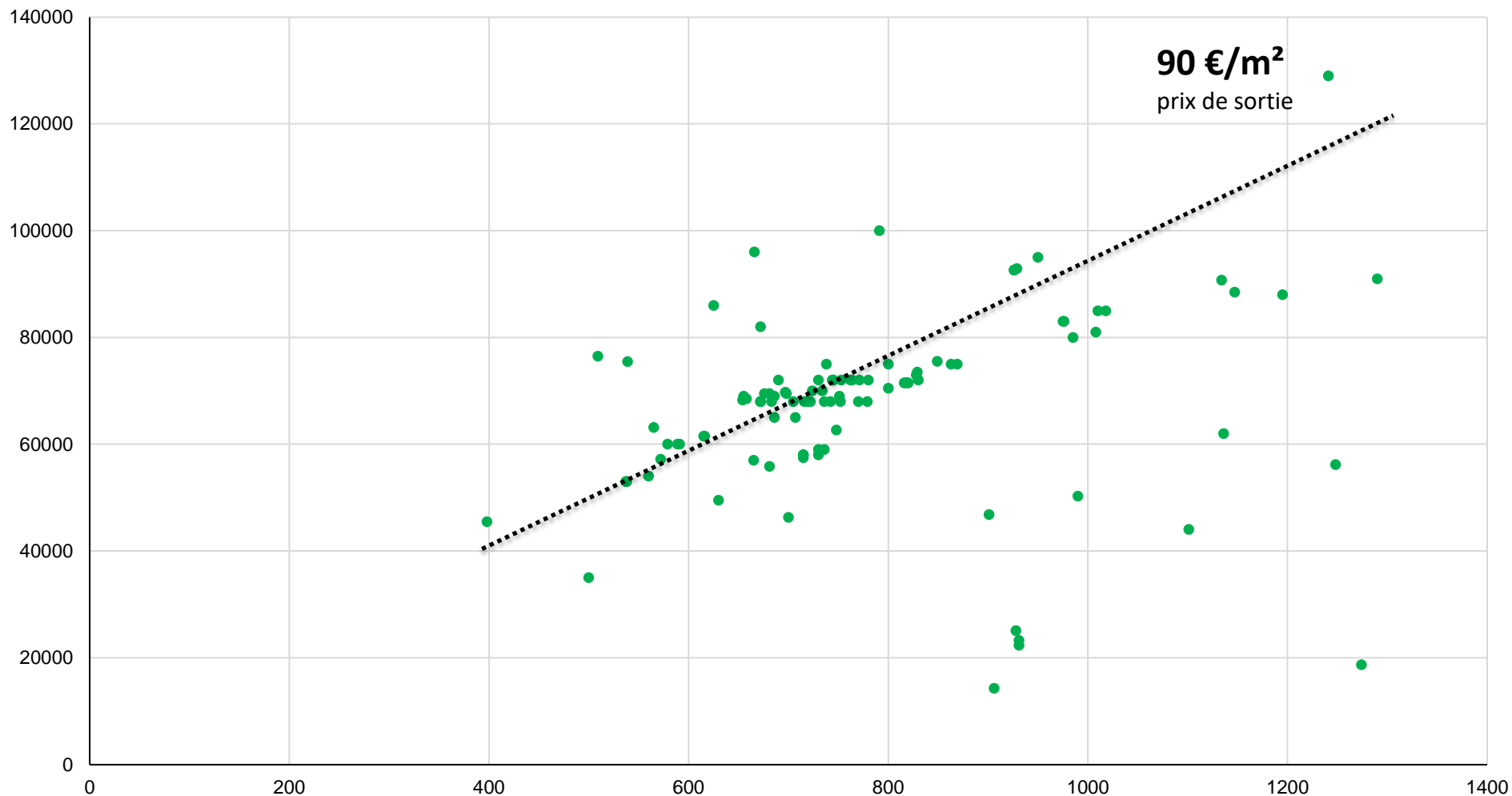


## Le « lotissement » du ZAN doit intégrer :

- ⇒ Des coûts d'acquisitions du foncier initial plus élevés (en zone urbaine) ;
- ⇒ Des coûts d'aménagement en hausse (à optimiser par l'aménagement) ;
- ⇒ Un pouvoir d'achat des ménages en baisse

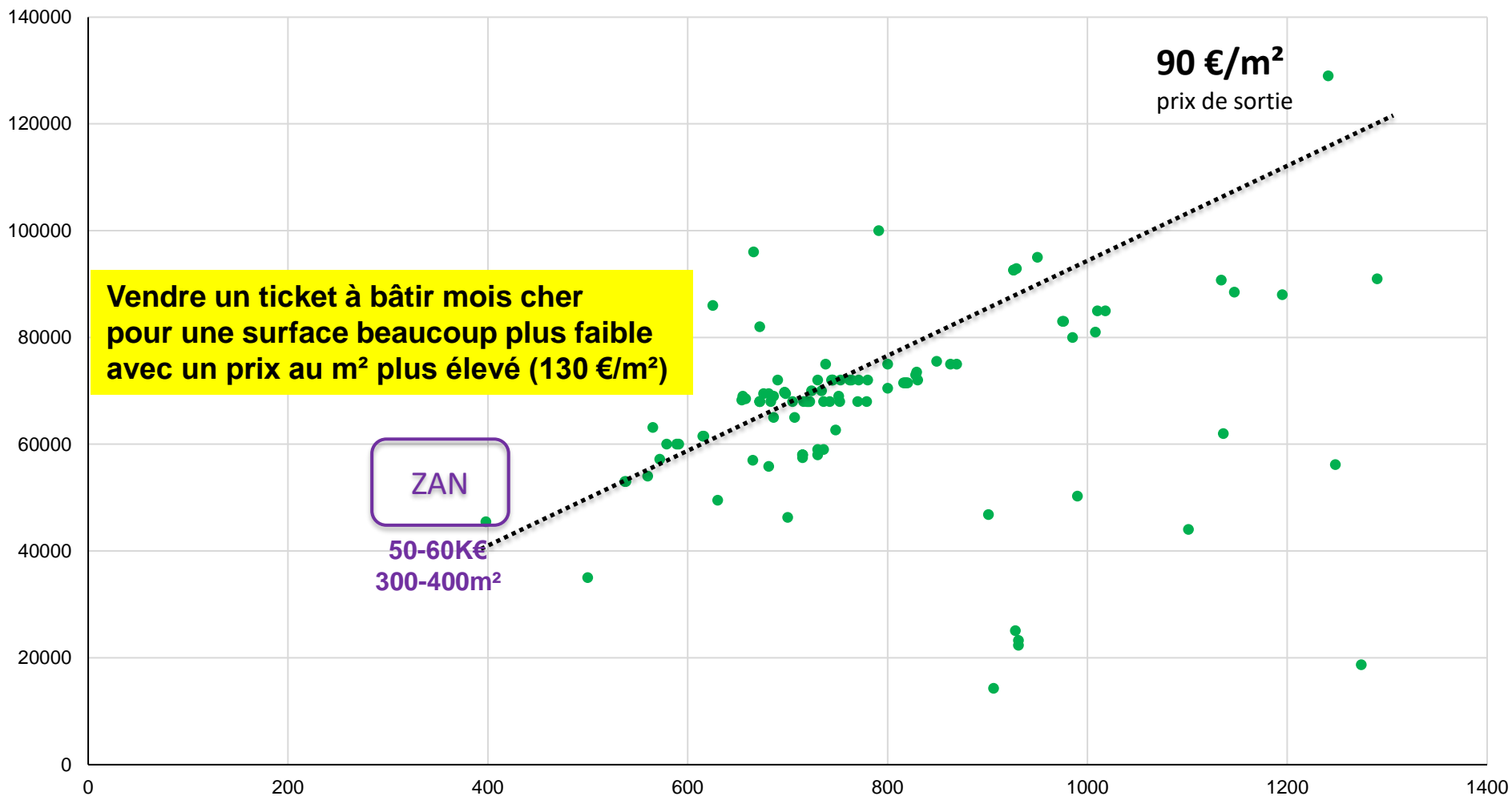
# Les terrains vendus en lotissement dans la période précédente dans des projets d'extensions urbaines

Traitement fichiers fonciers 2020 + DV3F 2020



# Les terrains vendus en lotissement dans la période précédente dans des projets d'extensions urbaines

Traitement fichiers fonciers 2020 + DV3F 2020



## OPTION 1 : 8 LOTS A BÂTIR



Création d'une servitude de tréfond pour le raccordement des Eaux Usées et Eaux Pluviales.

## OPTION 1 : 8 LOTS A BÂTIR



ZONE NON AEDIFICANDI  
POUR CRÉER UN RECU  
VEGETAL AVEC LE BÂTI  
EXISTANT

# OPTION 1 : 8 LOTS A BÂTIR





## OPTION 1 : 8 LOTS A BÂTIR

Implantation des parcelles côté rue dans la continuité du bâti existant.

## OPTION 1 : 8 LOTS A BÂTIR

Terrain avec un fort dénivelé  
Implantation des parcelles avec peu  
de largeur dans le sens de la pente.

## OPTION 1 : 8 LOTS A BÂTIR

Prix de vente total (130 €/m <sup>2</sup> )	<b>345 000 €</b> (prix moyen 43 000 € HT)	<b>TOTAL RECETTES</b> <b>345 000€</b>
Coût de la Démolition (400 m <sup>2</sup> )	60 000 €	TOTAL DEPENSES SANS FONCIER  <b>296 000 €</b>
Viabilisation (8 lots)	36 000 €	
Linéaire de Réseau	70 000 €	
Linéaire de Réseau (dans le cadre de la servitude de tréfonds)	14 000 €	
Bornage	7 000 €	
Cout Voirie	44 000 €	
Achat du fond de parcelle pour le tréfond	5 000 €	
Permis d'aménager	15 000 €	
Commercialisation	25 000 €	
Frais financier + imprévus	20 000€	

## OPTION 1 : 8 LOTS A BÂTIR

TOTAL RECETTES  
345 000 €

TOTAL DEPENSES  
SANS FONCIER

296 000 €

BILAN sans foncier:  
+ 49 000 €

Prix d'achat du foncier  
pour un bilan à  
l'équilibre  
15 euros/m<sup>2</sup>

## Modélisation d'une réflexion de projet à Grauves

Valoriser une emprise foncière publique en logement pour financer des équipements publics

⇒ Exemple de l'impact des choix d'aménagement sur le bilan de l'opération

# Périmètre de la faisabilité

Rue Bruyère

MAIRIE +  
ECOLE

Commer  
e

Rue du Clos  
fournier

Commerce

Salle des Fêtes  
inutilisée

Grande Rue

Ancienne grange – projets  
non stabilisés (musée)

## Notre réflexion

Comment associer la densification du bourg  
par le logement et l'investissement dans des  
équipements publics existants ?

# Option 1 : Démolition à prévoir + Acquisition

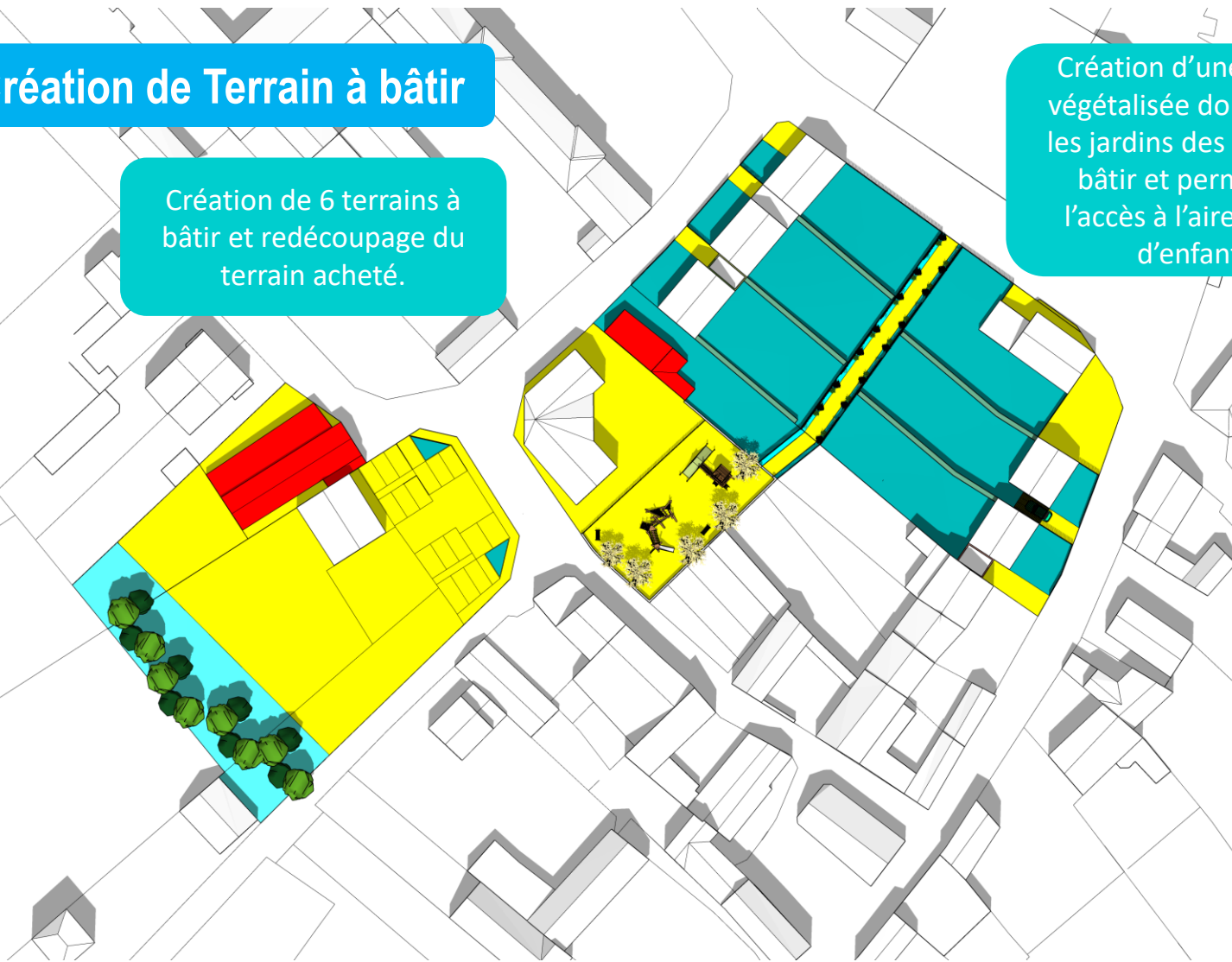
Prévoir l'acquisition de la parcelle en bande de 540 m<sup>2</sup>

Démolition totale du bâtiment:  
935 m<sup>2</sup> de Surface de plancher estimées

## Option 1: Création de Terrain à bâtir

Création de 6 terrains à bâtir et redécoupage du terrain acheté.

Création d'une venelle végétalisée donnant sur les jardins des terrains à bâtir et permettant l'accès à l'aire de jeux d'enfants.





## Option 1: Un bilan déficitaire

Prix de vente du terrain redivisé avec maison existante	45 000 €	TOTAL RECETTES 305 000€
Prix de vente total (110 €/m <sup>2</sup> )	260 000 €	
Total Recettes HT	305 000 €	
Coût de la Démolition (950 m <sup>2</sup> )	170 000 €	TOTAL DEPENSES SANS FONCIER  380 000€
Viabilisation (6 lots)	27 000 €	
Bornage	5 400 €	
Aménagement espaces vert + voiries	45 000 €	
Permis d'aménager	6 000 €	
Commercialisation	18 000 €	
Frais financier + imprévus	8 000 €	
Achat Foncier (parcelle en bande)	100 000 €	

## Option 1: Un bilan déficitaire



BILAN de l'opération:  
**- 75 000 €**

## Option 1: Création de Terrain à bâtir

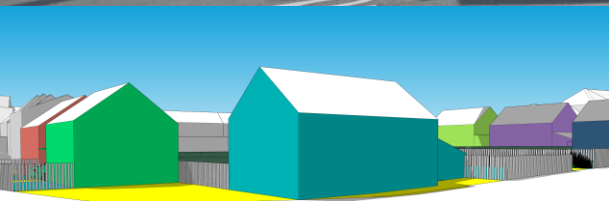


La création d'un espace commun, comme la venelle, va nécessiter de réaliser un permis d'aménager et en conséquence de viabiliser les terrain.



## Option 1: Création de Terrain à bâtir

La démolition de ce bâtiment est estimée à 170 000 euros alors qu'il apporte un front bâti et un intérêt patrimonial au sein de la commune.



## Option 2: Conservation du bâtiment existant



La démolition de ce bâtiment est estimée à 170 000 euros alors qu'il apporte un front bâti et un intérêt patrimonial au sein de la commune.

## Option 2: Conservation du bâtiment existant

Seulement la grange attenante est démolie.



## Option 2: Conservation du bâtiment existant

Création de 5 terrains à bâtir

Redécoupage de la parcelle et revente de la bâtisse pour rénovation par des particuliers

Cette option ne nécessite pas de réaliser la viabilisation des terrains.

## Option 2: Recettes

Prix de vente du terrain avec la bâtisse à rénover ( terrain de 840 m <sup>2</sup> )	60 000 €	TOTAL RECETTES 267 000€
Prix de vente des terrains (90 €/m <sup>2</sup> )	207 000 €	
Total Recettes HT	267 000 €	
Coût de la Démolition (950 m <sup>2</sup> )	20 000 €	TOTAL DEPENSES SANS FONCIER  43 500€
Pas de Viabilisation (5 lots)	- €	
Bornage	4 500€	
Aménagement espaces vert + voiries	- €	
Permis d'aménager	2 000 €	
Commercialisation	15 000 €	
Frais financier + imprévus	2 000 €	



## Option 2: Bilan



BILAN de l'opération:  
**+ 223 500 €**

Une marge de manœuvre financière à réinvestir dans la partie salle des fêtes / grange dans le cadre d'un appel à projet

## Le « lotissement » du ZAN doit intégrer :

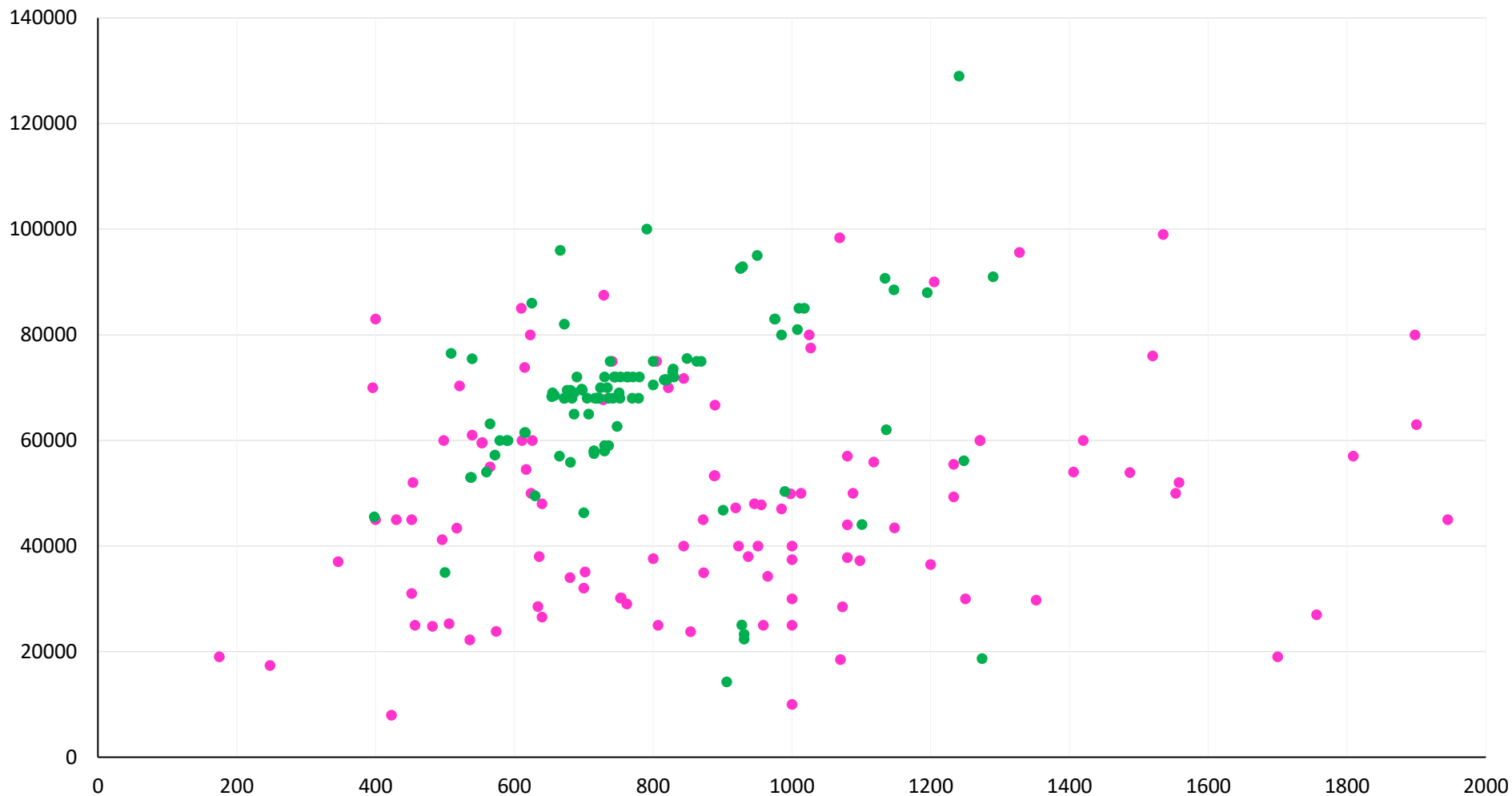
- ⇒ Des coûts d'acquisitions plus élevés (en zone urbaine) ;
- ⇒ Des coûts d'aménagement en hausse (à optimiser par l'aménagement) ;
- ⇒ Un pouvoir d'achat à l'acquisition en baisse

**1/ Des programmations à formaliser dans des OAP émanant d'études pré-opérationnelles incluant des éléments de bilans financiers**

**2/ Des projets où la collectivité aura un rôle soit d'acquéreur puis de Maître d'Ouvrage (vu la faible rentabilité des opérations) ou à minima de coordinateur et de médiation entre les propriétaires actuels et les opérateurs**

# Les terrains vendus en diffus dans la période précédente couvrent une palette de prix et de surfaces beaucoup plus diversifiées

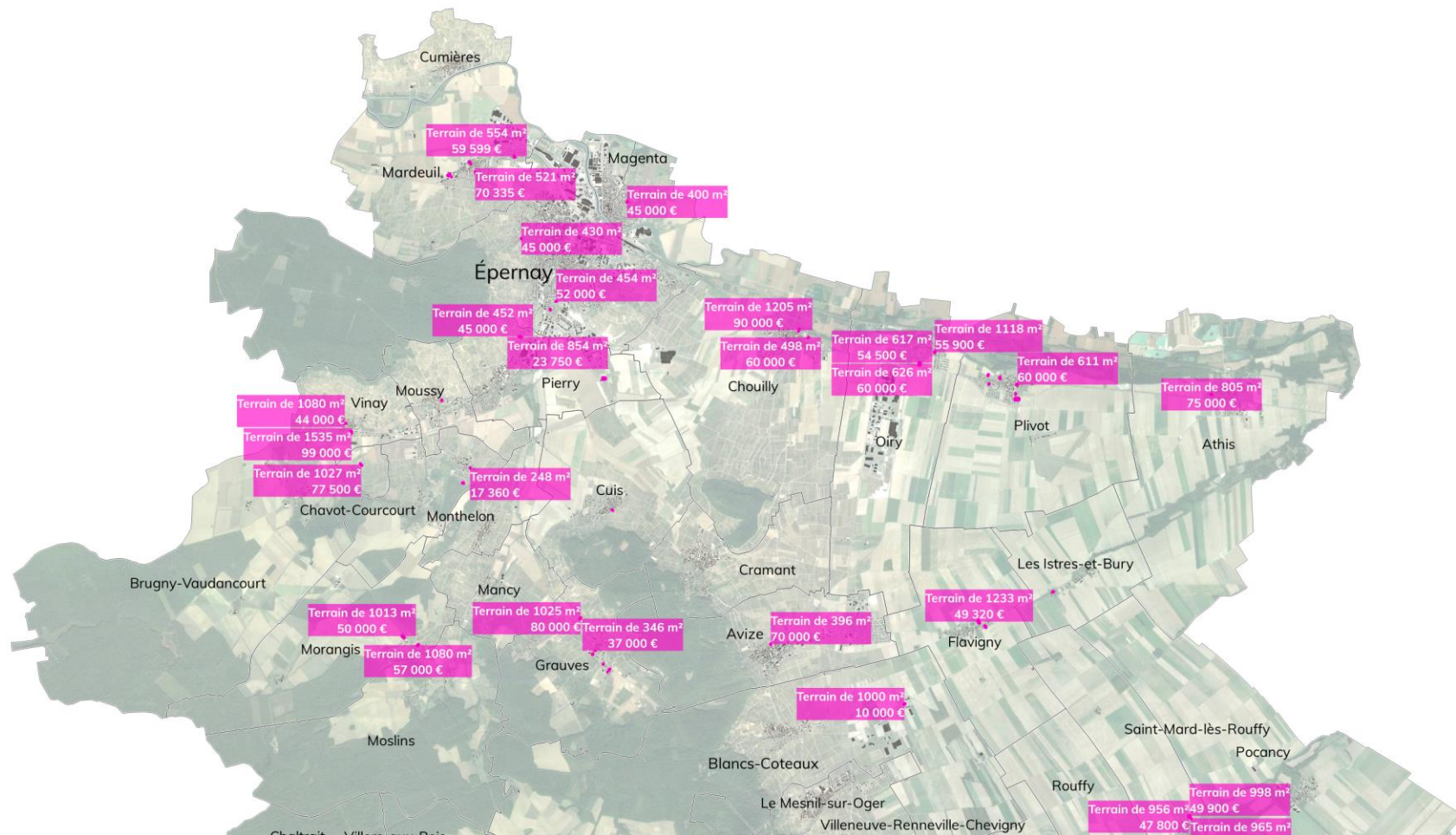
Traitement fichiers fonciers 2020 + DV3F 2020



# Les terrains vendus en diffus s'appuient sur la diversité des cadres de vie existants et n'ont pas de contrainte économique « standardisée »



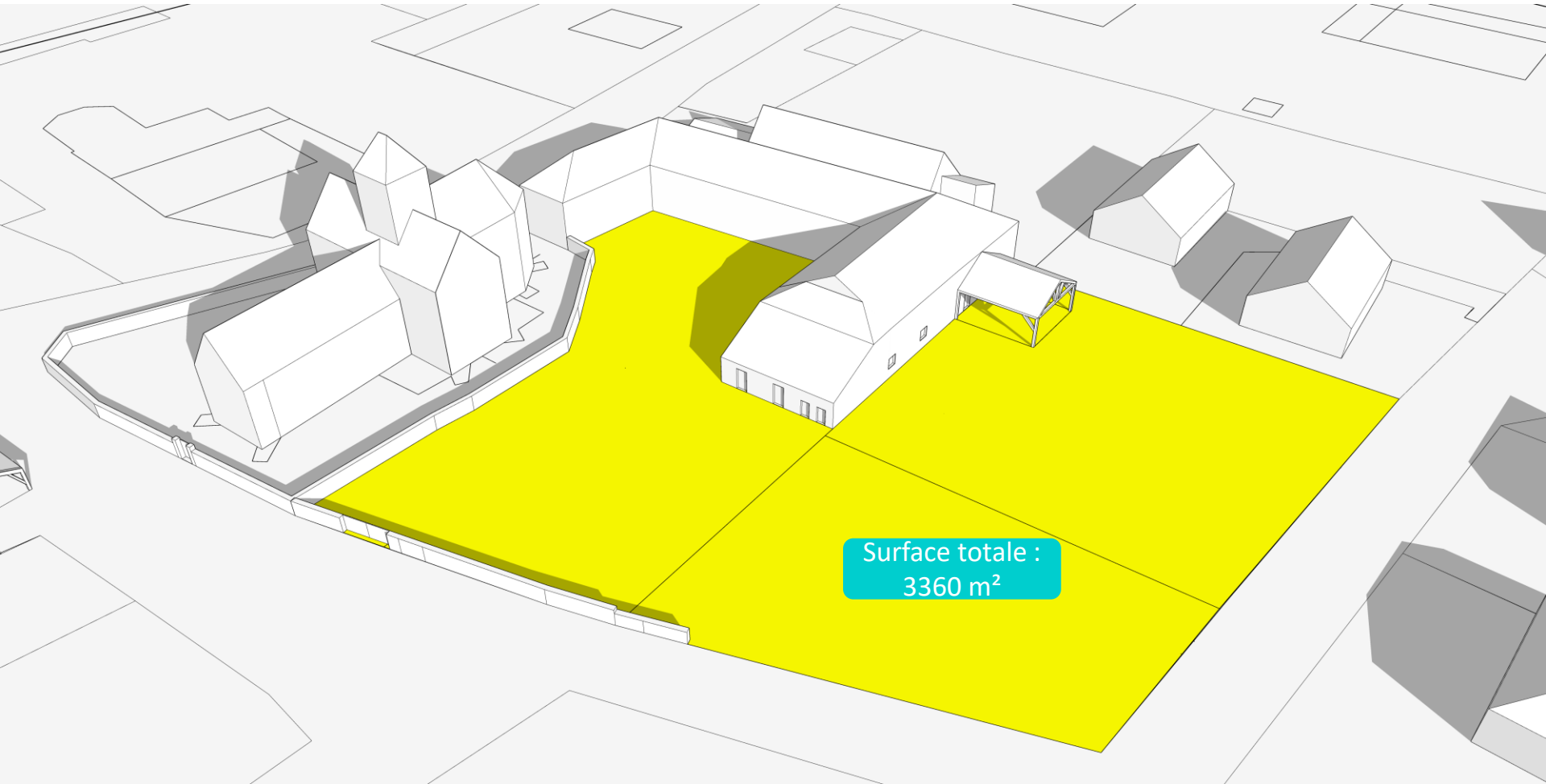
# Les terrains vendus en diffus s'appuient sur la diversité des cadres de vie existants et n'ont pas de contrainte économique « standardisée »



**La mobilisation et le pilotage de la filière diffuse :  
Concevoir avec les propriétaires des projets qui rencontrent leur  
intérêt  
et celui de la collectivité**

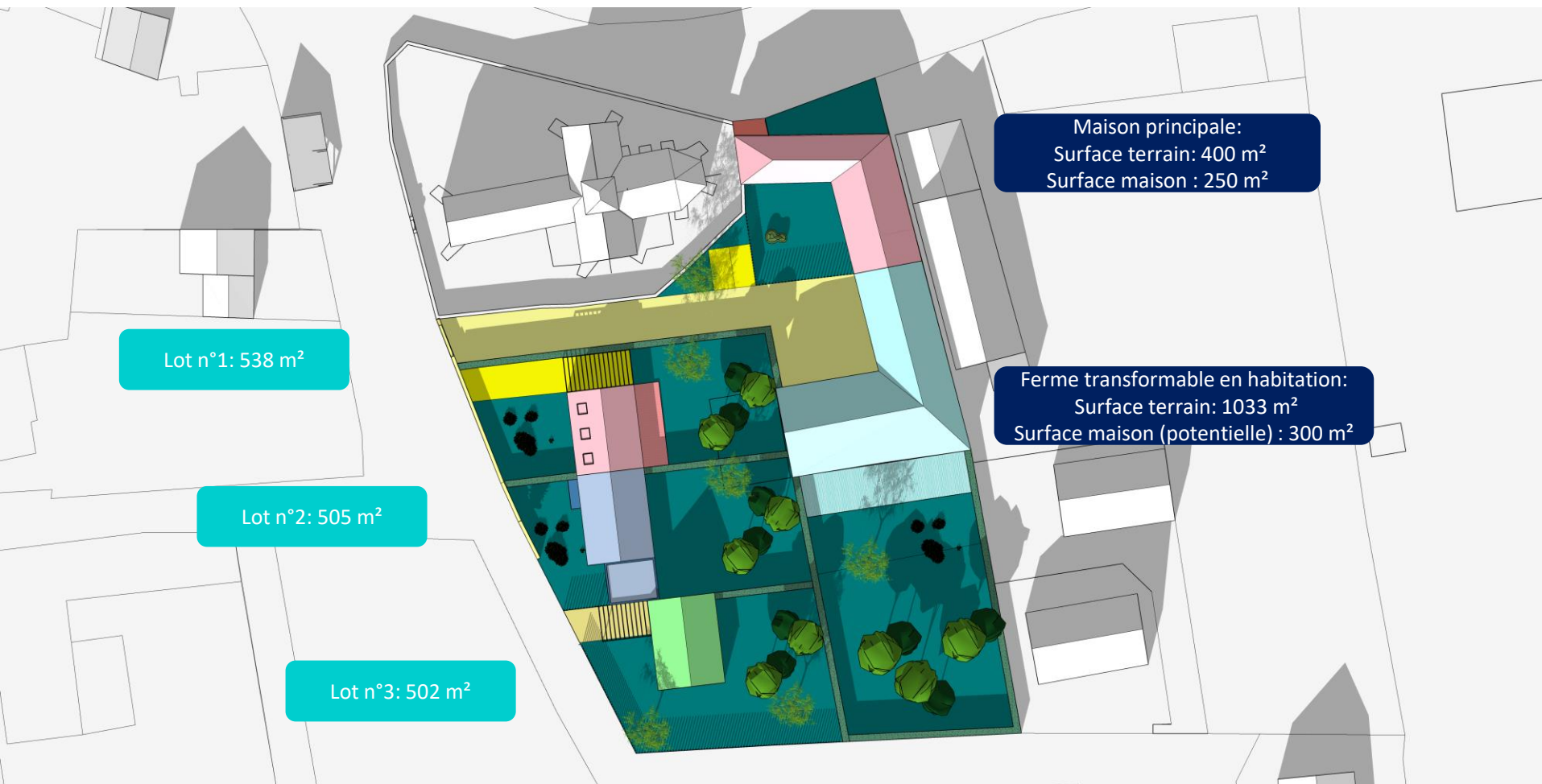


# Périmètre de la faisabilité



Surface totale :  
3360 m<sup>2</sup>

## OPTION N° 1: 3 Lots à bâtir + division de la ferme principale en deux unités d'habitation



Lot n°1: 538 m<sup>2</sup>

Lot n°2: 505 m<sup>2</sup>

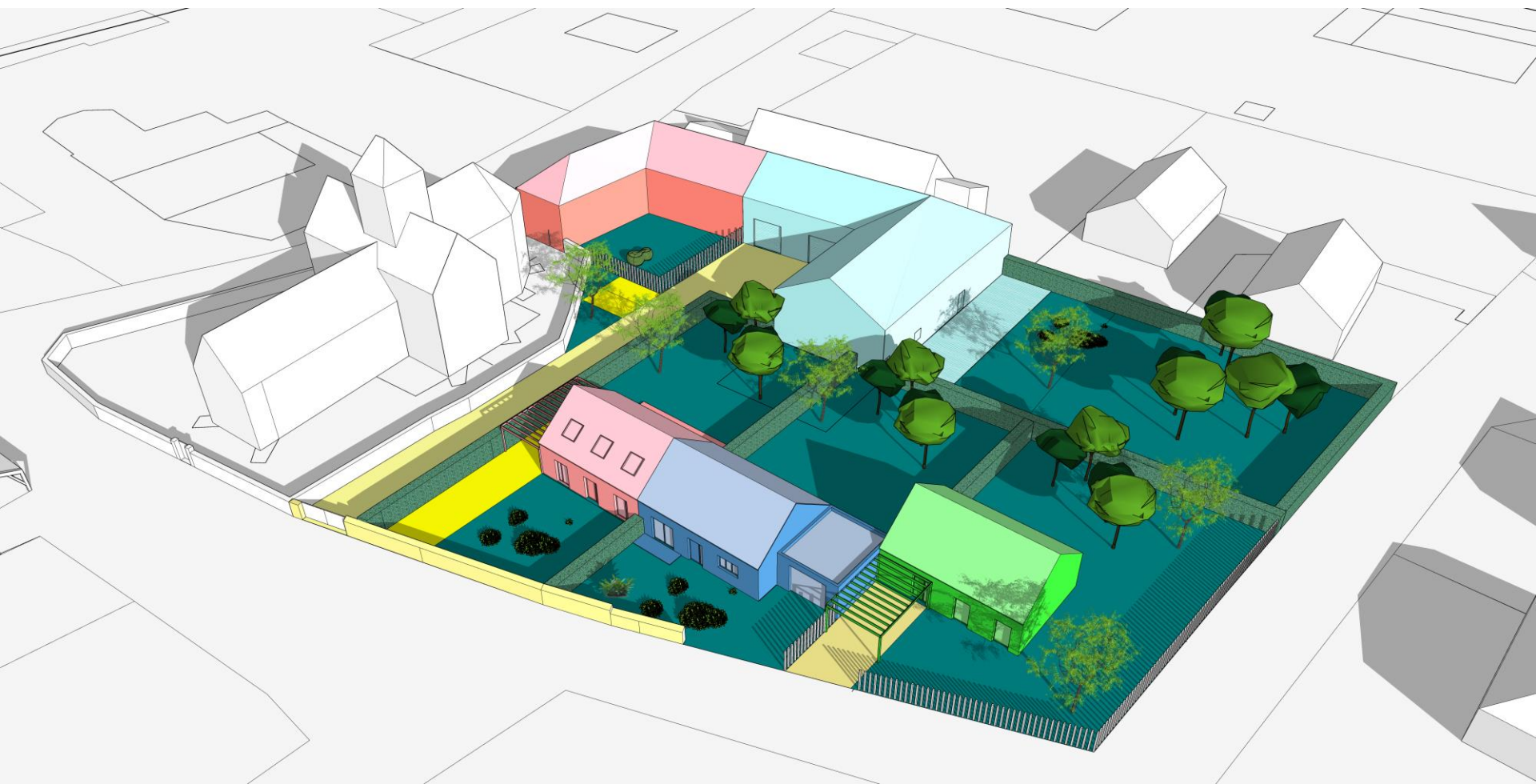
Lot n°3: 502 m<sup>2</sup>

Maison principale:  
Surface terrain: 400 m<sup>2</sup>  
Surface maison : 250 m<sup>2</sup>

Ferme transformable en habitation:  
Surface terrain: 1033 m<sup>2</sup>  
Surface maison (potentielle) : 300 m<sup>2</sup>



OPTION N° 1: 3 Lots à bâtir + division de la ferme principale en deux unités d'habitation enj



## OPTION N° 1: Les recettes possibles

Prix de vente des deux maisons d'habitation	140 000 €	<b>TOTAL RECETTES</b> <b>265 000€</b>
Prix de vente total (110 €/m <sup>2</sup> )	125 000 €	
Total Recettes HT	265 000 €	
Coût de la Démolition (130 m <sup>2</sup> )	20 000 €	<b>TOTAL DEPENSES SANS FONCIER</b>  <b>50 000€</b>
Viabilisation (3 lots)	13 000 €	
Bornage	3 000 €	
Permis d'aménager	2 000 €	
Commercialisation	9 000 €	
Frais financier + imprévus	3 000 €	

## OPTION N° 1: Les recettes possibles

TOTAL RECETTES

**265 000€**

TOTAL DEPENSES SANS  
FONCIER

**50 000 €**

BILAN de l'opération:

**+ 215 000 €**

1/ Les gisements fonciers en renouvellement urbain

**Un enjeu d'activation d'un gisement quantitativement important**

2/ La densification en opération de promotion

**Un modèle économique contraint et déficitaire à réserver aux emprises les plus stratégiques**

3/ Les terrains à bâtir dans une perspective Zéro Artificialisation Nette

**Des opérations à programmer avec finesse sur un segment d'offre restreint, et une filière diffuse diversifiée à piloter**

4/ La transposition des modèles de densification de l'habitat à l'économie

**Des voies à explorer pour dépasser le faible intérêt des propriétaires actuels à la densification**

# Malgré des capacités théoriques, la densification en zones d'activités se heurte à 3 éléments bloquants :

- 1/ **La faible valeur des terrains**, relativement au CA d'une entreprise n'incite pas à « sacrifier » une partie du terrain, même sous-utilisée ;
- 2/ **La stratégie patrimoniale des petites et moyennes entreprises**, qui ne ressort pas comme un intérêt prioritaire dans le flux de leur gestion
- 3/ **La complexité des statuts** entre propriétaire du foncier, entreprise, personne morale et particulier.

**=> Ces obstacles nécessitent la recherche de solutions sur-mesure auprès de chaque propriétaire, notamment dans la recherche d'un placement / investissement locatif sur la parcelle existante**

**4 contacts engagés n'ont pas permis de travailler à des scénarios sur-mesure avec les propriétaires actuels**  
(pas de retours des propriétaires aux sollicitations)

**L'une des pistes d'approfondissement serait la massification des contacts et de la communication dans une opération ne visant pas une emprise en particulier, mais à toucher des propriétaires volontaires sur l'agglomération**

# Un risque identifié actuellement

L'implantation de panneaux photovoltaïques au sol sur du foncier disponible à vocation d'activités économiques

# Présentation de projets opérationnels





# Présentation de projets opérationnels

Christine Mazy – Maire d'Épernay

Pascal Perrot – Maire de Blancs Coteaux

Gilles Dulion – Maire d'Avize

## Épernay

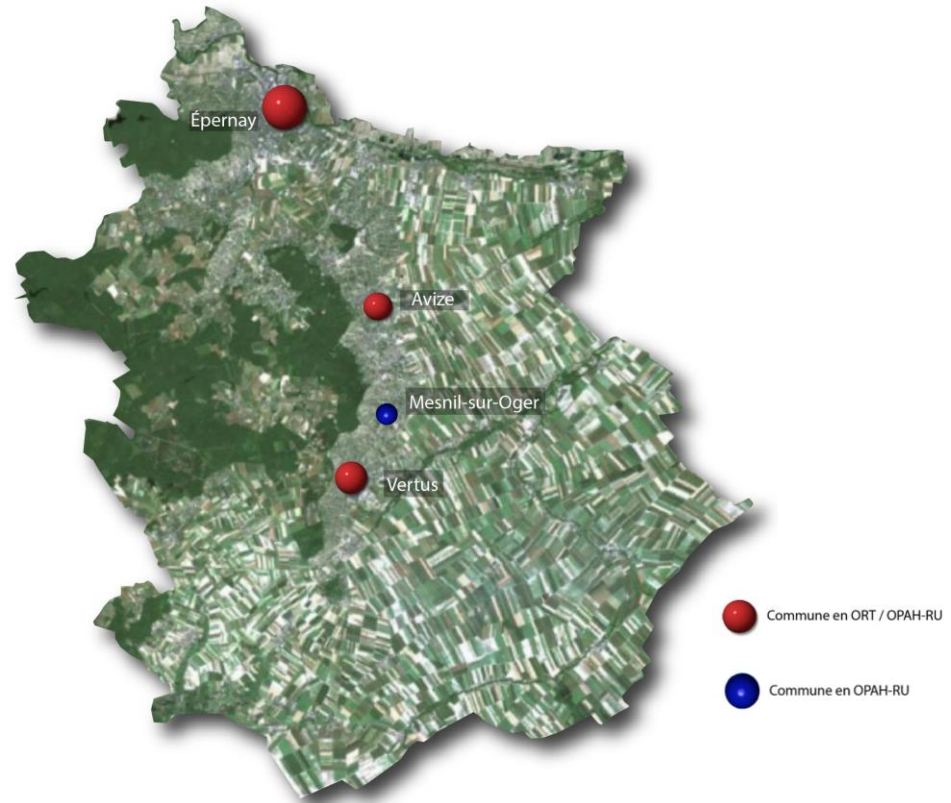
Action Cœur de Ville  
OPAH-RU Cœur de ville  
& 4 entrées de centre-ville

## Avize

ORT  
OPAH-RU centre-bourg

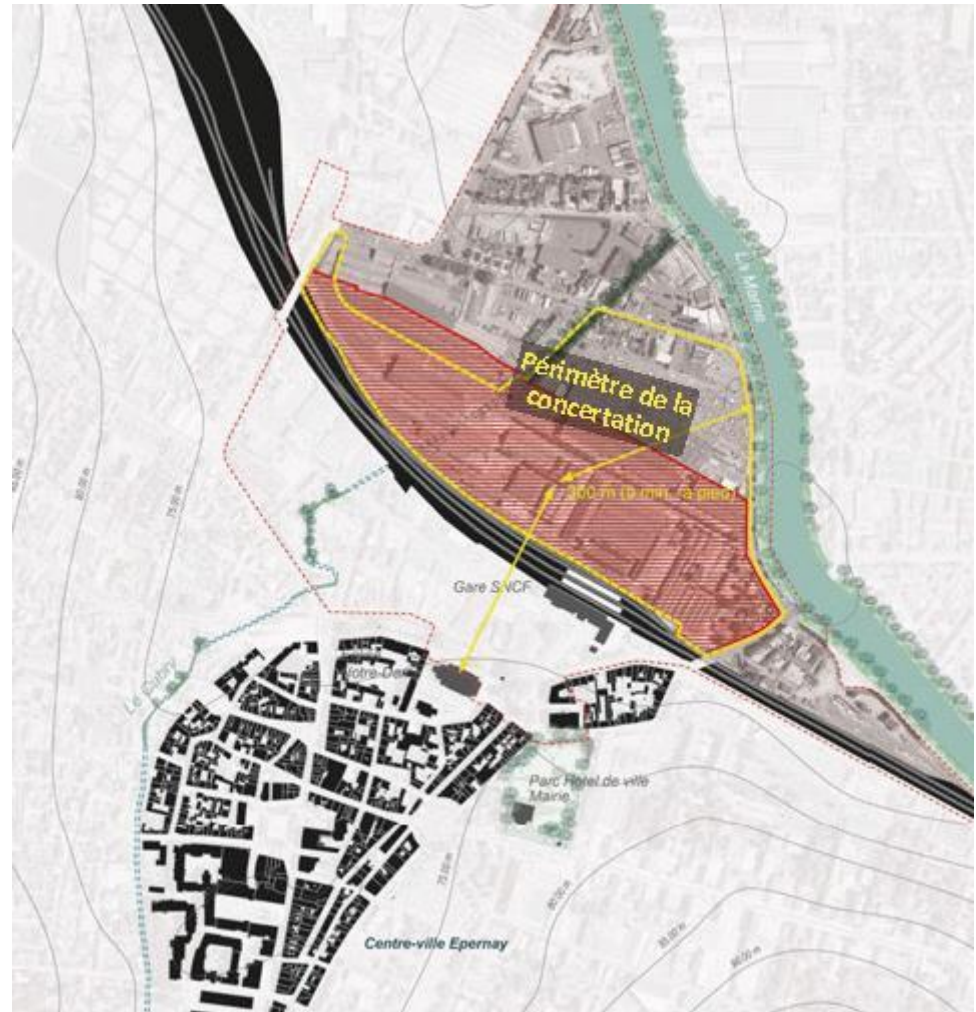
## Blancs-Coteaux

PVD – Bourg structurant  
(Région)  
OPAH-RU centre-bourg

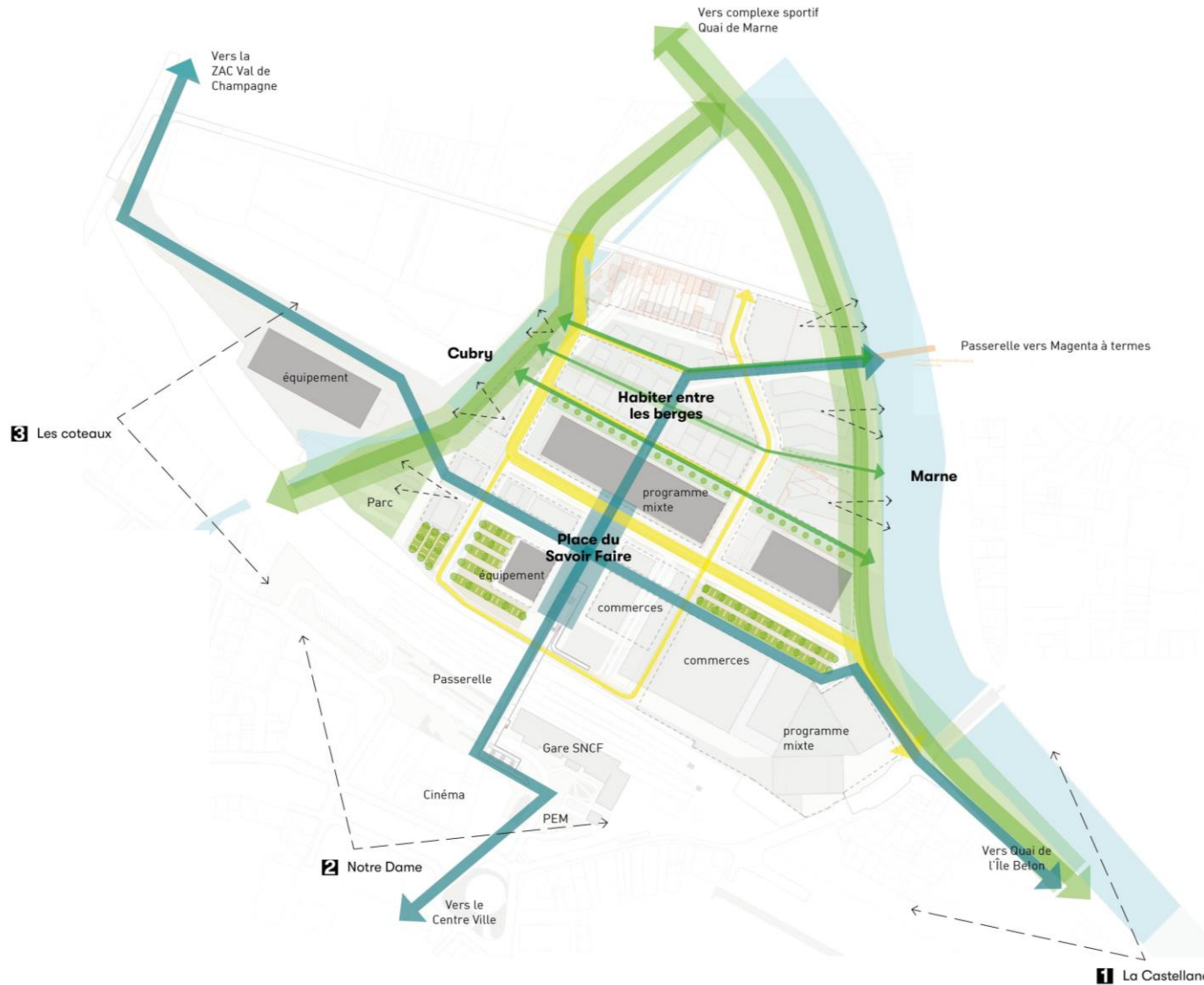


## Périmètre

- 18 hectares de projet, dont 11 sur l'ancienne friche ferroviaire,
- A 300 m du centre historique,
- Au pied de la gare et au bord de la Marne.



# Berges de Marne



1 La Castellane



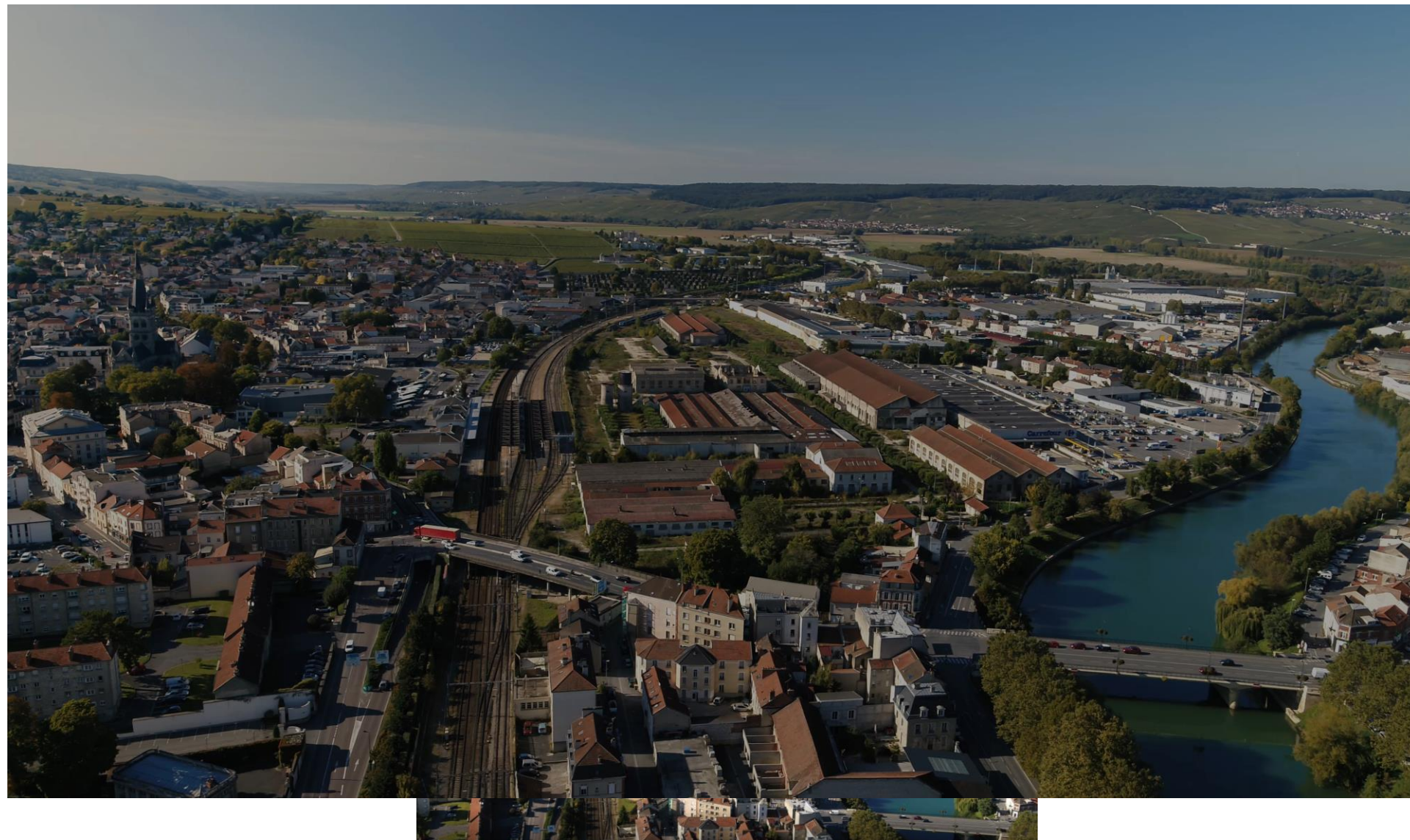
2 Notre Dame



3 Les coteaux

# Berges de Marne

- 450 logements
- 3 000 m<sup>2</sup> d'équipements
- 18 000 m<sup>2</sup> de commerces & services
- 10 000 m<sup>2</sup> de tertiaire



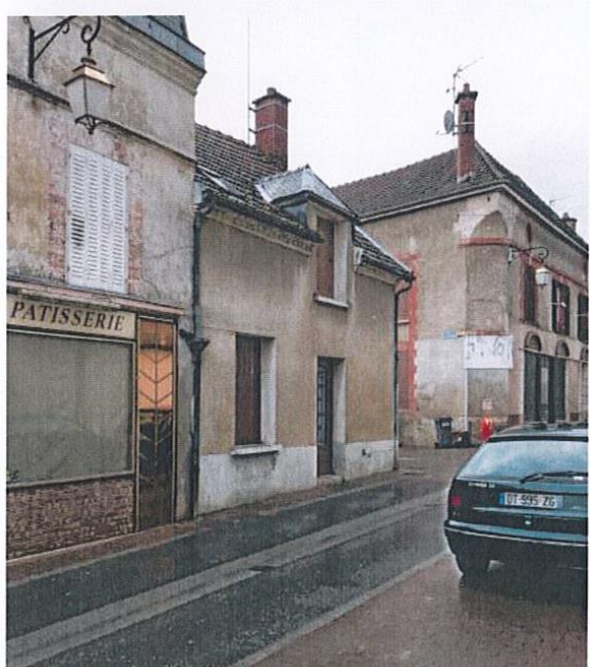
# Blancs-Coteaux : un projet de redynamisation multi-sites



# Blancs-Coteaux : un projet de redynamisation multi-sites



# Difficulté d'équilibrer un projet : l'îlot de la Carrière à Avize



Etat  
existant



Projet





# Difficulté d'équilibrer un projet : l'îlot de la Carrière à Avize

**Coût total : 3 545 557 € TTC**

- 14% = subventions perçues par l'opérateur : 492 190 €
  - = Fonds friche (Etat) : 442 000 €
  - + Autres subventions Etat : 29 190 €
  - + Action Logement : 15 000 €
  - + Epernay Agglo : 6 000 €
- 1,5% = subventions perçues par la commune : 53 000 € (Aide d'Epernay Agglo)
- 10,5 % = fonds propres de la commune : 370 000 €
- 60% = prêts souscrits par l'opérateur : 2 123 535 €
- 14% = fonds propres de l'opérateur : 506 832 €

# Les perspectives

Gilles DULION  
Vice-Président  
Epernay Agglo Champagne



# Les perspectives

## Définir une stratégie foncière

- Habitat
- Activités
- Equipements publics
- Développement des énergies renouvelables
- ...

# Les perspectives

## Travailler avec les communes volontaires

- Organiser des réunions d'information
- Sensibiliser et faire adhérer les habitants
- Mener des études de densification personnalisée
- Mobiliser le foncier

# Les perspectives

Elaborer un projet de territoire (PLUi-H) en synthèse des démarches en cours :

- Cœur de Ville
- PVD
- ORT
- OPAH
- Plan Paysage
- Ambition Climat
- Trame Verte et Bleue
- ...

# Pour cela, il nous faut

- Accompagner les élus
- Disposer des moyens humains nécessaires
- Bénéficier du soutien de l'Etat et des partenaires
- Mobiliser les financements nécessaires

# Conclusion

Henri Prévost  
Préfet de la Marne

# TPSF – Bilan de l'expérimentation 27 mars 2023

