

Territoires Pilotes de Sobriété Foncière

Bilan de l'expérimentation

27 mars 2023



Accueil Christine MAZY

Maire d'Epernay



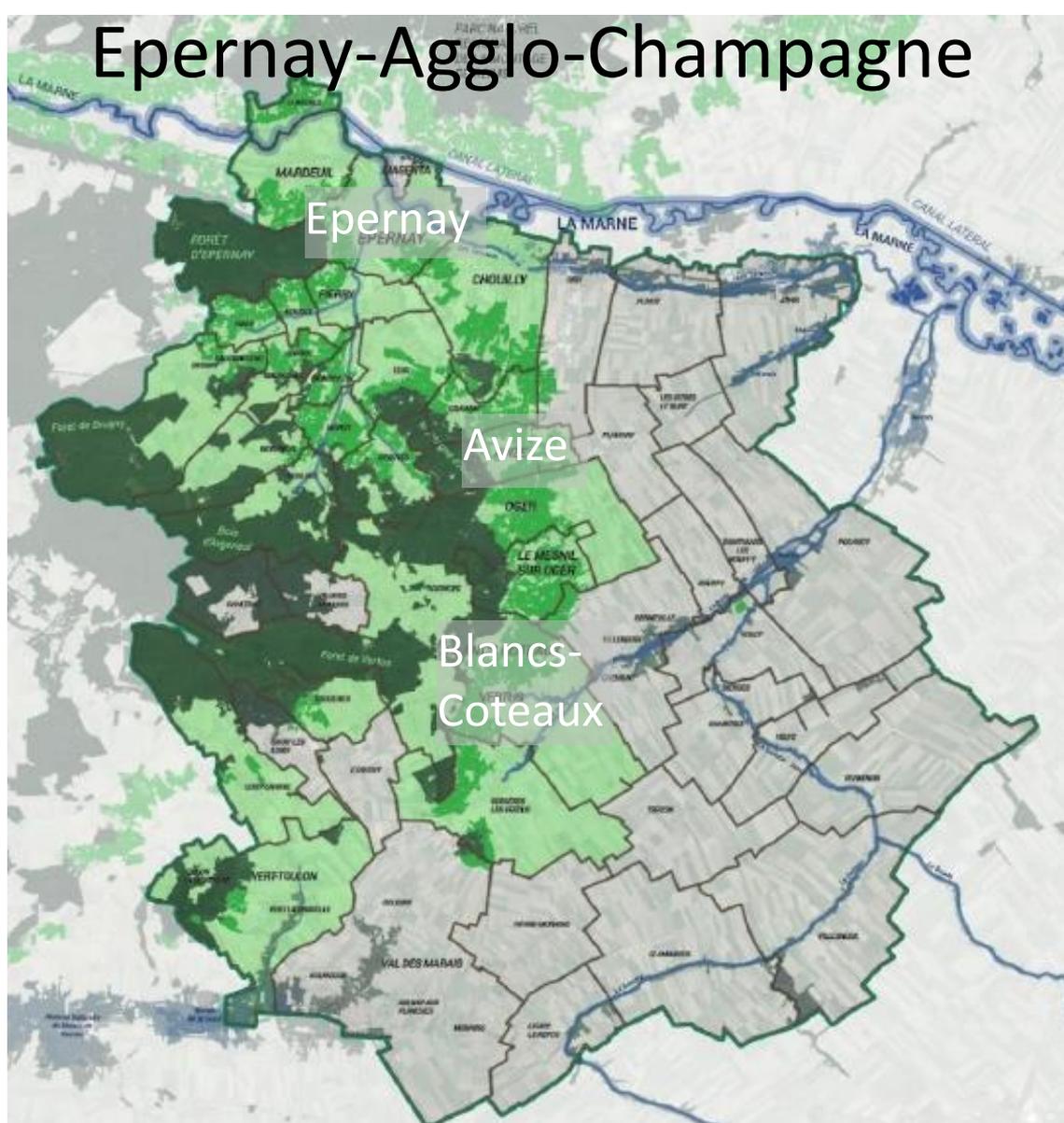
Introduction

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

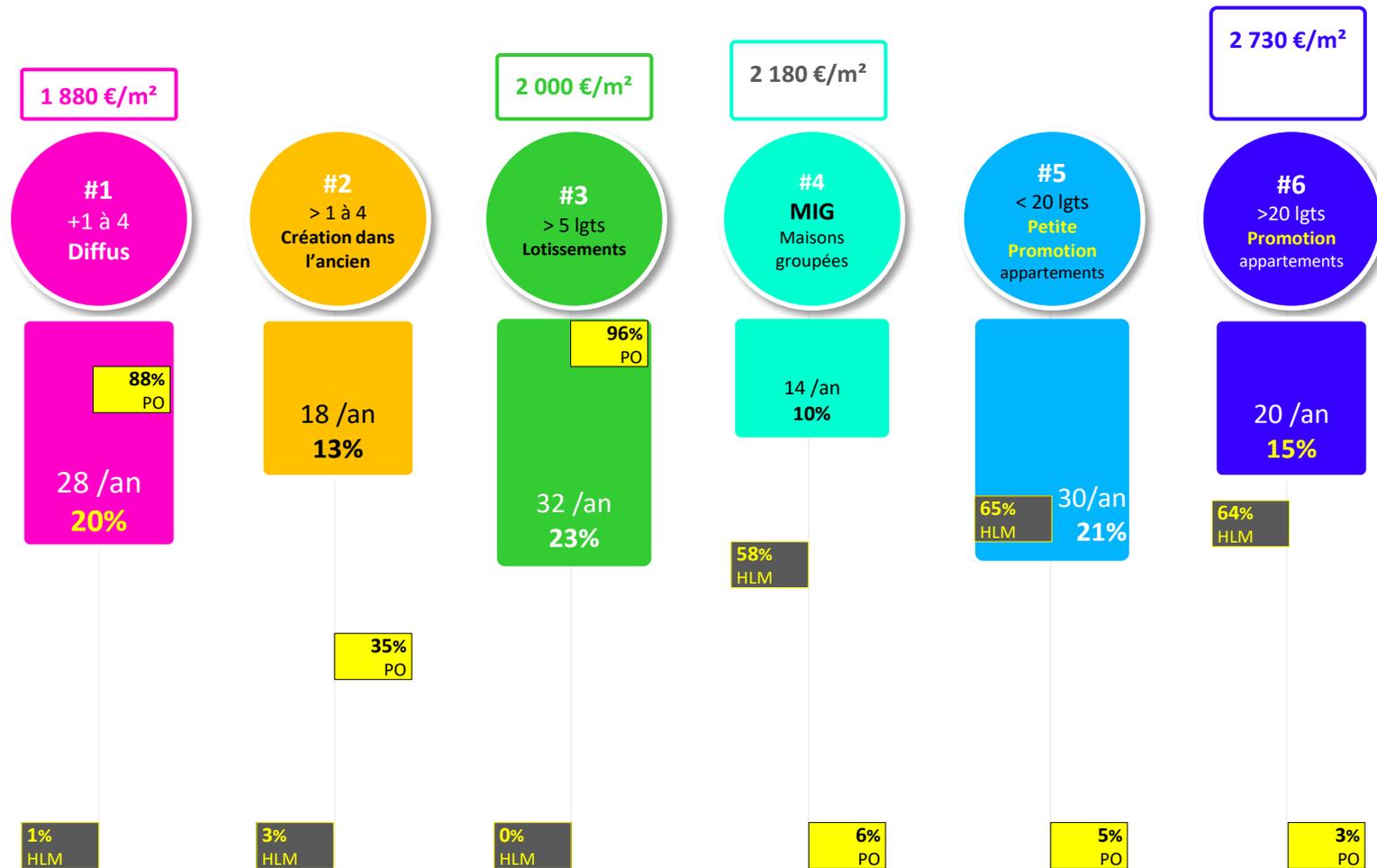
Des opérations à programmer avec finesse sur un segment d'offre restreint, et une filière diffuse diversifiée à piloter

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^{er} Janvier 2020



Grandes unités foncières bâties

1 seul logement et surface résiduelle > 2 000 m²



Petites unités foncières bâties

1 seul logement et surface résiduelle > 600 m² et ≤ 2 000m²



Grandes unités foncières non bâties - dents creuses

Aucun local et emprise au sol < 10 m² et surface > 2 000 m²



Petites unités foncières non bâties - dents creuses

Aucun local et emprise au sol < 10 m² et surface > 200 m² et ≤ 2 000 m²



Grandes unités foncières sous-occupées

Surface > 2 000m²

- **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 m² ou surface habitable > 300 m² 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 m² ou surfaces bâties > 300 m² ou 3 locaux et plus)



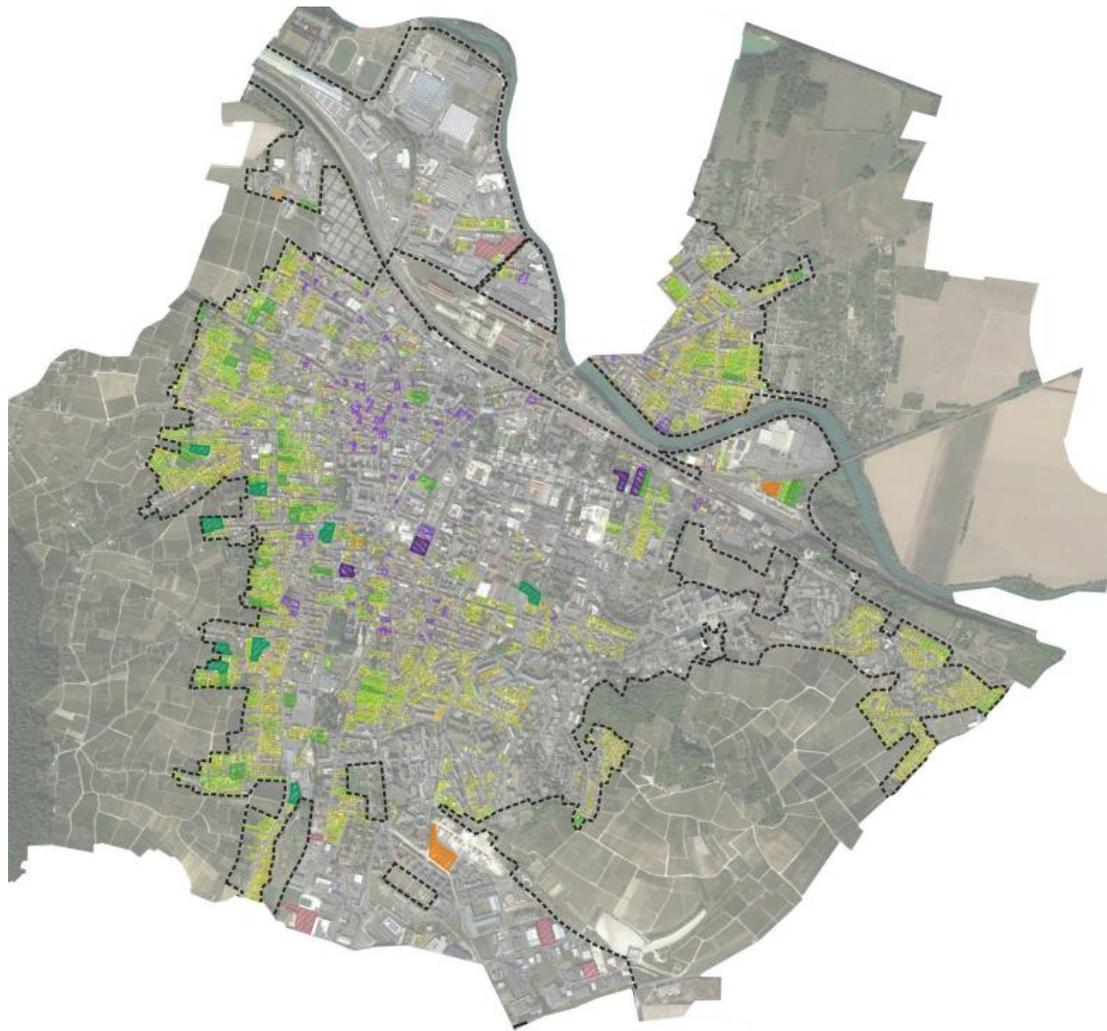
Petites unités foncières sous-occupées

Surface < 2 000m²

- **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 m² 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 m² ou 3 locaux et plus)



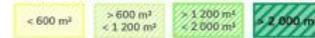
Unités foncières en ZA, non bâties ou sous-occupées ou divisibles



EPERNAY

1) Unités foncières divisibles

classées selon la surface résiduelle hors emprise bâtie



2) Unités foncières sous-occupées (logements ou activités)



3) Unités foncières non bâties (dents creuses)

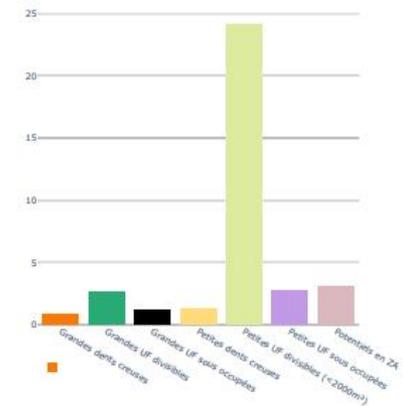


4) Potentiels foncières en ZA (non bâti ou vacants)

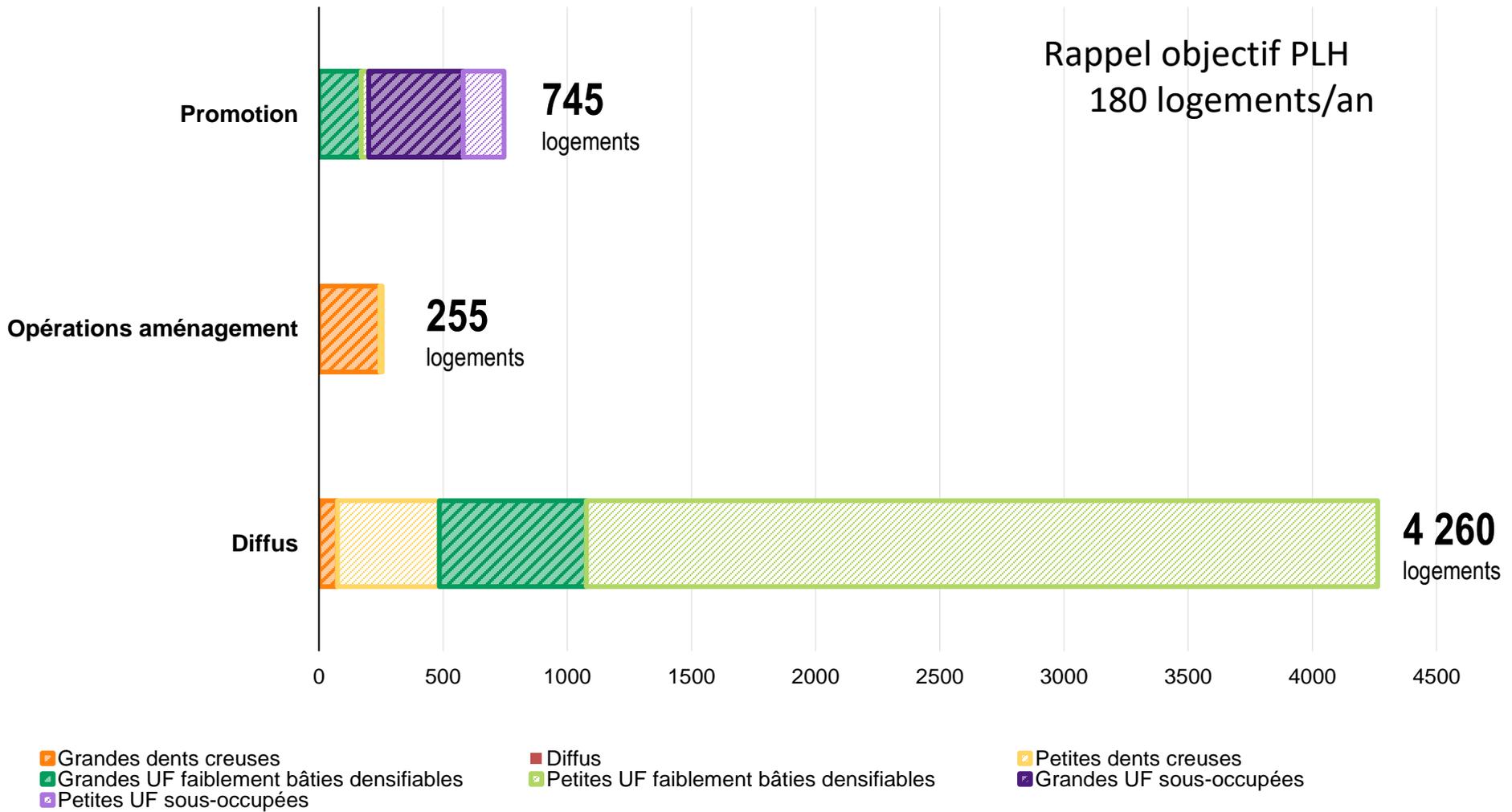


Enveloppes urbaines

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

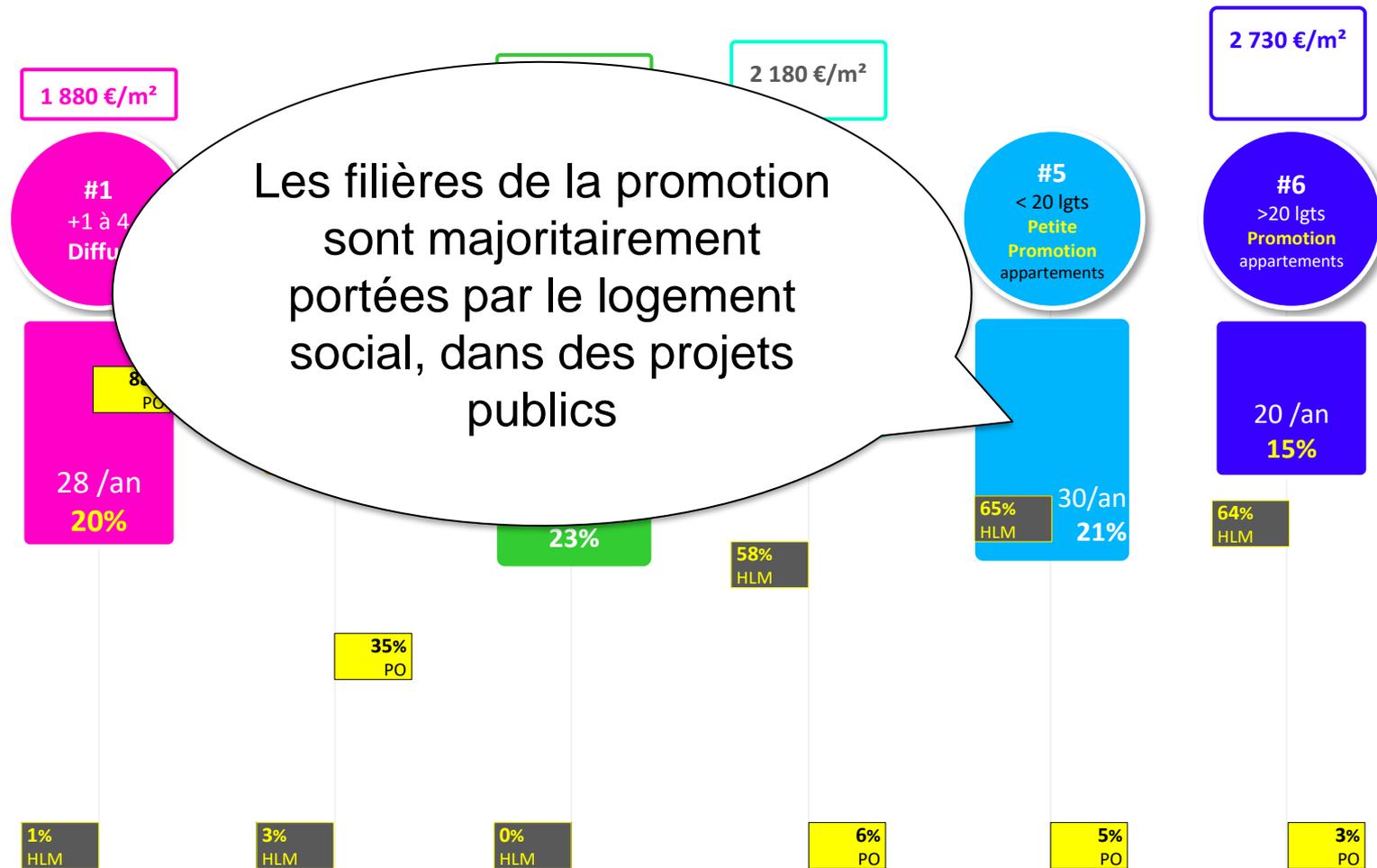
Des opérations à programmer avec finesse sur un segment d'offre restreint, et une filière diffuse diversifiée à piloter

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 m² 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.

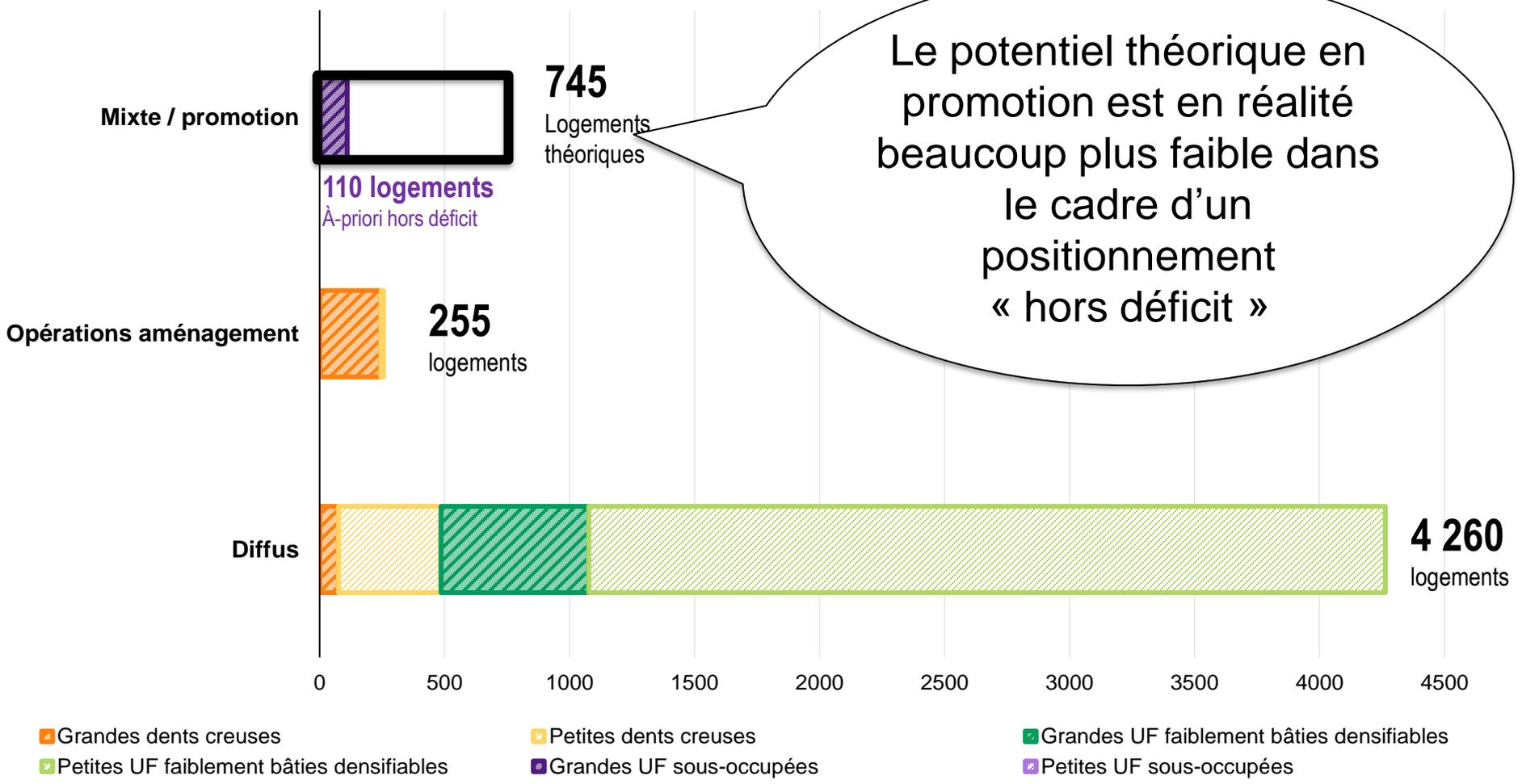
Estimation réalisée à partir :

- 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 €/m² de sp** (*hors* Epernay – seuls des projets liés au logement social seraient envisageables)
 - de **200 €/m² 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 m²

Démolition à prévoir

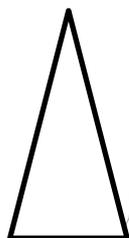
Conservation d'un
bâtiment remarquable sur
la seconde unité foncière

OPTION 1: CONSTRUCTION D'UN IMMEUBLE

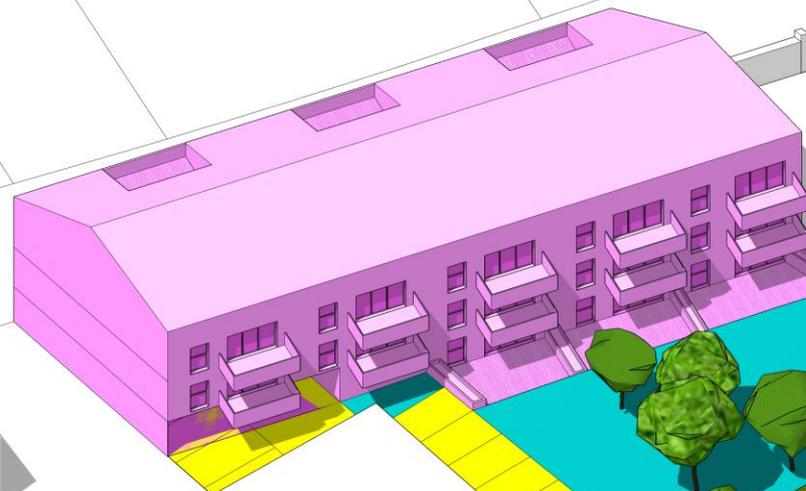
CONSTRUCTION D'UN
IMMEUBLE DE 20
LOGEMENTS

CREATION DE 2 LOTS
A BÂTIR

Conservation d'un
bâtiment
remarquable



OPTION 1: CONSTRUCTION D'UN IMMEUBLE



LOT 02

S=226m²

Maison mitoyenne
S=130 m²

LOT 01

S=235m²

Maison mitoyenne
S=110 m²

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 €/m²

1 005 K €
Soit 1800 €/m²

1 590 K €
Soit 1800 €/m²

PRIX DE VENTE
LOGEMENT LIBRE

-

1 505 K €
Soit 2 700 €/m²

2 390 K €
Soit 2 700 €/m²

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€/m² en ACV avec une répartition variable entre subvention et prêt (exemple 700 €/m² de subvention et 800 €/m² 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

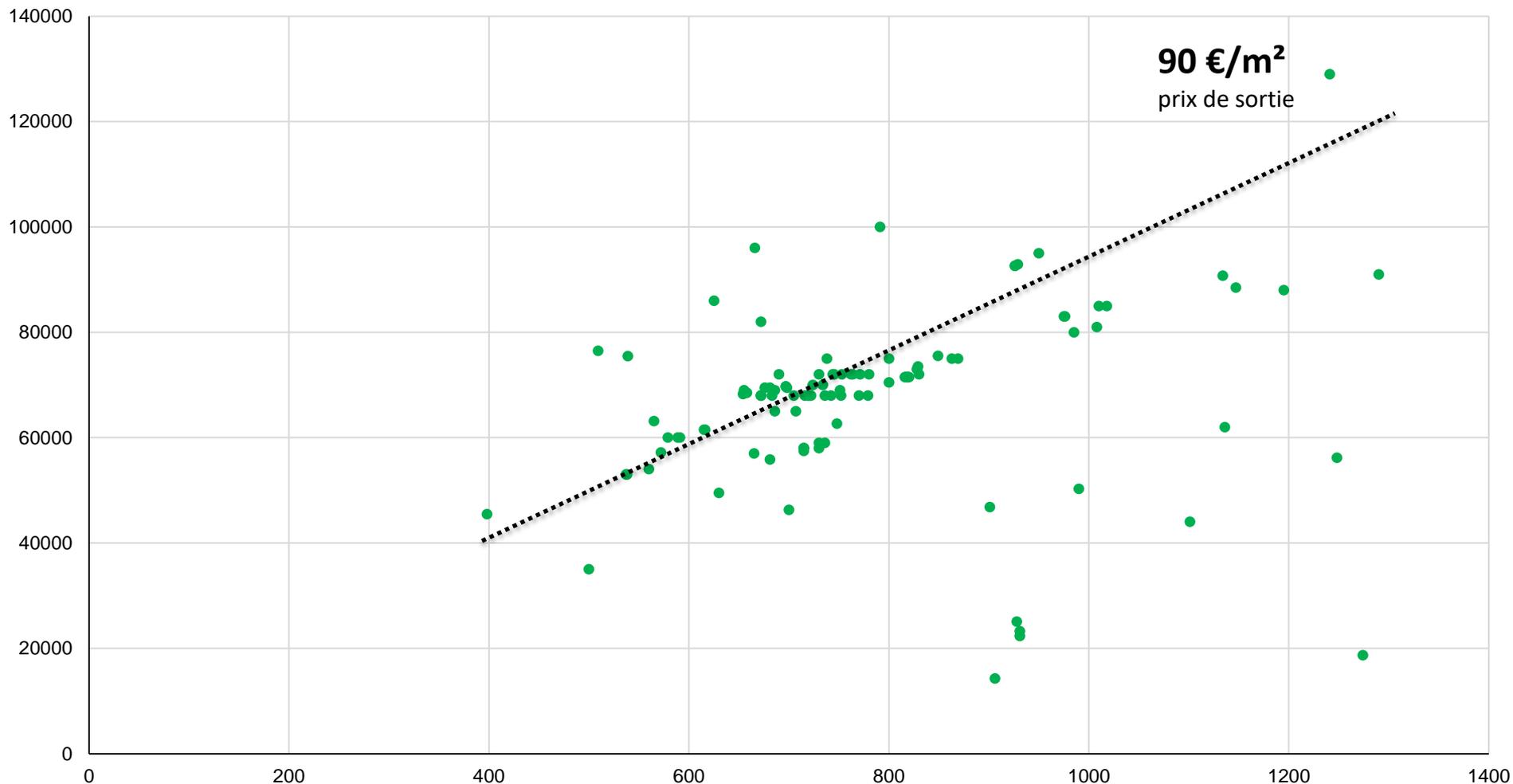
Des opérations à programmer avec finesse sur un segment d'offre restreint, et une filière diffuse diversifiée à piloter

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

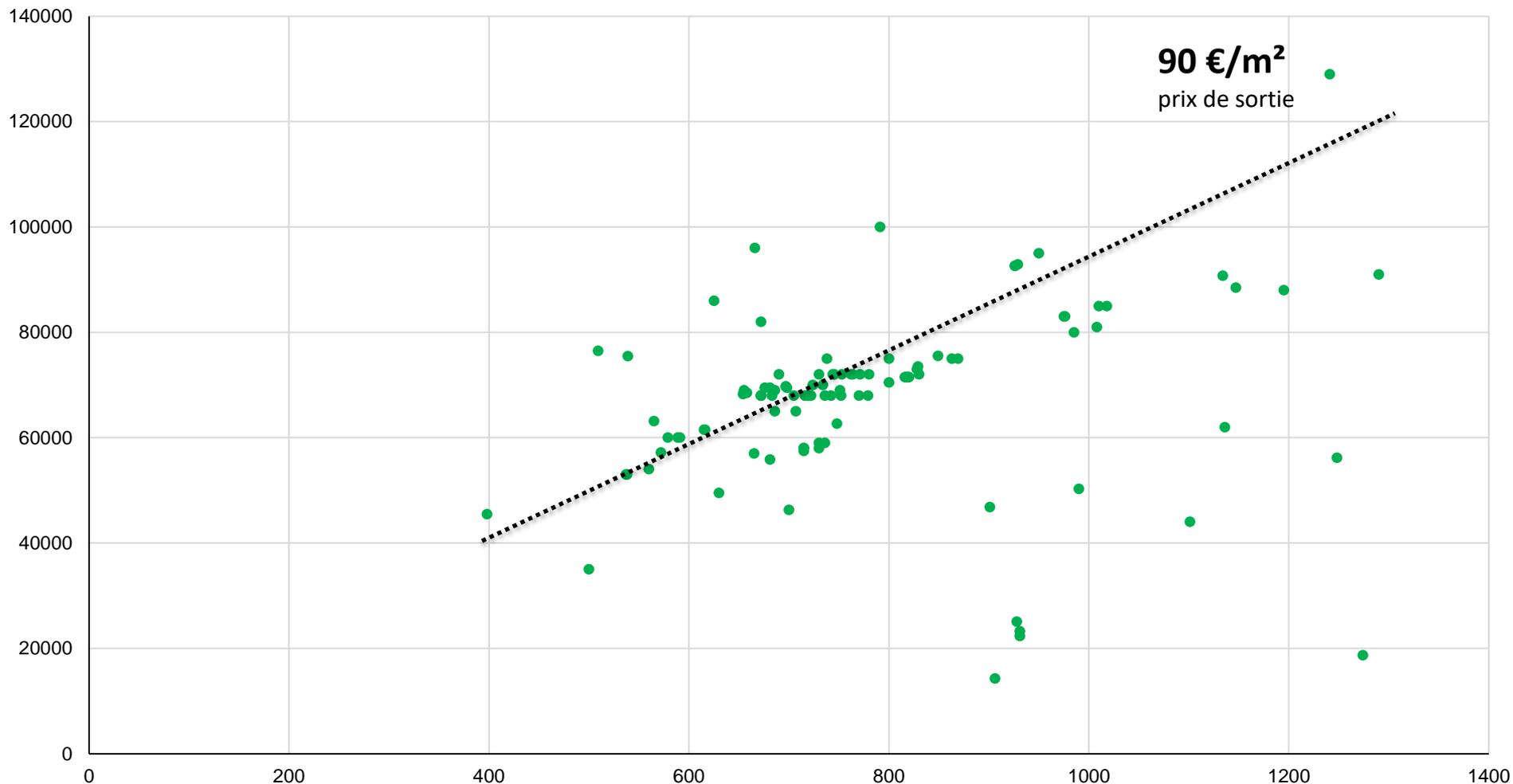


Le « lotissement » du ZAN doit intégrer :

- ⇒ 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

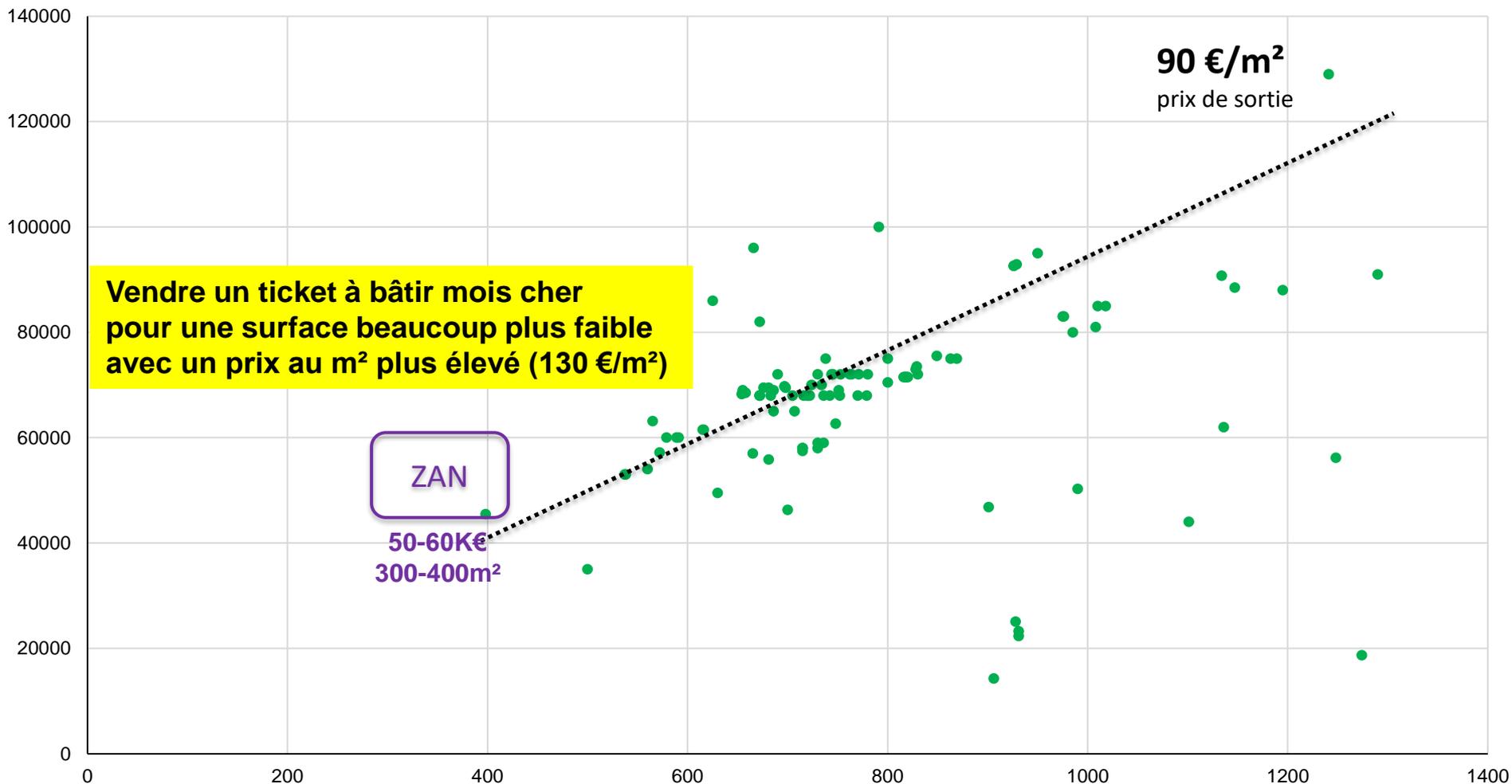
Les terrains vendus en lotissement dans la période précédente dans des projets d'extensions urbaines

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

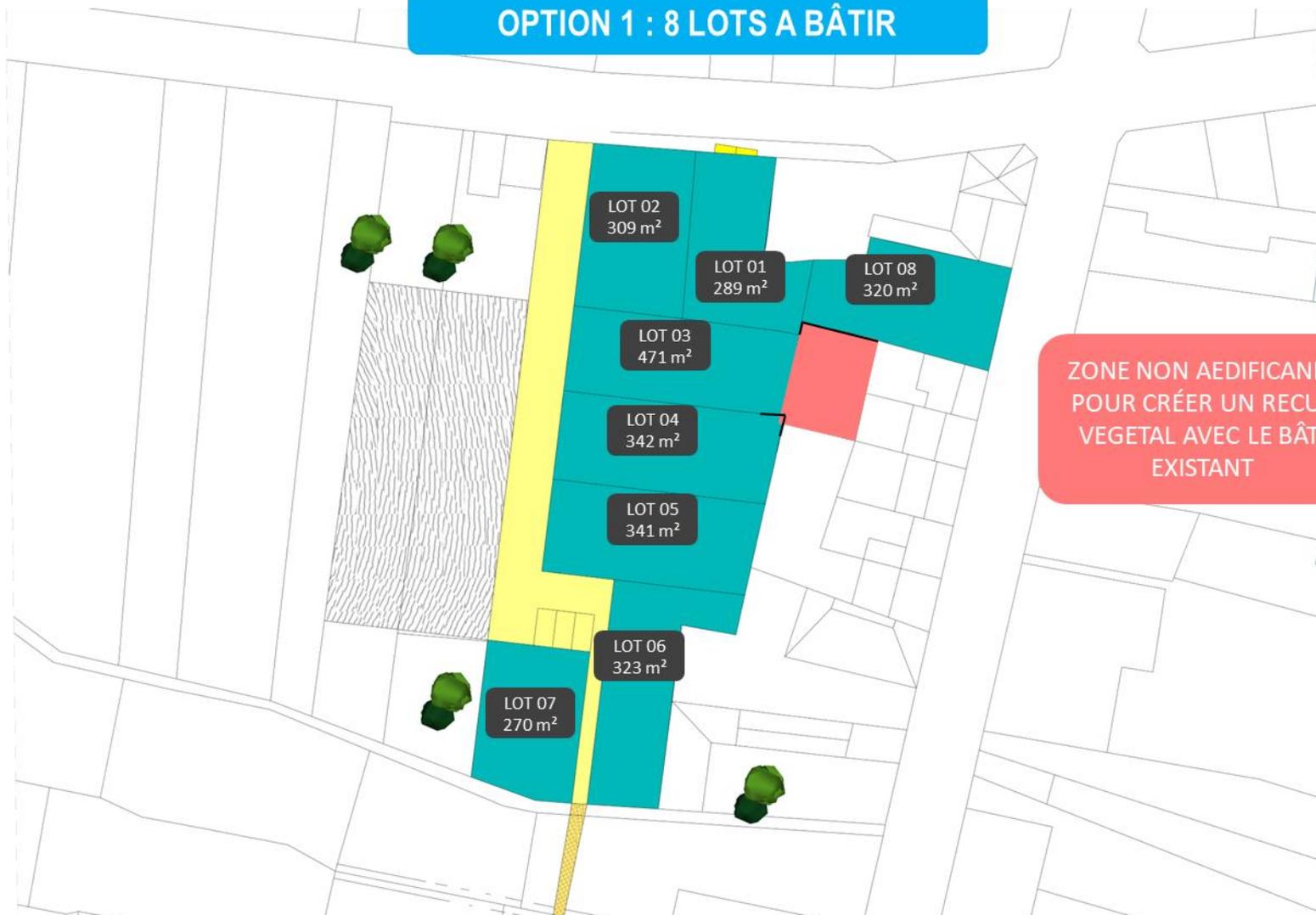


OPTION 1 : 8 LOTS A BÂTIR



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 RECUIL
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 ²)	345 000 € (prix moyen 43 000 € HT)	TOTAL RECETTES 345 000€
Coût de la Démolition (400 m ²)	60 000 €	TOTAL DEPENSES SANS FONCIER 296 000 €
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/m²

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

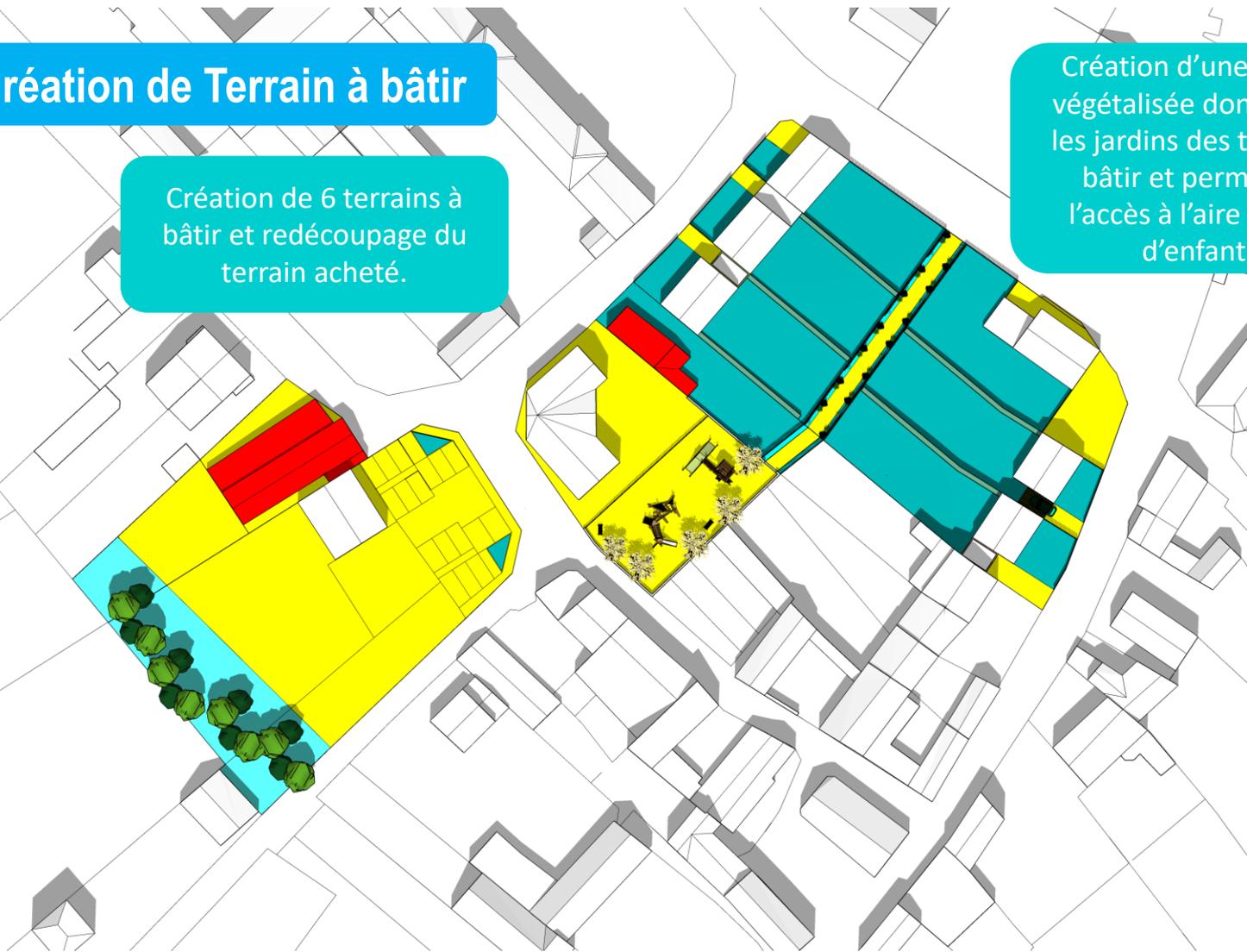
Prévoir l'acquisition de la parcelle en bande de 540 m²

Démolition totale du bâtiment:
935 m² 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 ²)	260 000 €	
Total Recettes HT	305 000 €	
Coût de la Démolition (950 m ²)	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

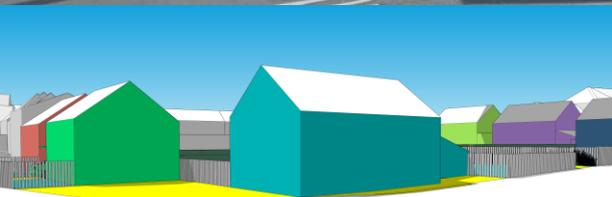


La création d'un espace commun, comme la venelle, va nécessiter de réaliser un permis d'aménager et en conséquence de viabiliser les terrain.



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 ²)	60 000 €	TOTAL RECETTES 267 000€
Prix de vente des terrains (90 €/m ²)	207 000 €	
Total Recettes HT	267 000 €	
Coût de la Démolition (950 m ²)	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 :

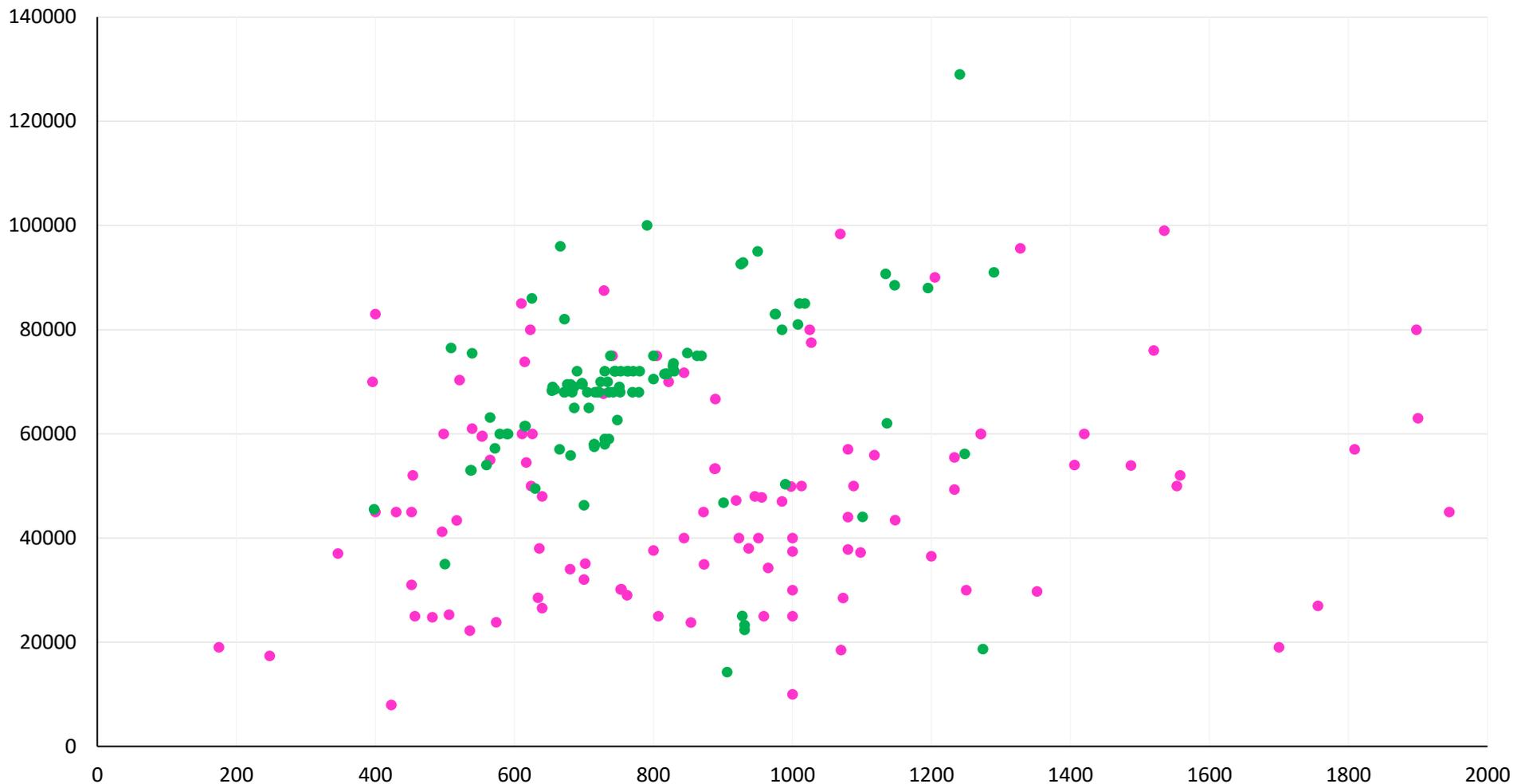
- ⇒ Des coûts d'acquisitions plus élevés (en zone urbaine) ;
- ⇒ Des coûts d'aménagement en hausse (à optimiser par l'aménagement) ;
- ⇒ Un pouvoir d'achat à l'acquisition en baisse

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

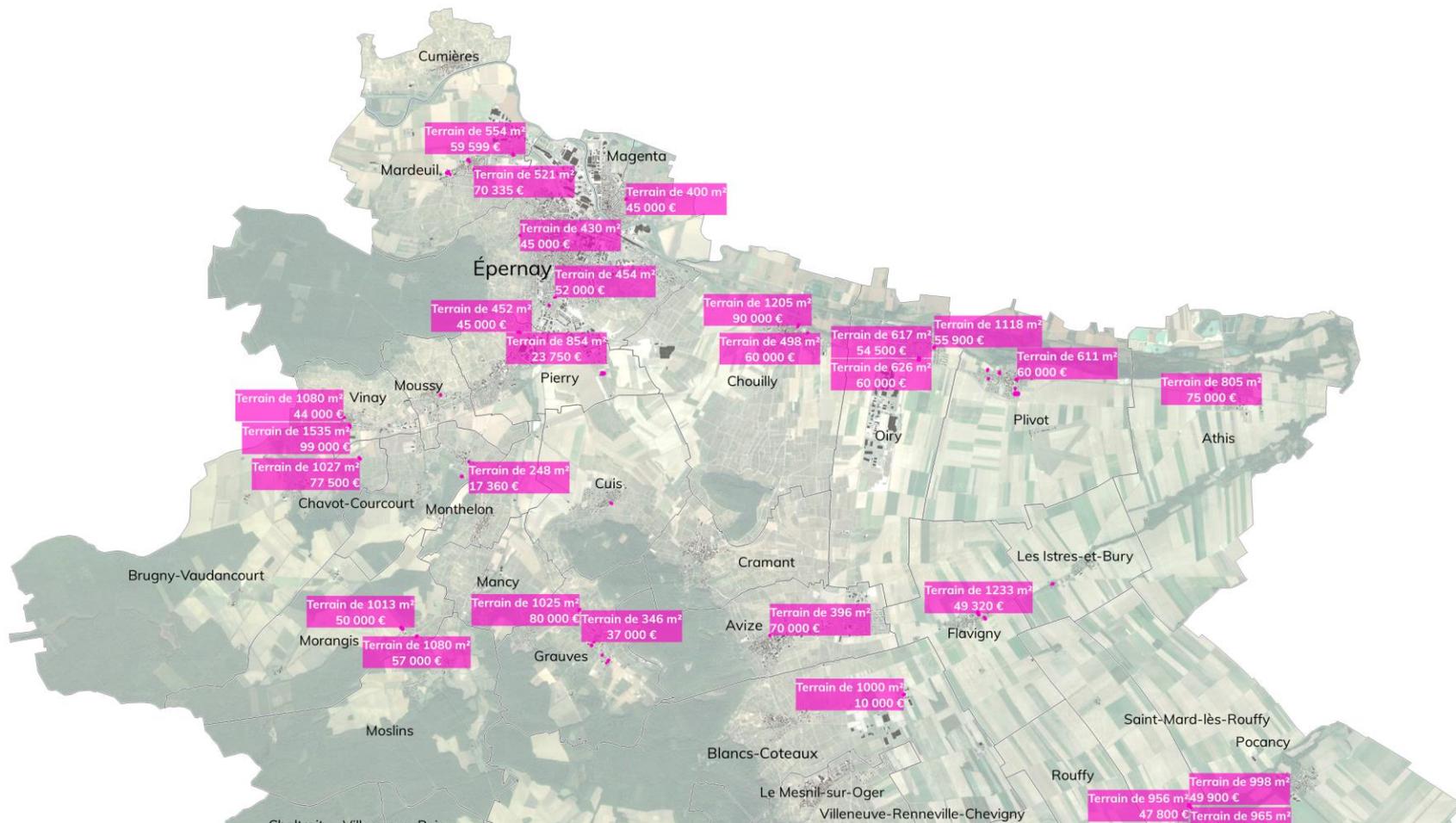
2/ Des projets où la collectivité aura un rôle soit d'acquéreur puis de Maître d'Ouvrage (vu la faible rentabilité des opérations) ou à minima de coordinateur et de médiation entre les propriétaires actuels et les opérateurs

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



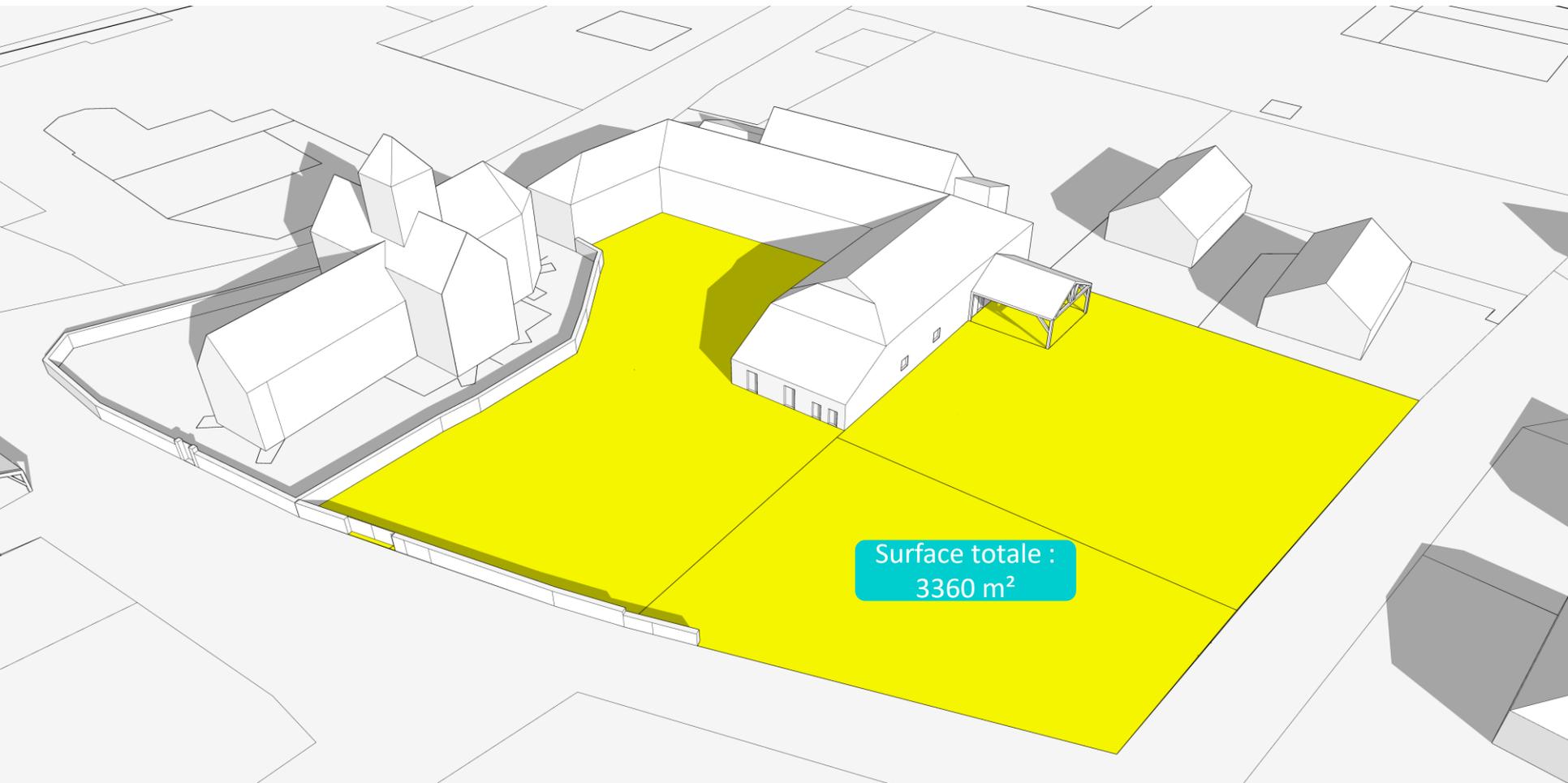
Les terrains vendus en diffus s'appuient sur la diversité des cadres de vie existants et n'ont pas de contrainte économique « standardisée »



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

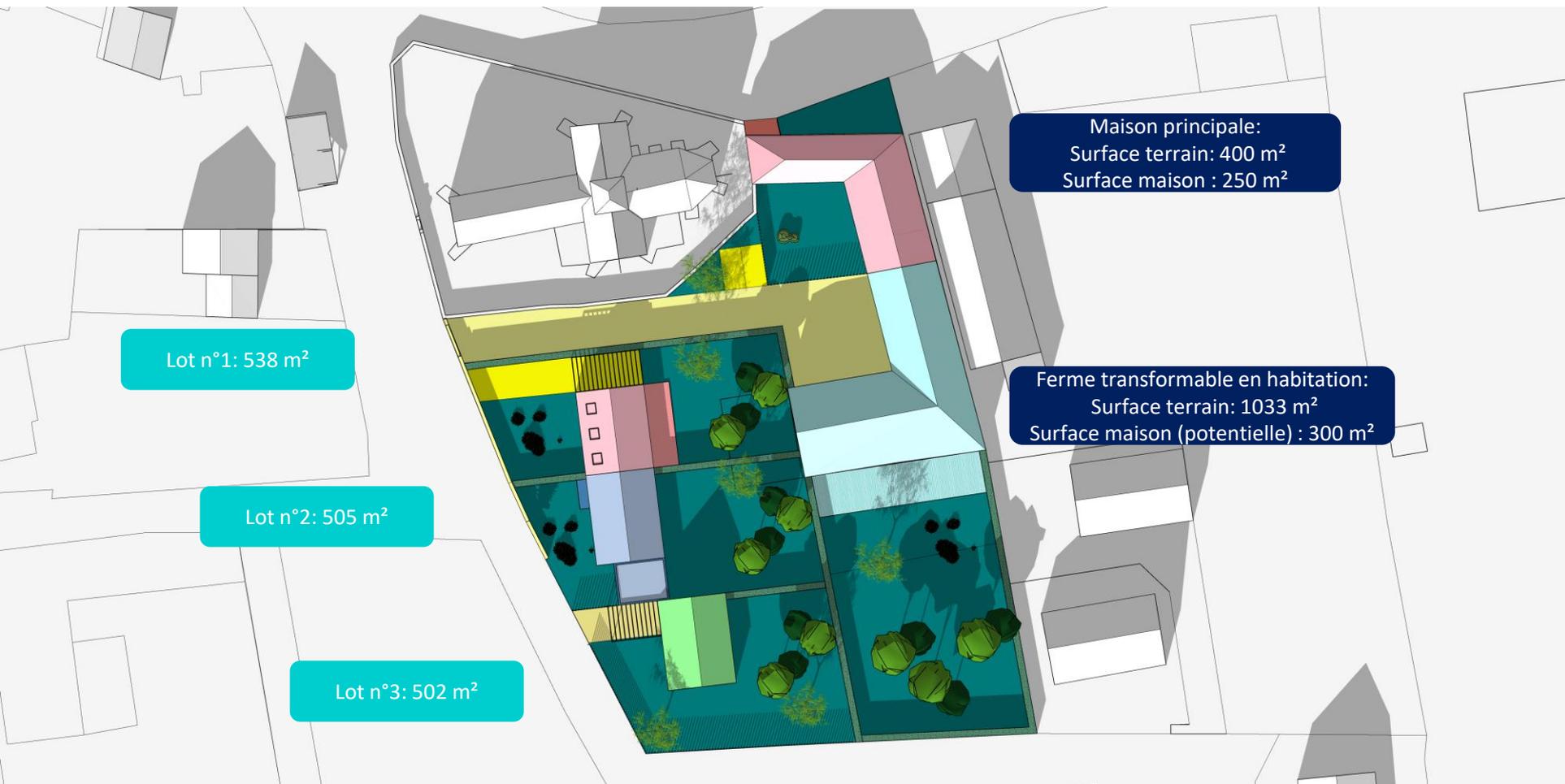


Périmètre de la faisabilité

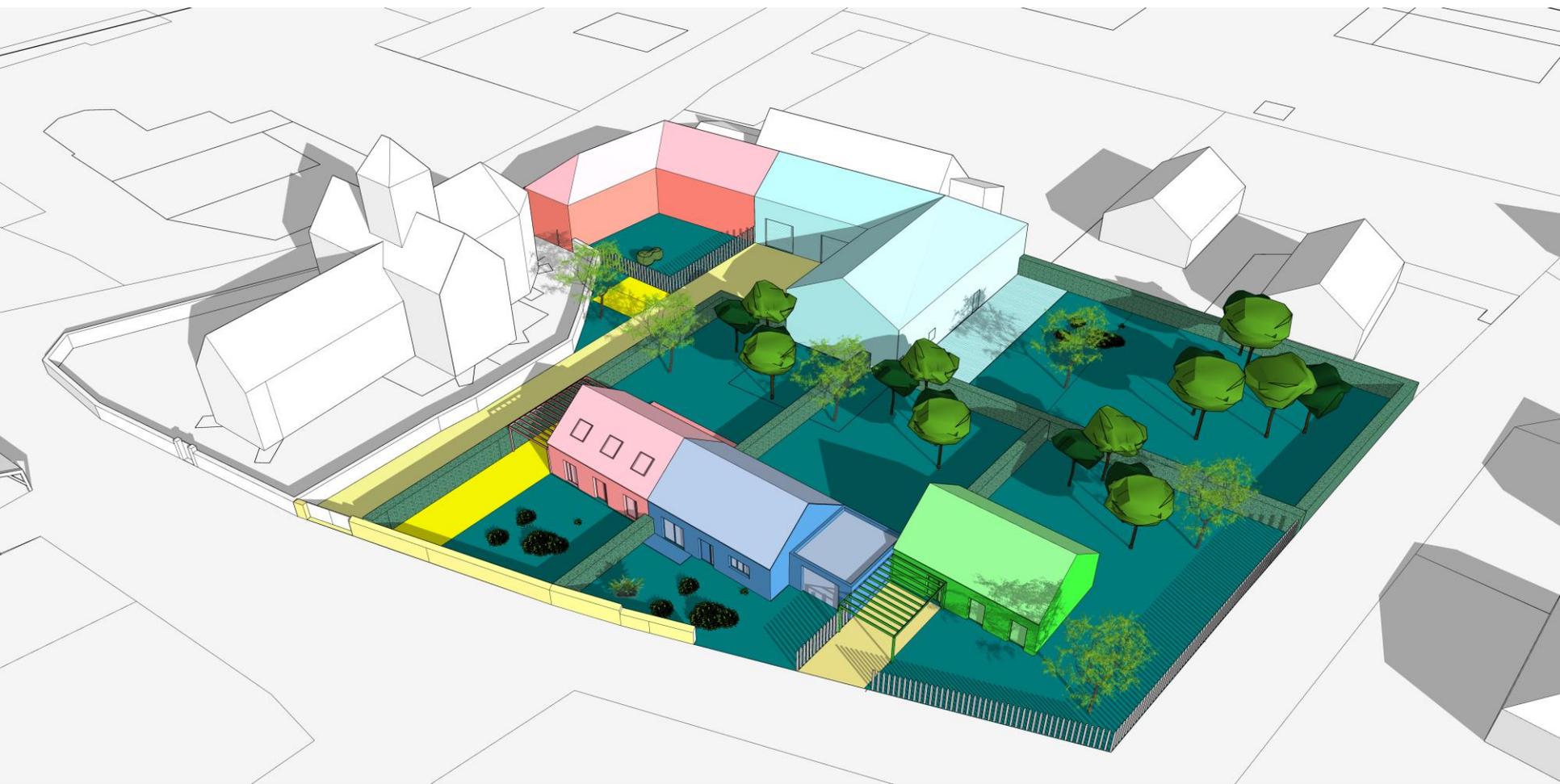


Surface totale :
3360 m²

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



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 €	TOTAL RECETTES 265 000€
Prix de vente total (110 €/m ²)	125 000 €	
Total Recettes HT	265 000 €	
Coût de la Démolition (130 m ²)	20 000 €	TOTAL DEPENSES SANS FONCIER 50 000€
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

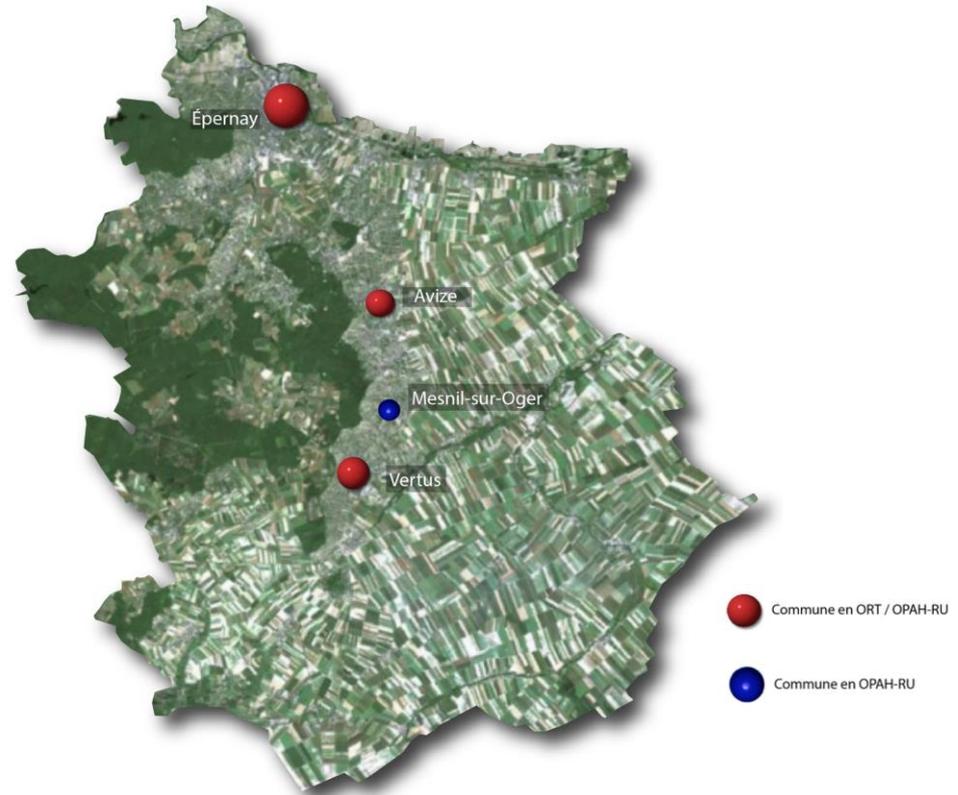
Action Cœur de Ville
OPAH-RU Cœur de ville
& 4 entrées de centre-ville

Avize

ORT
OPAH-RU centre-bourg

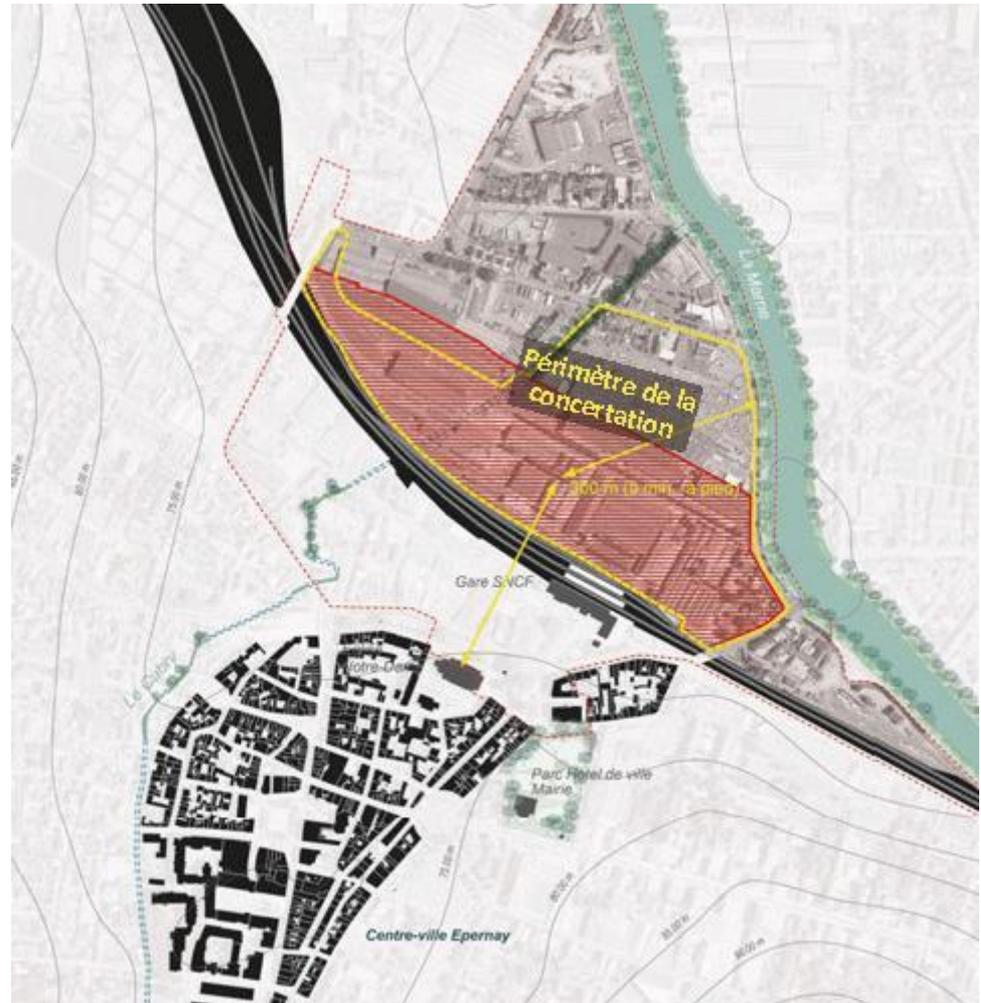
Blancs-Coteaux

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

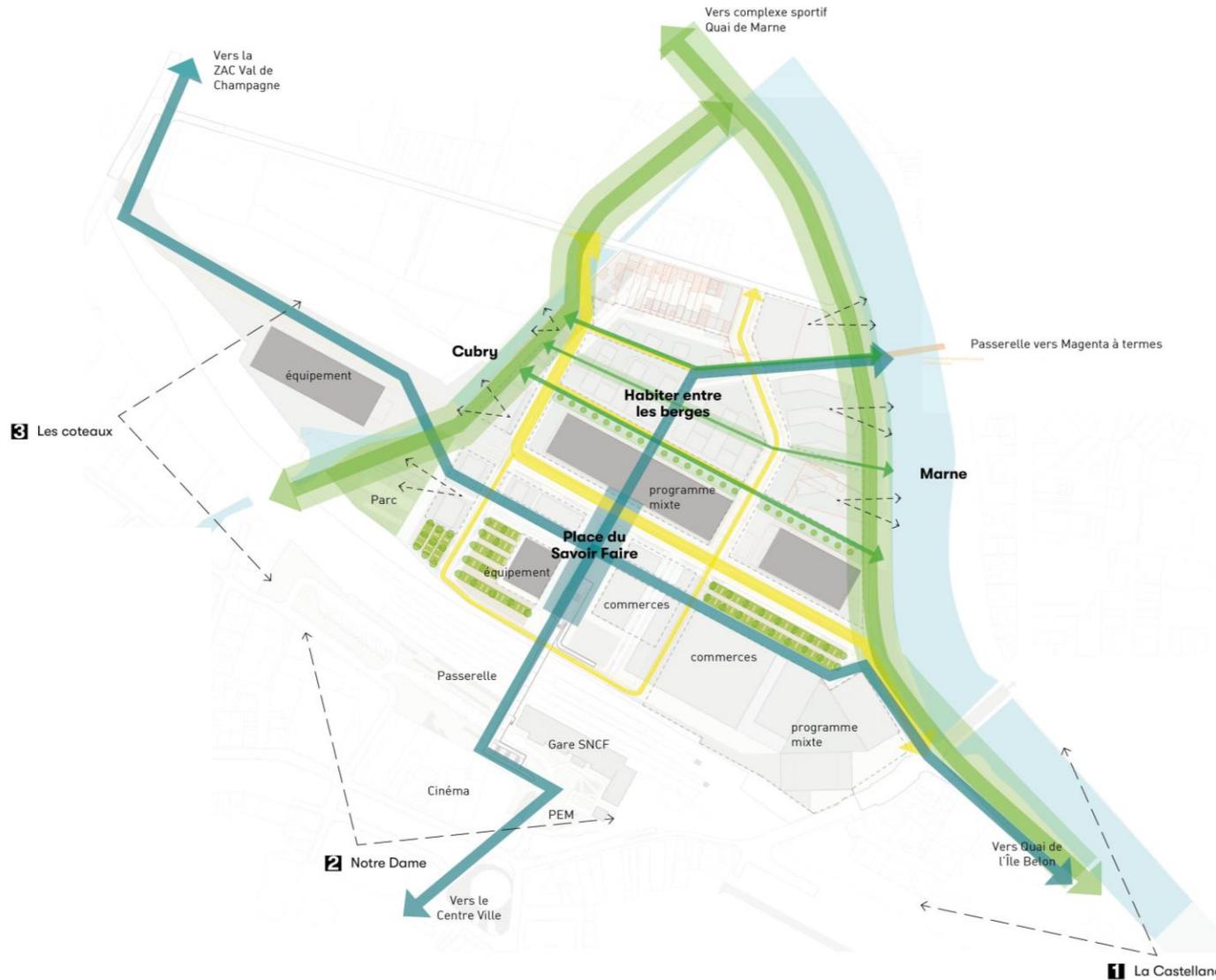


Périmètre

- 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



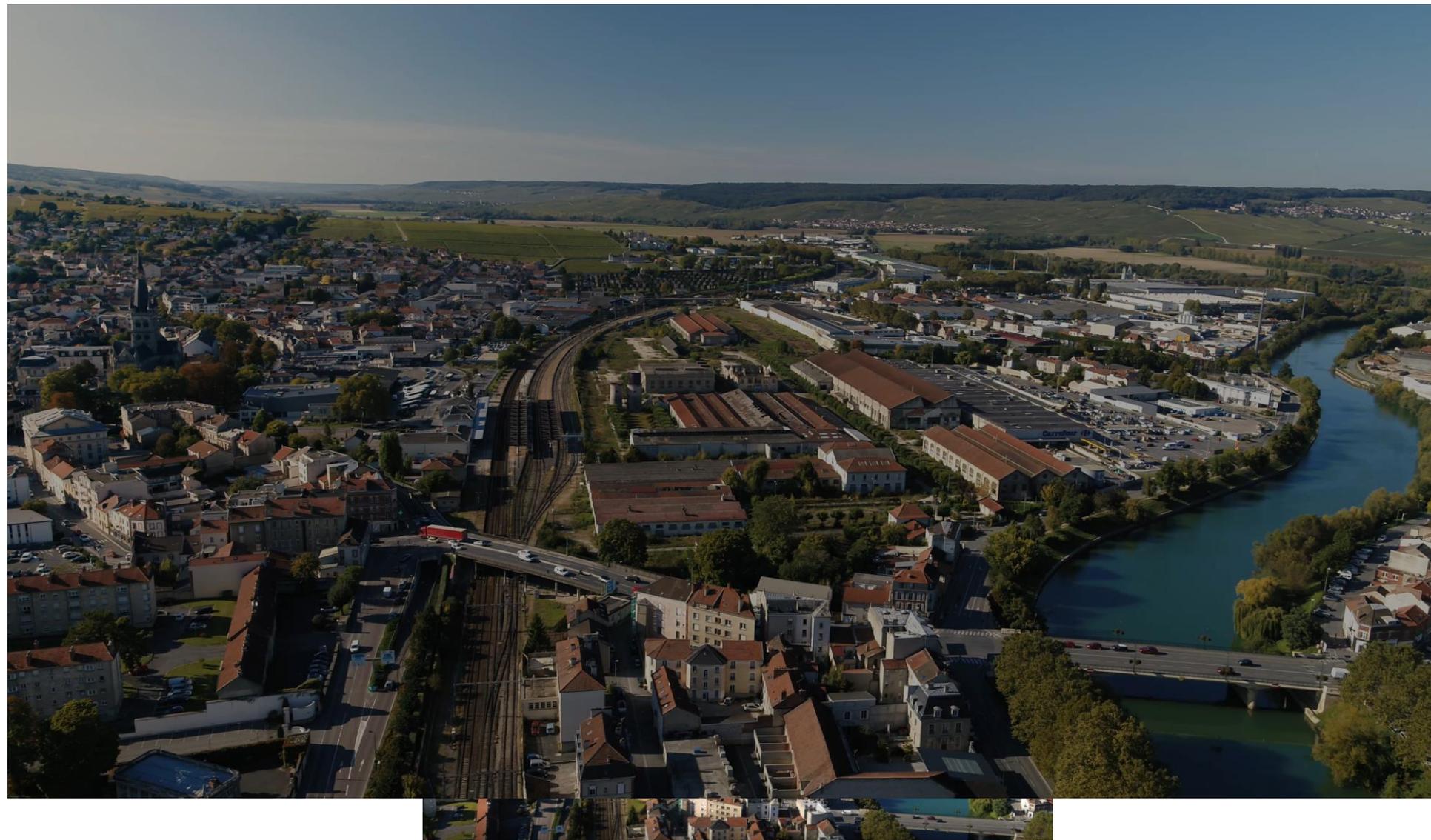
2 Notre Dame



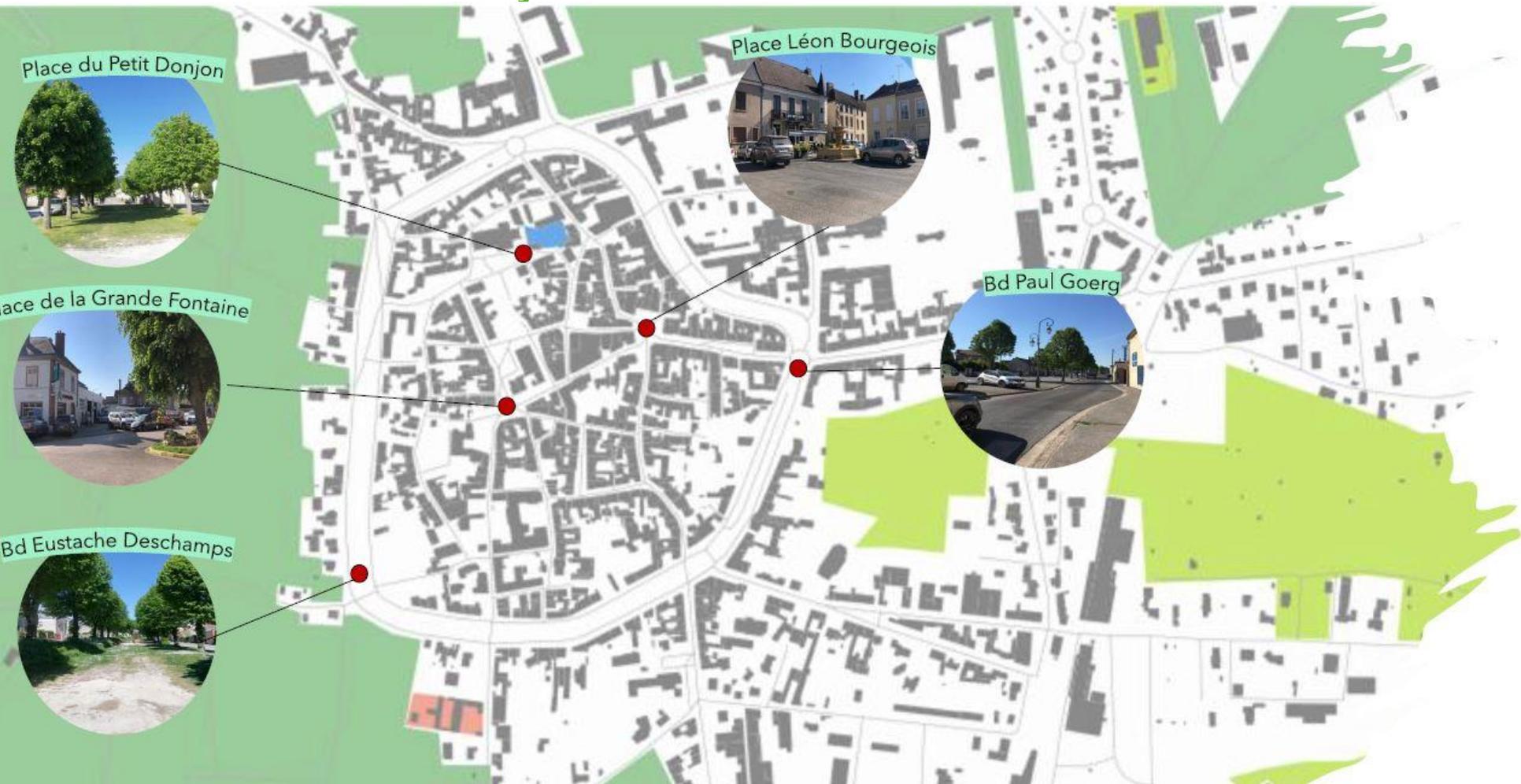
3 Les coteaux

Berges de Marne

- 450 logements
- 3 000 m² d'équipements
- 18 000 m² de commerces & services
- 10 000 m² de tertiaire



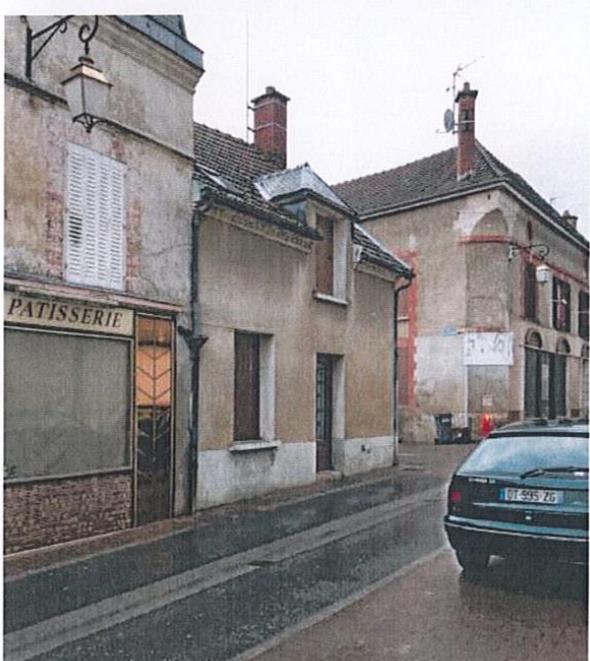
Blancs-Coteaux : un projet de redynamisation multi-sites



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

