
La prise en compte du foncier dans les projets urbains : à l'épreuve des faits

-
- A - Le foncier dans les politiques d'aménagement et d'urbanisme
 - B - Les outils : l'EPF, parmi d'autres
 - C - Quelques enseignements à partir d'interventions sur le Pays de Montbéliard
 - D - Les échéances à court terme

1 - Préparer l'avenir

- Prendre en compte le foncier dans les SCOT:
 - La portée foncière des enjeux du SCOT (quoi derrière la métropolisation, l'urbanisation de qualité, la préservation du cadre de vie... ?)
 - Le foncier des opérations identifiées
 - Focus sur schémas de secteur
 - Les tableaux de bord de suivi (volet foncier de la mise en œuvre des SCOT)

1 - Préparer l'avenir

■ Hors SCOT : réflexions intercommunales sur le foncier à long terme

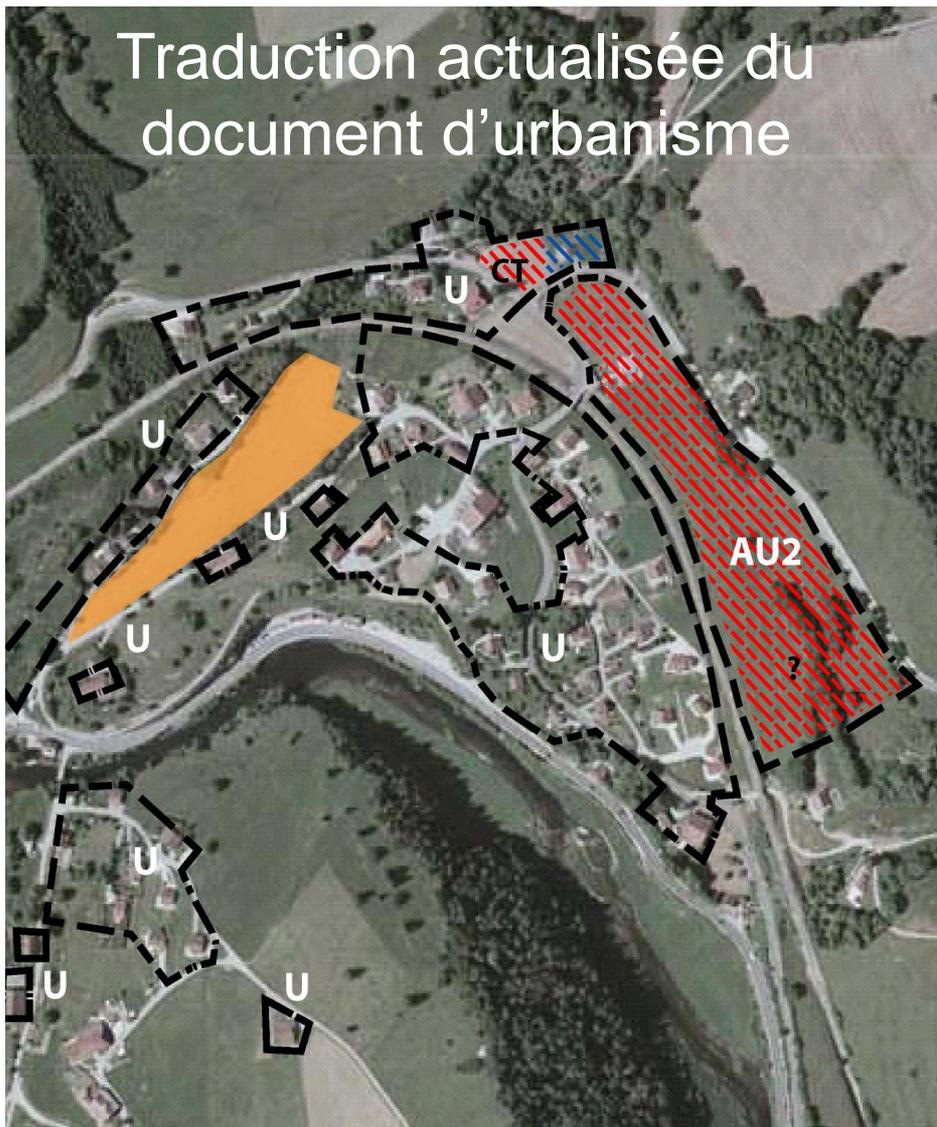
= analyse conjointe de la consommation foncière, des perspectives d'urbanisation et d'évolution du foncier agricole,

Permet de mesurer l'intérêt éventuel :

- ❑ de disposer d'un document d'urbanisme
- ❑ de le faire vivre
- ❑ de définir une stratégie d'intervention foncière

RESULTATS DES ANALYSES

Traduction actualisée du document d'urbanisme



Analyse du gisement foncier réglementaire

- Superficie des réserves foncières théoriques (zones AU et NA) : 255 ha
- $\frac{3}{4}$ des réserves sur 3 des 8 communes
- $\frac{1}{4}$ des réserves déjà consommées ou utilisées de fait
- $\frac{1}{4}$ du stock foncier résiduel consommé à court terme

1 - Préparer l'avenir

- Le document d'urbanisme communal comme outil de stratégie foncière
 - analyse d'outils complémentaires à mettre en place dès l'élaboration :
 - EBC (L.130-1), éléments de paysage (L.123-1 =>décl. Préalable),
 - Périmètre loi ENL(%) ; orientations d'aménagement (L 123-1 CU)
 - Servitude (ER mixité sociale : L123-2=>123-1, donc sans droit de délaissement – Loi du 25/03/2009))
 - Périmètre en attente d'un parti d'aménagement (L.123-2)
 - Emplacements réservés

- analyse avant approbation du nouveau foncier susceptible d'être ouvert à l'urbanisation : zonage AU1/AU2
- analyse de l'aptitude du foncier à être recyclé

1 - Préparer l'avenir

- Incitation à la mise en place d'outils d'anticipation
 - Réserves foncières
 - Analyse patrimoniale
 - Veille/préemption (ZAD, DPU, ...)
 - Acquisitions préventives/parcelles-clé

1 - Préparer l'avenir

- ❑ Orientations d'aménagement en PLU
- ❑ Fiscalité
 - Anti rétention (majoration valeur locative)
 - Récupération (symbolique...) plus value : texte ENL modifié par loi MOLLE du 25/03/2009
 - Anti logement vacant : THLV (vacance > 5 ans, art 47 ENL 13/07/2006 ; 1407 bis CGI)

2 – Concevoir un projet

- Nouveaux « quartiers », secteur à reconvertir, zones d'activités : étude d'opportunité/faisabilité
 - Intérêt d'une assistance pluridisciplinaire (ADUPM, HD/Pact-Arim, Agence Fonciere/EPF, ADIL, CAUE)
 - Dispositif CAPM
 - Nécessité du suivi du bureau d'études
 - Anticipation des questions foncières

-
- Analyse foncière de sites avant intervention :
structure foncière, grille de contraintes,...:
 - ❑ Structure : indivision, succession, ..
 - ❑ Occupation : locataire, usufruitier
 - ❑ Servitudes
 - ❑ Capacité des réseaux
 - ❑ Géologie
 - ❑ Archéologie
 - ❑ Pollution
 - ❑ Inondabilité
 - ❑ Réciprocité exploitation agricole

2 – Concevoir un projet

- Prévision des outils opérationnels de maîtrise:
 - Création de « prix de référence »
 - Argumentation préalable si nécessité de motiver une préemption
 - Préparation d'éventuelle Déclaration d'Utilité Publique

2 – Concevoir un projet

- Principe général : négocier le compromis !
 - Trouver l'équilibre entre
 - la saisie des opportunités sans risques d'acquisitions inutilisables

et

- l'étude approfondie des projets sans risque de non maîtrise du foncier
- Pouvoir ajuster un projet en fonction du foncier ...et réciproquement

3 – Connaître le marché

- Connaissance construite :
 - Sur analyse des DIA reçues en mairie
 - sur sources existantes (France Domaines, ADIL, agences immobilière, PERVAL, protocole régionaux, arrêté préfectoraux...) par subsidiarité
 - sur la constitution de données propres quand elles n'existent pas :
 - Prix des locaux d'activité (achat/location)
 - Prix du foncier d'activité => essentiel pour logique du compte à rebours

■ Evaluation des biens :

□ 1 -méthode par comparaison

- La qualification « terrain à bâtir » (L410-1 CU, L13-15 C.Expro)
- Terrains agricoles et forestiers
- Terrains à vocation économique
- Bâti
- Commerce

□ 2 - Méthode du compte à rebours

(ex pour un projet comprenant 74% de surface cessible)

Acquisition(12€/m²+frais) =>24€/m² cessible

Etudes => 2€/m² cessible

Travaux + hono => 36€/m² cessible

Frais annexes (imprévus/actu des prix/frais
fi/commercialisation) => 28€/m²

Total dépenses => 90€ HT/m²

Recettes :

- ❑ 48 logements collectifs privés (180€/m² SHON)
- ❑ 40 collectifs publics (110€/m² SHON)
- ❑ 154 maisons individuelles ou jumelées (65 à 88€ HT/m²)

=> 104 €/m² de prix de vente net aux particuliers

4 – Maîtriser les terrains

- 4-1 :Gérer les obstacles :
 - identifier les rapports de force :
 - besoin, envie, refus, ... du propriétaire
 - Situation / + value
 - Maîtrise du calendrier
 - Volonté ou pas de la collectivité d'utiliser l'ensemble des outils
 - Prérrogatives éventuelles (droit de préemption exploitant, locataire, SAFER,...)

4 – Maîtriser les terrains

- Maîtriser le coût des acquisitions :
 - Recueil des références comparables
 - Analyse de l'aptitude du terrain (sous sol, contraintes environnementales, pollution, servitudes,...)
 - Compte à rebours aménageur

- Maîtriser le coût du portage :
 - Éventualité des mises en demeure d'acquérir L.230-1 (pour ER, ZAC, DUP, PAPA)
 - Frais de portage, obligations du propriétaire

4 – Maîtriser les terrains

- Gérer la communication sur les prix :
 - Ni trop tôt, ni trop tard
 - Pas à la tête du client

- Apprécier la latitude disponible donnée par rapport aux Domaines

4 – Maîtriser les terrains

■ 4-2 Utiliser les outils

□ Acquisitions amiables :

- vers le retour du passer outre ?
- Les délais de paiement
- Le paiement en dation
- Les indemnités

□ Echanges :

- Sur les conditions de revente : L 2241-1 CGCT (saisine obligatoire de FD pour communes > 2 000 hab)

□ Biens en déshérence

- En état d'abandon manifeste (L 2243-1 et s. CGCT) ;
L'expropriation doit avoir pour but soit la construction de logements, soit tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement
- Vacants et sans maître (L.713 C. Civil)

□ Fiscalité

- Anti rétention (majoration valeur locative : L.1396 CGI)
- Récupération (symbolique...) plus value
- Anti logement vacant : majoration TH

- Maîtriser sans posséder : conventionnement pour réseaux (L.152-1 CR), servitudes (L160-5 CU), baux environnementaux par asso (LOA-décret 08/03/2007) ...

- Maîtrise partenariale : outils de l'aménagement
 - Cession gratuite (L.332-6-1)
 - AFU (L.322-1CU)/AFP(L.135-1et s. CR)
 - ZAC
 - PUP (loi MOLLE 25/03/2009)

- Dispositions thématiques :

- Environnement :

- PP captages : conventionnement pour PPI si terrains publics ; DPU
 - ENS
 - PPAENP (L143 CU)
 - EBC (L.130-1), éléments de paysage (L.123-1 =>décl. Préalable),
...(à prévoir dès le PLU)
 - Carrières abandonnées : droit de préemption (L107-1 code minier)

- Logement social :

- exo + values
 - Périmètre loi ENL(%) ; orientations d'aménagement (L 123-1 CU)
(dès PLU)
 - Servitude (ER mixité sociale : L123-2 ; *dès PLU*)

- Voirie : alignement

- Préemption (ZAD/DPU/baux commerciaux : L210 à L214 CU : ENS : L.142 CU) : avant tout un signal
 - Sécuriser les actes (délégation, caractère exécutoire, préemption partielle L213-4,...)
 - L'éternelle motivation
 - Continuer la négociation
 - La révision de prix

-
- Expropriation :
 - pratique très marginale
 - se garder la possibilité de l'utiliser
 - constituer des prix de référence pour faire en sorte que les vendeurs amiables ne soient pas pénalisés
 - Articulation DUP/enquête parcellaire
 - La validation des accords amiables
 - Indemnités de emploi/d'éviction...

5 – L'EPF

- Un des outils d'action foncière
 - Compétent pour »réaliser toute acquisition foncière et immobilière » (portage foncier= acquisitions-relais)
 - Elargissant en fait leur action au conseil et à la stratégie foncière
 - Pour des opérations programmées ou des opportunités

5 – L'EPF

- ...mais pas le seul :
 - SEM
 - BE spécialisés/opérateurs fonciers
 - SAFER
 - Agences techniques départementales
 - Agences d'urbanisme
 - Agence Foncière

L'intérêt de disposer de :

- Intervenant neutre
- Professionnel du foncier
- Agissant pour l'intérêt public
- Assurant une permanence de l'action
- Maîtrisant non seulement la négociation mais l'ingénierie amont et l'urbanisme
- En maîtrisant les prix : acquisition aux conditions des Domaines

Quelques enseignements à partir d'interventions sur le Pays de Montbéliard

Pour mémoire :

- 53 opérations EPF programmées sur l'aire urbaine (48 sur CAPM et 5 sur CC 3cantons)
- pour 23 collectivités différentes
- 33 effectivement engagées
- 25 conventions opérationnelles signées, donc avec acquisition effective

-
- La difficulté d'équilibrer les opérations nécessitant des acquisitions de bâti ancien
 - Le risque – temporaire – lié au faible nombre d'opérateurs autres que les collectivités
 - Les nécessaires précautions sur la pollution des sols => impériosité des études ou préalables

■ Foncier nu :

- ❑ Un compte à rebours conduisant à une charge foncière maximale modeste
- ❑ L'incidence du locatif public et des espaces publics sur le prix du foncier
- ❑ La responsabilité de chacune commune dans la cohérence des prix du foncier en zone AU
- ❑ La nécessité d'éviter des acquisitions de parcelles bloquantes et/ou à prix élevé par promoteur

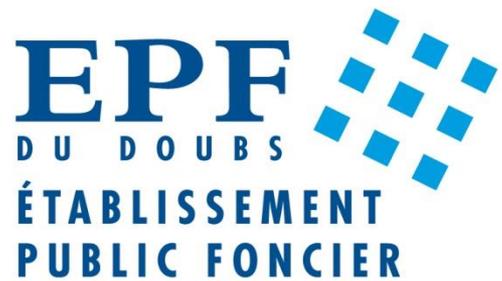
Les échéances à court terme

- La modification du régime des ZAD (Loi Grand Paris du 3 juin 2010) :
 - => ZAD se terminent au + tard le 6/06/2016
 - => soumises au futur régime des périmètres d'aménagement
- La modification de la TVA sur terrain à bâtir (LF rectificative 11 mars 2010)

■ La réforme du droit de préemption (texte adopté à l'Assemblée Nationale le 02/12/2009):

- Le droit de préemption urbain scindé en 2,
- L'obligation de définir un périmètre d'aménagement à l'instauration du droit de préemption,
- En dehors du périmètre, la préemption ne peut se faire qu'au prix du vendeur,
- Dans les nouveaux périmètres d'aménagement : Obligation d'acquérir pour la collectivité si mise en demeure par le propriétaire,
- Fin des ZAD à l'initiative des collectivités.

-
- Captation des + values pour financement TCSP (loi Grand Paris pour IdF ; loi Grenelle 2 pour province)
 - Obligation de quantification/réduction de la consommation foncière (Grenelle 2)



www.foncier25.fr