



Le foncier : clé d'un projet communal
ATELIER INITIATIVES RURALES
DU VAL D'OISE
17 OCTOBRE 2018



LE FONCIER

Comment accompagner les Maires ?

Comment profiter de la coopération entre les
Maires et l'EPF ?



Extensions urbaines



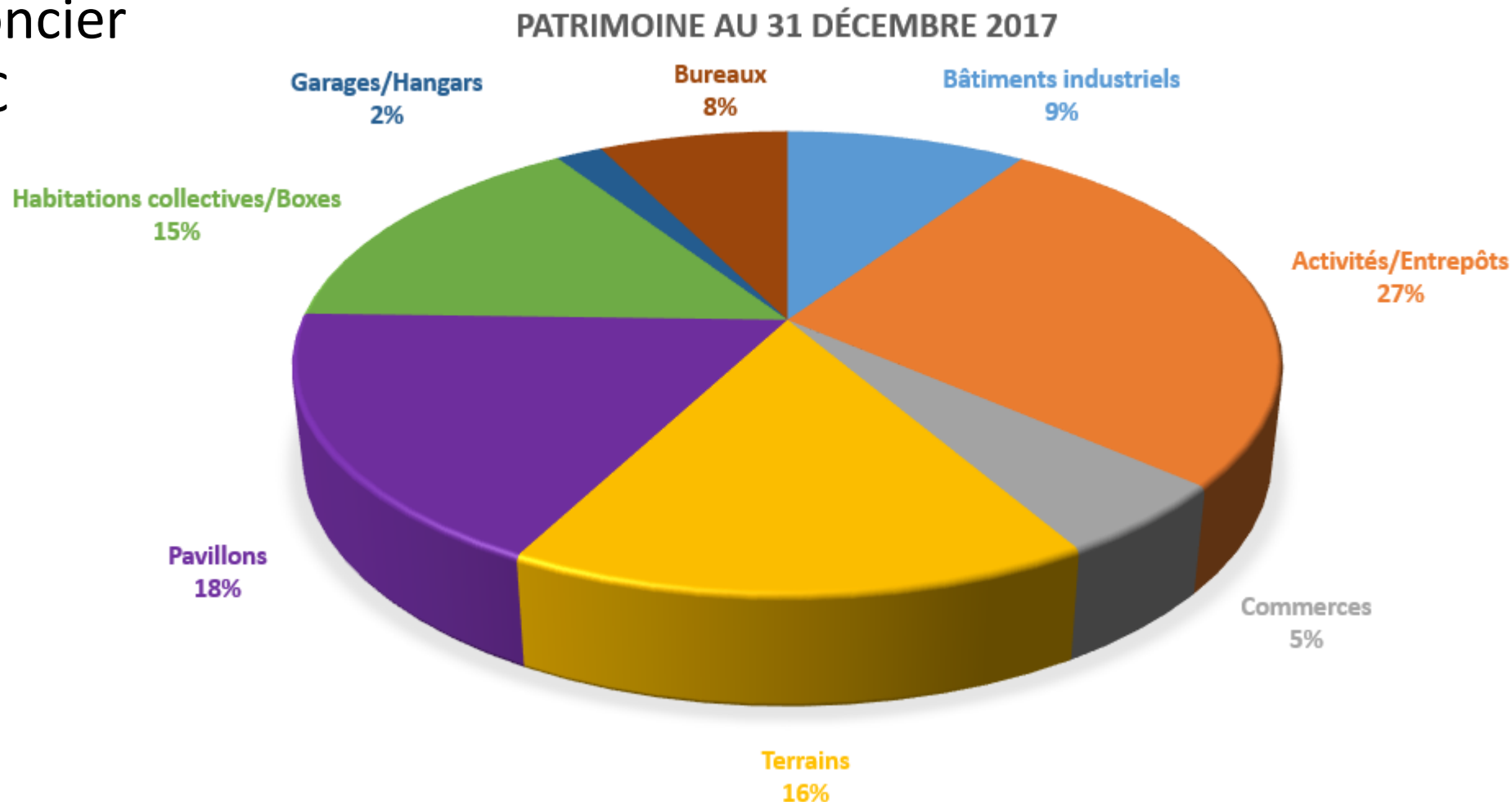
Friches industrielles



Renouvellement urbain

Aujourd'hui un foncier à bâtir est un foncier déjà bâti

Portefeuille foncier
1 584 M€



L'EPF Ile-de-France...

Un métier : opérateur foncier

Acquisition et portage temporaire du foncier

- Le mettre sous maîtrise publique le temps de l'élaboration des projets

Les travaux de remise en état du foncier acquis : démolition, dépollution, remembrement

- Livrer un foncier « prêt à l'emploi » aux constructeurs et aménageurs

L'expertise associée en matière d'économie du foncier : conseils, faisabilité, diagnostics fonciers

- A tous les stades d'avancement des projets

L'EPF Ile-de-France intervient :

- A la demande des collectivités
- Dans le cadre de conventions
- Pour préparer et accompagner leurs projets urbains et leurs projets d'aménagement
- Pour les conseiller

L'EPF Ile-de-France s'engage	La (ou les) collectivité(s) s'engage(nt)
- Périmètre - Durée - Enveloppe financière dédiée - Diagnostic foncier - Remise in fine d'un foncier « prêt à l'emploi »	- Programme ➤ Mixité sociale ➤ Développement durable - Calendrier d'élaboration du projet urbain - Garantie de rachat - Outils juridiques (préemption...)
Pilotage conjoint	

2017

Acquisitions : 388 M€

Cessions : 185 M€

Locations : 21 M€

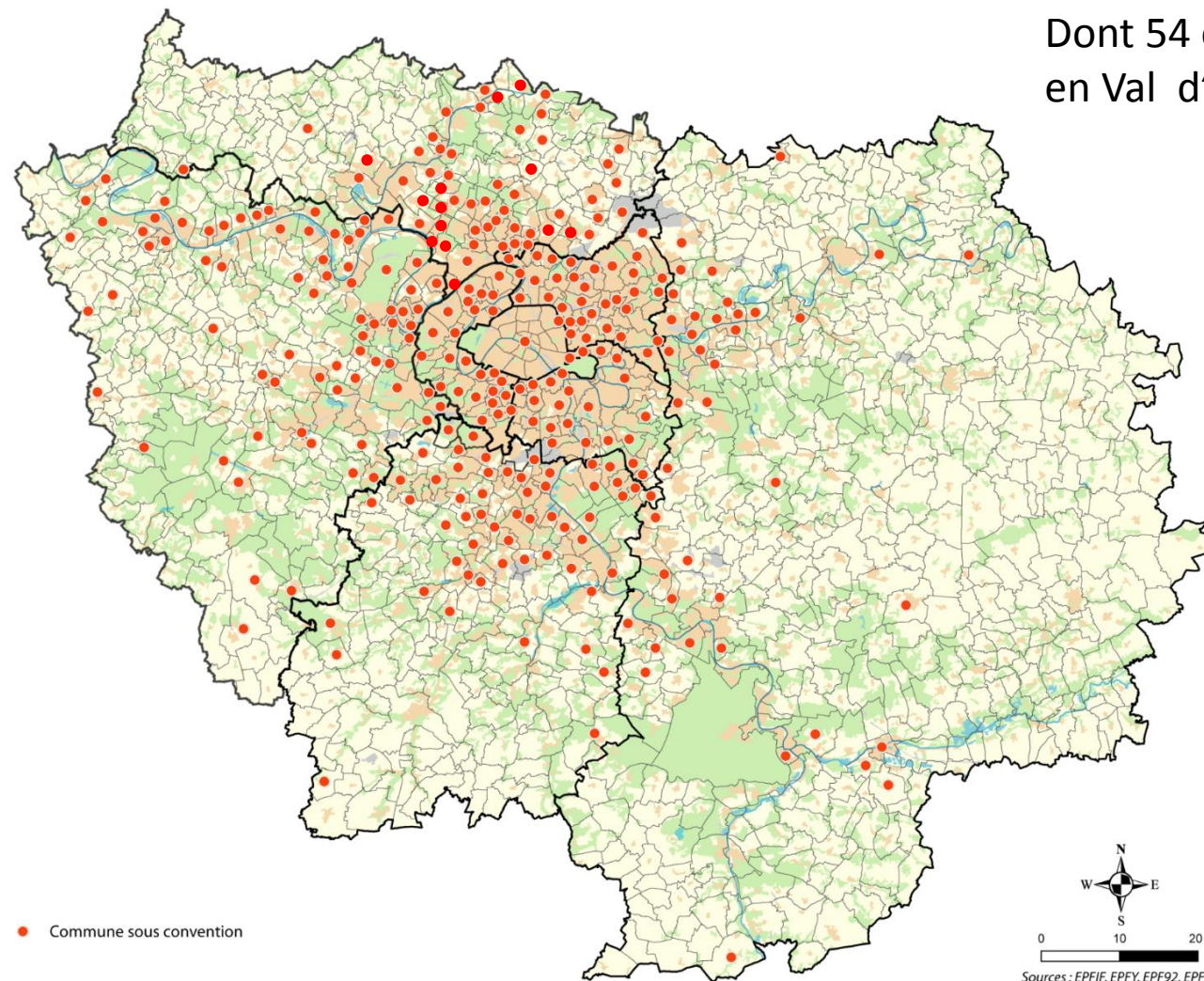
6 312 logements réalisés (5 380 logements en 2016)

Croissance 2017 : +18%

324 communes sous conventions d'intervention foncière

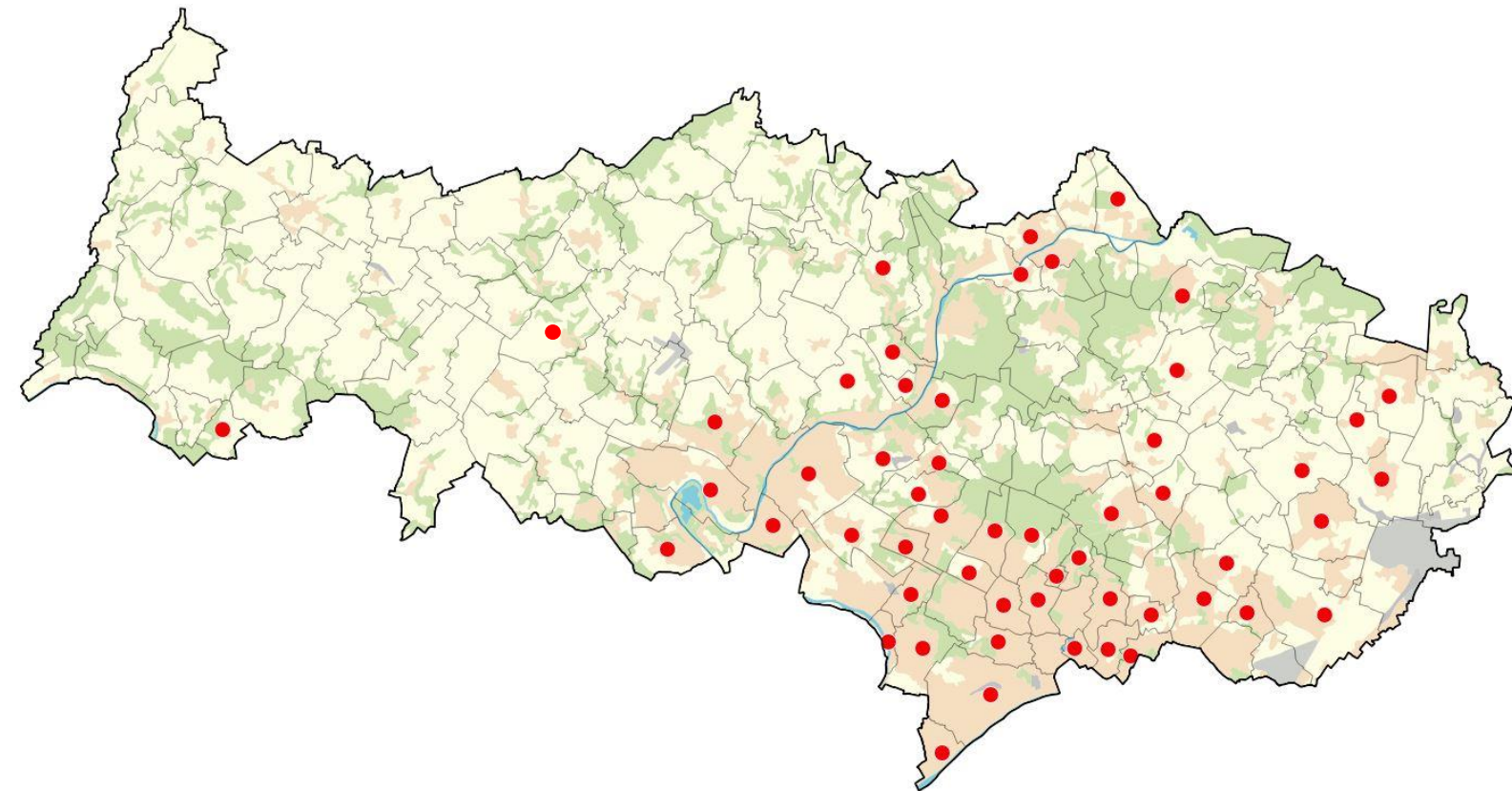
320 collectivités partenaires
75% de la population francilienne

Dont 54 communes
en Val d'Oise



324 communes sous conventions d'intervention foncière

Dont 54 communes en le Val d'Oise



Andilly
Argenteuil
Arnouville
Attainville
Auvers-sur-Oise
Beauchamp
Belloy-en-France
Bessancourt
Bezons
Bruyères-sur-Oise
Butry-sur-Oise
Cergy
Cormeilles-en-Parisis
Deuil-la-Barre
Domont
Eaubonne
Enghien-les-Bains
Eragny
Ezanville
Fontenay-en-Parisis
Frépillon
Garges Les Gonesse
Gonesse
Goussainville
Groslay
Jouy-le-Moutier
La Frette-sur-Seine

Le Plessis-Bouchard
Le Thillay
Louvres
Margency
Marly-la-Ville
Mériel
Méry-sur-Oise
Montigny-les-Cormeilles
Montmagny
Montmorency
Mours
Nesles-la-Vallée
Osny
Persan
Pierrelaye
Puisseux-en-France
Saint-Cyr-en-Arthies
Saint-Leu-la-Forêt Etat
Saint-Ouen-l'Aumône
Saint-Prix
Sannois
Sarcelles
Taverny
Us
Valmondois
Villiers-le-Bel
Viarmes



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTIONS 2016 -2020

LES PRIORITES DU PPI

- Développer l'offre de **logements**
- Accompagner le **développement économique**
- Lutter contre l'**habitat indigne**
- Contribuer au **développement durable**

LA MISE EN ŒUVRE DU PPI

- **Mobilisation foncière:**
 - Accélération de 50% des ventes de terrains
 - Progression des acquisitions de 25%.
 - 1,8 Md€ d'investissement sur 5 ans
- **Cession des terrains acquis à prix coûtant:**
 - Ni bénéfice, ni rémunération, ni actualisation
 - Portefeuille foncier 2017: 12 millions de m² / 1,6 Md€
- **Alléger les contraintes pour accompagner les maires bâtisseurs**
 - Part de 25% de logements sociaux uniquement pour les communes SRU,
 - Part renforcée à 30% pour les communes carencées.
 - Pas d'obligation si la commune n'est pas SRU

- **ANTICIPATION** (articulation des temps)
- **REGULATION** (usages – prix)
- **CAPTER TOUT OU PARTIE DES PLUS VALUES EVENTUELLES :**
 - ➔ de l'investissement public ;
 - ➔ de la qualité.

- **MAITRISE DU FONCIER**

 - ➔ Prémption,....

- **MAITRISE DE L'USAGE DU FONCIER**

 - ➔ Droit de l'urbanisme

- **MAITRISE DE L'ECONOMIE DU FONCIER**

 - ➔ Fiscalité, participation,...

- **Et... L'EXPERTISE**

Exemple:

Mériel



Veille foncière



Maîtrise foncière



La dynamisation des centre-bourgs et des cœurs de Ville en 2^{eme} couronne

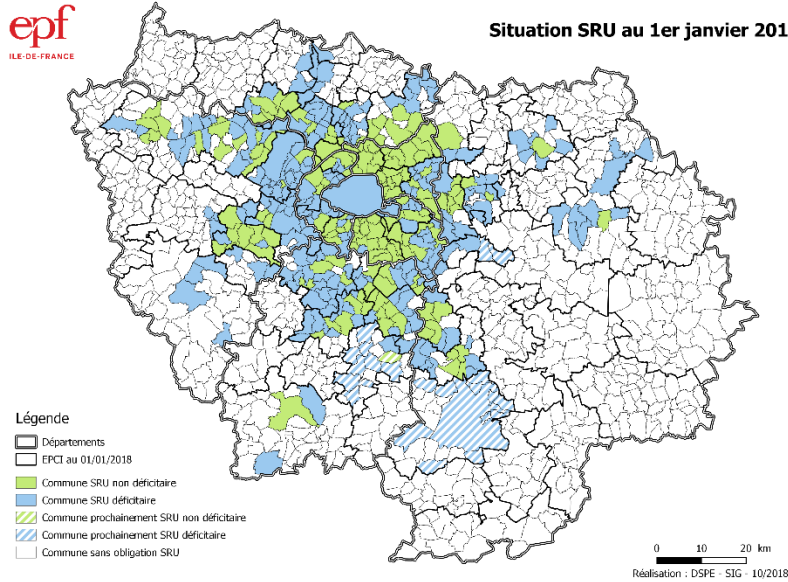
Les enjeux et les modalités d'intervention adaptées

- Le « Repérage des possibles »
 - Diagnostic Territorial visant à mettre en avant les dynamiques de la commune
 - Dynamique économique et sociale
 - Relation avec les territoires voisins et le bassin de vie
 - Proposer une « offre de service » adaptée aux besoins
- Identification des sites de projets
 - Projets cohérents
 - Partenaires indispensables, opérateurs (bailleurs) ou financeurs
- Approche opérationnelle
 - Ingénierie et accompagnement de la commune
 - Expertise foncière ; co-financement d'études
 - Pré-bilan opérationnel ; sécurisation de la sortie d'opérations

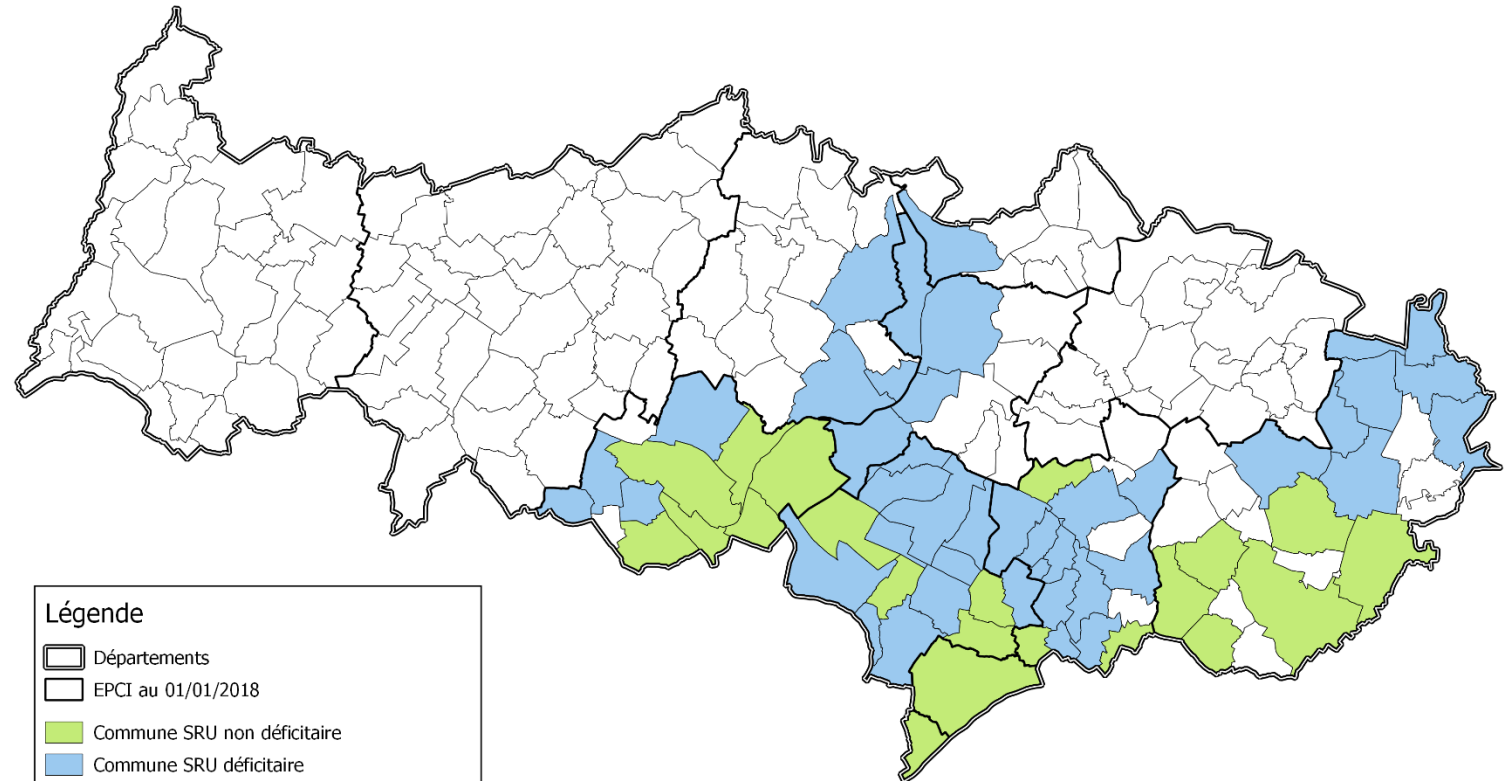
Au service de la stratégie de développement communal

Des obligations légales à prendre en compte et à anticiper

Situation SRU au 1er janvier 2018

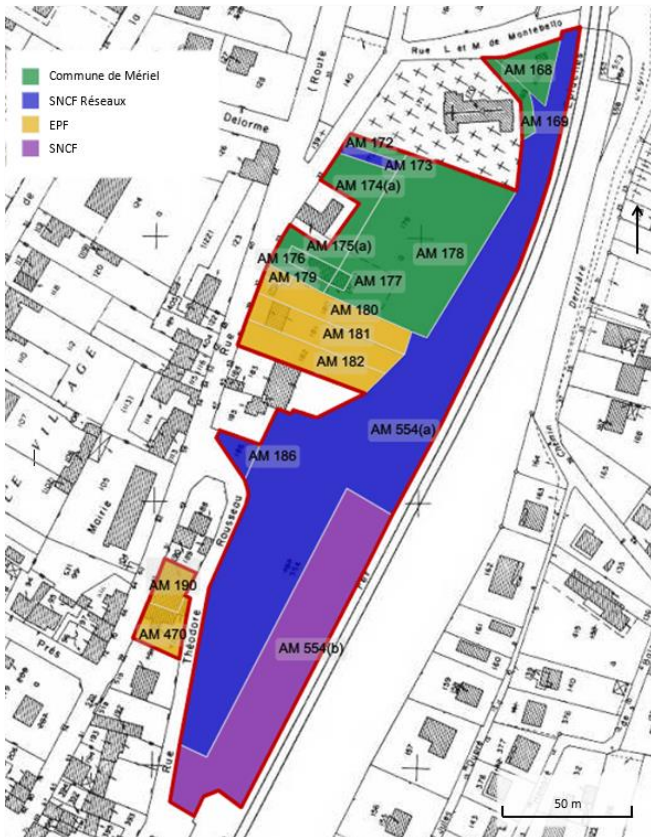


Situation SRU au 1er janvier 2018
sur le territoire du Val-d'Oise



Une maîtrise foncière publique au service d'une opération de centre ville

Programme de l'opération



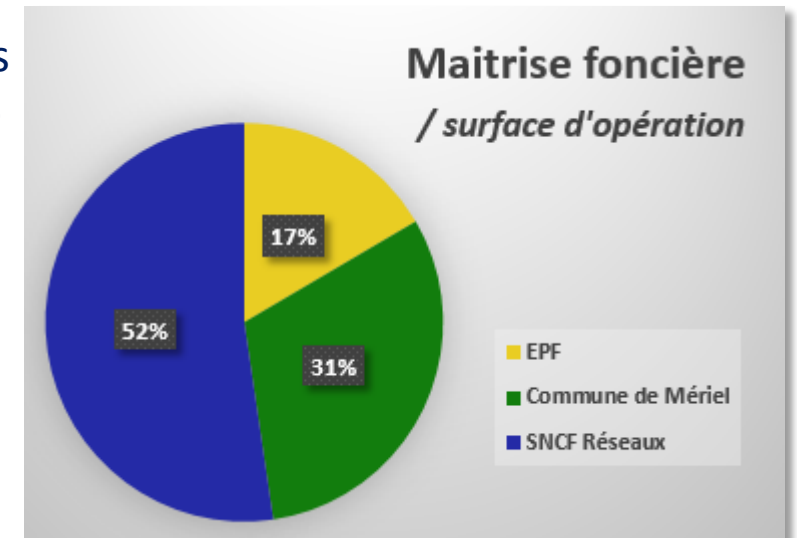
- 11 000 m² de SDP à développer
 - 170 logements (50 % LLS, contrat de mixité sociale)
 - Logements adaptés au maintien à domicile de personnes âgées (agrément HSS)
 - 400 m² de locaux médicaux
- Besoins en équipements publics générés par l'opération estimés à 700 k€ dans le cadre d'un Projet Urbain partenarial

Le Foncier

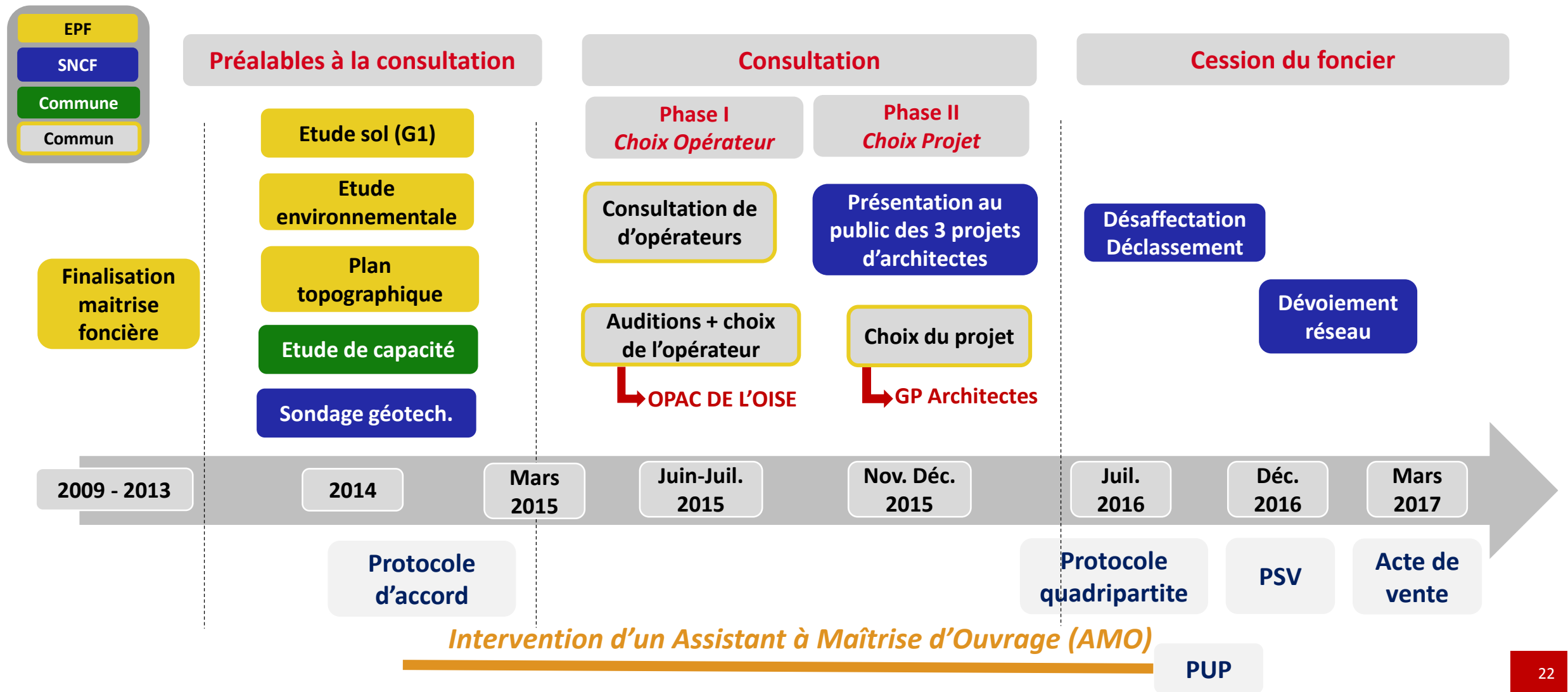
- Surface d'opération: 1,2 ha
- Maîtrise foncière par 3 opérateurs publics aux enjeux divers



Mériel : 4 800 habitants
↓
400 nouveaux habitants
8 % d'augmentation



Le parcours jusqu'à la cession du foncier



Visuel du projet retenu (GP Architecte)



Coupe transversale le long de la sente piétonne du cœur d'îlot 1/200^{ème}



Des retours d'expérience d'opération ponctuels



Une première opération

- Opportunité de maîtriser un terrain de 3 200 m²
- Vérification de la faisabilité
- Acquisition par l'EPFIF
- Consultation de 5 opérateurs
- Désignation de l'opérateur par la commune
- Cession de l'EPFIF à l'opérateur pour la réalisation de 20 logements



Suivi d'une seconde opération

- Opportunité de maîtriser un second terrain de 941 m²
- Vérification de la faisabilité
- Acquisition par l'EPFIF
- Désignation par la commune du même opérateur que pour la première opération
- Cession de l'EPFIF à l'opérateur pour la réalisation de 16 logements

De bons retours d'expérience

Avant



Programme :

- 20 logements sociaux,
- Log. Individuels,
- Réhabilitation d'une longère pour une école de deux classes,
- un commerce restaurant,
- une halle publique,
- la nouvelle place de village.



Après





**Les centre-ville et centre-bourgs constituent un échelon structurant du maillage économique territorial.
C'est pourquoi, il conviendra aussi de conserver ou de recréer les cellules commerciales et artisanales
nécessaires à l'encrage des projets dans une réalité locale vivante.**

Merci de votre attention