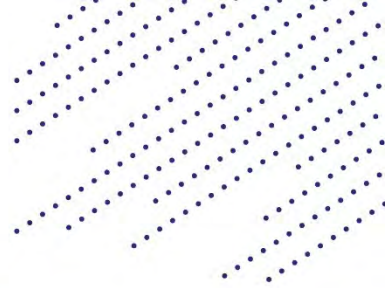




les **TERRITOIRES**
— *innovent*
POUR
UN FONCIER
RESPONSABLE



Comment atteindre l'équilibre financier d'un projet sur une friche urbaine ?

(2/2) - 7 décembre 2021

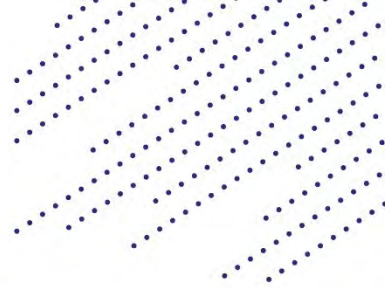
Vous êtes au bon endroit

Veillez patienter quelques instants, nous faisons les derniers réglages techniques et nous commencerons bien à 9h30





les **TERRITOIRES**
— *innovent*
POUR
UN FONCIER
RESPONSABLE



Comment atteindre l'équilibre financier d'un projet sur une friche urbaine ?

(2/2) - 7 décembre 2021

Deux cycles de rencontres organisés en parallèle et qui s'articulent pour créer une dynamique régionale :

- 9 rencontres sur les Centralités (8 déjà réalisées)
- 7 rencontres sur le Foncier (5 déjà réalisées)

Des supports de capitalisation à venir: newsletters trimestrielles, vidéos, fiches capitalisation par rencontre, centre de ressource, annuaire des professionnels...





les **TERRITOIRES**
— *innovent*
POUR
UN FONCIER
RESPONSABLE

Pour une rencontre animée en toute sérénité...

- ◆ N'oubliez pas de **couper vos micros et vos caméras** pendant les présentations pour éviter les bruits externes durant les interventions et réduire la bande passante: l'animateur le fera arbitrairement si des parasitages sont détectés
- ◆ Pensez à indiquer vos **NOM Prénom – Structure** dans votre interface visio (afin d'éviter les pseudos ou « anonymes ») et de permettre votre identification lors des échanges
- ◆ N'hésitez pas à **poser des questions directement sur le chat** (onglet « converser ») pendant les interventions
- ◆ Des temps d'échanges sont prévus entre les interventions , ainsi qu'un temps final avec tous les intervenants et les organisateurs
- ◆ Vous aurez les supports diaporama présentés, pour diffusion et relecture, et **une fiche de capitalisation** sera ensuite éditée et communiquée





les **TERRITOIRES**
— *innovent*
POUR
UN FONCIER
RESPONSABLE

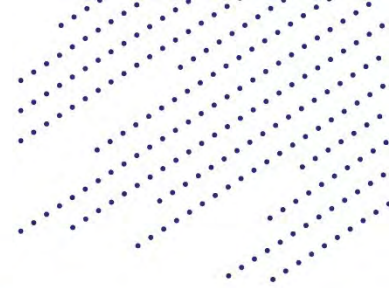
Droit à l'image

- ◆ Pour information la rencontre va être **filmée et enregistrée**
- ◆ L'objectif est de permettre **un visionnage en ligne** pour l'ensemble des présents et absents à ces rencontres
- ◆ L'enregistrement sera ainsi disponible sur **une plateforme en ligne gérée par la Région et sur une chaîne YouTube dédiée**
- ◆ Si vous souhaitez être certains de ne pas apparaître du tout sur cet enregistrement (ni à l'écran ou sur les conversations), vous pouvez dès à présent:
 - Couper votre caméra pour la durée de la rencontre
 - Vous renommer en anonyme pour ne pas faire apparaître votre identité





les **TERRITOIRES**
— *innovent*
POUR
UN FONCIER
RESPONSABLE



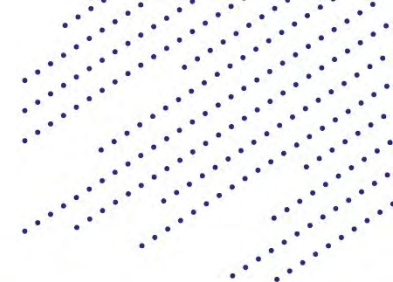
Mot d'accueil



Programme



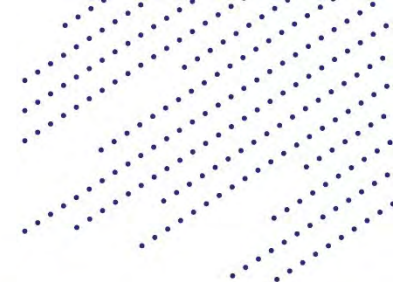
les **TERRITOIRES**
— *innovent*
POUR
UN FONCIER
RESPONSABLE



9h30	Mot d'accueil
9h45	Quizz et présentation sur les différents surcoûts liés aux friches et sur les déterminants économiques des opérations d'aménagement et immobilières Juliette Maitre, directrice de projets, Cerema
10h00	Quelles pistes pour équilibrer une opération de friches en centre-bourg ? L'îlot du Verger à Quesoy (22) Jean-Luc Gouyette - Maire de Quesoy
10h15	L'accompagnement de l'EPF sur les friches Sandrine Patérour, Directrice des opérations, EPF Bretagne
10h30	Quels enseignements pour les porteurs de projets ? Quelles pistes d'optimisation ? Juliette Maitre, directrice de projets, Cerema
10h45	Echanges
11h00	Les particularités des projets en zone économique - Réhabilitation du site de Kergoussel (56) Tristan LE NEDELLEC , urbaniste chargé d'opération à la Direction de l'Urbanisme Opérationnel, Lorient agglomération
11h15	L'accompagnement de l'ADEME sur les projets de friches polluées Laurent CHATEAU, chargé de mission reconversion des friches, ADEME
11h35	Quels enseignements pour les porteurs de projets ? Quelles pistes d'optimisation ? Juliette Maitre, directrice de projets, Cerema
11h50	Temps d'échange et conclusion



les **TERRITOIRES**
— *innovent*
POUR
UN FONCIER
RESPONSABLE



Quizz et présentation sur les différents surcoûts liés aux friches et sur les déterminants économiques des opérations d'aménagement et immobilières

Juliette MAITRE

Directrice de projets - Cerema Ouest

9h45-10h00





- **L'agence publique de référence en France**
 - À l'appui des politiques publiques de l'aménagement des territoires, des mobilités, de l'adaptation au changement climatique et des transitions
 - Sous tutelle des Ministères en charge de ces thèmes
- **Plus de 2 500 agents regroupés sur 25 sites sur le territoire national et ultramarin (arc antillais et océan indien).**
- **Une expertise au service de l'État mais aussi des collectivités, notamment dans le domaine du foncier**
- **Des outils numériques pour le foncier au service des collectivités**
 - L'observatoire de l'artificialisation pour évaluer la consommation d'espace : <https://artificialisation.biodiversitetousvivants.fr>
 - Cartofriche pour inventorier les friches et les fonciers en renouvellement urbain : <https://cartofriches.cerema.fr/cartofriches/>
 - Urbanvitaliz pour faciliter la reconversion de fonciers complexes : <https://urbanvitaliz.fr/>
 - Urbansimul pour mieux connaître le foncier et faciliter l'élaboration de stratégies opérationnelles : <https://urbansimul.cerema.fr>
 - Le site outils de l'aménagement pour mieux passer en phase opérationnelle : <http://outil2amenagement.cerema.fr/>


Bâtiment



Mobilité


**Infrastructures
de transport**

**Mer
& littoral**


**Environnement
& risques**



Quelles différences entre un projet d'aménagement et un projet immobilier ?

PROPRIETAIRE

Vend une friche (m² de terrain ou m² SDP)

MARCHE FONCIER « AMENAGEUR »

AMENAGEUR

Acquiert et regroupe les parcelles - Obtient la constructibilité juridique
Dépollue et/ou démollit si besoin et équipe les terrains
Vend des droits à construire (m² de SDP)

MARCHE FONCIER « OPERATEUR »

PROMOTEUR / BAILLEUR

Demande le permis de construire
Complète la viabilisation
Construit et/ou réhabilite

Vend/loue de la surface habitable ou utile (m² de surface de plancher)

MARCHE IMMOBILIER

UTILISATEUR FINAL OU INVESTISSEUR

Intervention possible d'un opérateur foncier (EPF)

Peut dépolluer et/ou démollir

PROPRIETAIRE

Vend une friche (m² de terrain ou m² SDP)



MARCHE FONCIER « OPERATEUR »



PROMOTEUR / BAILLEUR

Demande le permis de construire

Dépollue et/ou démollit si besoin et complète la viabilisation

Construit et/ou réhabilite

Vend/loue de la surface habitable ou utile (m² de SHAB ou SU)



MARCHE IMMOBILIER



UTILISATEUR FINAL OU INVESTISSEUR

Intervention possible d'un opérateur foncier (EPF)



Peut dépolluer et/ou démollir



IMMOBILIER



En résumé

« Aménager pour vendre un foncier viabilisé (aménagement) » ou
« Remettre en état une friche et revendre le terrain non viabilisé non loti avec
une programmation (proto-aménagement) »,
SANS construire les logements ou locaux d'activités

→ Logique AMENAGEMENT

Lorsque le porteur de projet réalise à la fois la remise en état du foncier / du
bâti et la réhabilitation ou la construction (logements, bureaux, entrepôts,...)

→ Logique IMMOBILIER

Panorama des friches bretonnes



Type de porteurs ?

1^{er} Appel à projet

2^e Appel à projet

Aménager pour vendre un foncier viabilisé (aménagement)	37
Construire ou intervenir sur le bâti	38
Remettre en état une friche et revendre le terrain non viabilisé non loti (proto-aménagement)	7
Autres (dont équipements publics)	15

Aménager pour vendre un foncier viabilisé (aménagement)	33
Construire ou intervenir sur le bâti	50
Remettre en état une friche et revendre le terrain non viabilisé non loti (proto-aménagement)	25

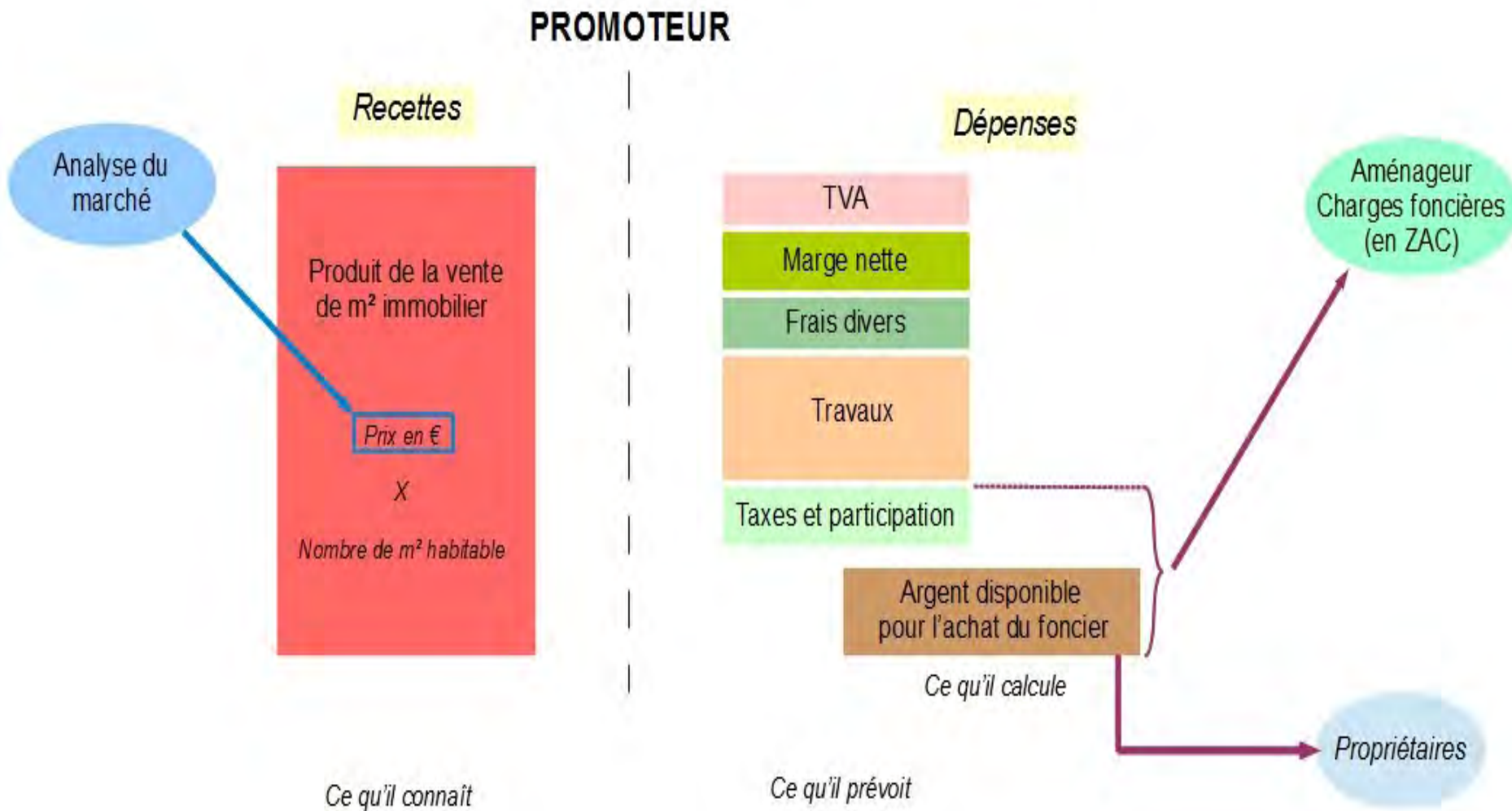
A part égale entre projets d'aménagement (dont proto-aménagement) et projets immobiliers

Données déclaratives pour le 2^e appel à projet et consolidée par le Cerema pour le 1^{er}



Pourquoi dit-on que le promoteur « compte à rebours » ?

La logique du promoteur : le « compte à rebours »



L'articulation des bilans (exemple en ZAC)



Aménageur

POSTES DE DEPENSES

Etudes

Foncier et mise en état des sols

Travaux d'aménagement et honoraires sur travaux

Participations pour les équipements publics

Rémunération concessionnaire

Frais de gestion

Frais de communication

frais financiers

Marge

POSTES DE RECETTES

Produits de cession

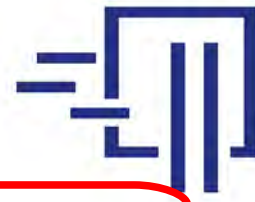
Participations des propriétaires souhaitant réaliser une construction sur leur propre terrain

Subventions / Participations

Loyers et Divers (ex. occupations temporaires)

Produits financiers

L'articulation des bilans (exemple en ZAC)



Promoteur

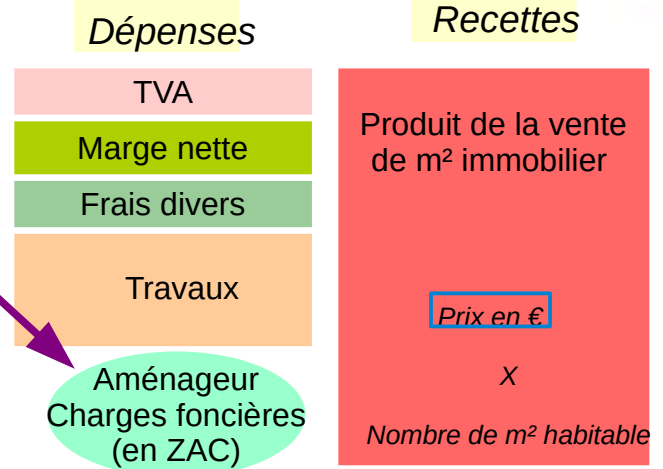
Aménageur

POSTES DE DEPENSES

- Etudes
- Foncier et mise en état des sols
- Travaux d'aménagement et honoraires sur travaux
- Participations pour les équipements publics
- Rémunération concessionnaire
- Frais de gestion
- Frais de communication
- frais financiers
- Marge

POSTES DE RECETTES

- Produits de cession
- Participations des propriétaires souhaitant réaliser une construction sur leur propre terrain
- Subventions / Participations
- Loyers et Divers (ex. occupations temporaires)
- Produits financiers



L'articulation des bilans (exemple en ZAC)



Aménageur

Promoteur

POSTES DE DEPENSES

- Etudes
- Foncier et mise en état des sols
- Travaux d'aménagement et honoraires sur travaux
- Participations pour les équipements publics
- Rémunération concessionnaire
- Frais de gestion
- Frais de communication
- frais financiers
- Marge

POSTES DE RECETTES

- Produits de cession
- Participations des propriétaires souhaitant réaliser une construction sur leur propre terrain
- Subventions / Participations
- Loyers et Divers (ex. occupations temporaires)
- Produits financiers

Dépenses

TVA
Marge nette
Frais divers
Travaux

Recettes

Produit de la vente de m ² immobilier
Prix en €
X
Nombre de m ² habitable

Aménageur
Charges foncières (en ZAC)

Ménages

Terrains à bâtir

L'articulation des bilans (exemple en ZAC)



Aménageur

Promoteur

POSTES DE DEPENSES

- Etudes
- Foncier et mise en état des sols
- Travaux d'aménagement et honoraires sur travaux
- Participations pour les équipements publics
- Rémunération concessionnaire
- Frais de gestion
- Frais de communication
- frais financiers
- Marge

POSTES DE RECETTES

- Produits de cession
- Participations des propriétaires souhaitant réaliser une construction sur leur propre terrain
- Subventions / Participations
- Loyers et Divers (ex. occupations temporaires)
- Produits financiers

Dépenses	Recettes
TVA	Produit de la vente de m ² immobilier
Marge nette	
Frais divers	
Travaux	
Aménageur Charges foncières (en ZAC)	
	Prix en € X
	Nombre de m ² habitable

Budget de(s) collectivité(s)

Impôts

Ménages

Aides locales

Terrains à bâtir

L'articulation des bilans (exemple en ZAC)



Aménageur

Promoteur

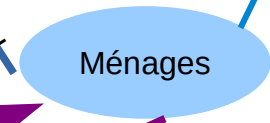
POSTES DE DEPENSES

- Etudes
- Foncier et mise en état des sols
- Travaux d'aménagement et honoraires sur travaux
- Participations pour les équipements publics
- Rémunération concessionnaire
- Frais de gestion
- Frais de communication
- frais financiers
- Marge

POSTES DE RECETTES

- Produits de cession
- Participations des propriétaires souhaitant réaliser une construction sur leur propre terrain
- Subventions / Participations
- Loyers et Divers (ex. occupations temporaires)
- Produits financiers

Dépenses	Recettes
TVA	Produit de la vente de m ² immobilier
Marge nette	
Frais divers	
Travaux	
Aménageur Charges foncières (en ZAC)	
	Prix en € X Nombre de m ² habitable



Budget de(s) collectivité(s)

Impôts



Quels sont les principales sources de surcoûts dans le projet en friche ?

- A - le foncier
- B - les travaux
- C - la remise en état (dépollution, démolition)
- D - autres



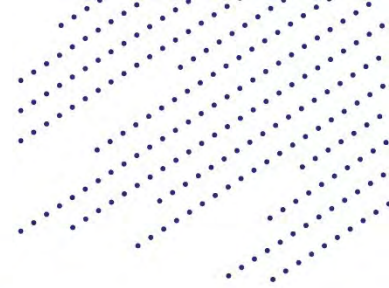
Quels sont les principales sources de surcoûts dans le projet en friche ?

- A - le foncier
- B - les travaux
- C - la remise en état (dépollution, démolition)
- D - autres

Ça dépend !



les **TERRITOIRES**
— *innovent*
POUR
UN FONCIER
RESPONSABLE



**Quelles pistes pour équilibrer une opération de friches en
centre-bourg ? L'îlot du Verger à Quessoy**

Jean-Luc GOUYETTE, Maire
10H00-10H15



IDENTITÉ ET HISTOIRE DU SITE

Le site se trouve dans le prolongement immédiat du centre ancien, le long de la départementale 1 à l'Est, et de la rue de l'Hotel Girault au Sud. **Quelques maisons en maçonnerie ancienne** y sont implantées, ainsi que des murs maçonnés.

Progressivement, cet espace a été rattrapé par l'urbanisation, sans véritablement se densifier. **Une coopérative agricole s'y installe dans les années 1960** puis viennent **les services techniques dans les années 1980** et enfin **le boulodrome dans les années 2000**. De l'autre côté de la rue de l'Hotel Girault, **un pôle associatif s'est structuré autour de l'ancienne Mairie**. On y trouve aujourd'hui la bibliothèque, plusieurs salles associatives, la cuisine centrale et les salles Dolmen et Armor qui accueillent les plus grands événements. Aujourd'hui, le site occupe une place à part dans le fonctionnement de la commune : **l'espace laissé libre permet d'accueillir de nombreuses festivités**. Places de stationnements lors des grands événements sur le pôle associatif plus au sud, espace de restauration et de jeux pendant le Carnaval, représentations de spectacles durant le festival de rue Dell Arte, il est au cœur du dispositif festif, mais demande à être requalifié.

La coopérative agricole est désormais fermée et accueille une association de montgolfière (Air Nature Ballon), les services techniques doivent déménager, l'école privée Sainte-Anne implantée en bordure nord du site cherche une desserte de car scolaire plus adaptée et sécurisée. Les espaces libres n'ont jamais été bien définis et manquent de qualité. C'est donc **l'ensemble du site qui sera repensé dans le cadre de l'opération de construction de logements, dans le but de tirer partie de son patrimoine et d'affirmer son identité**.



Le site en 1961








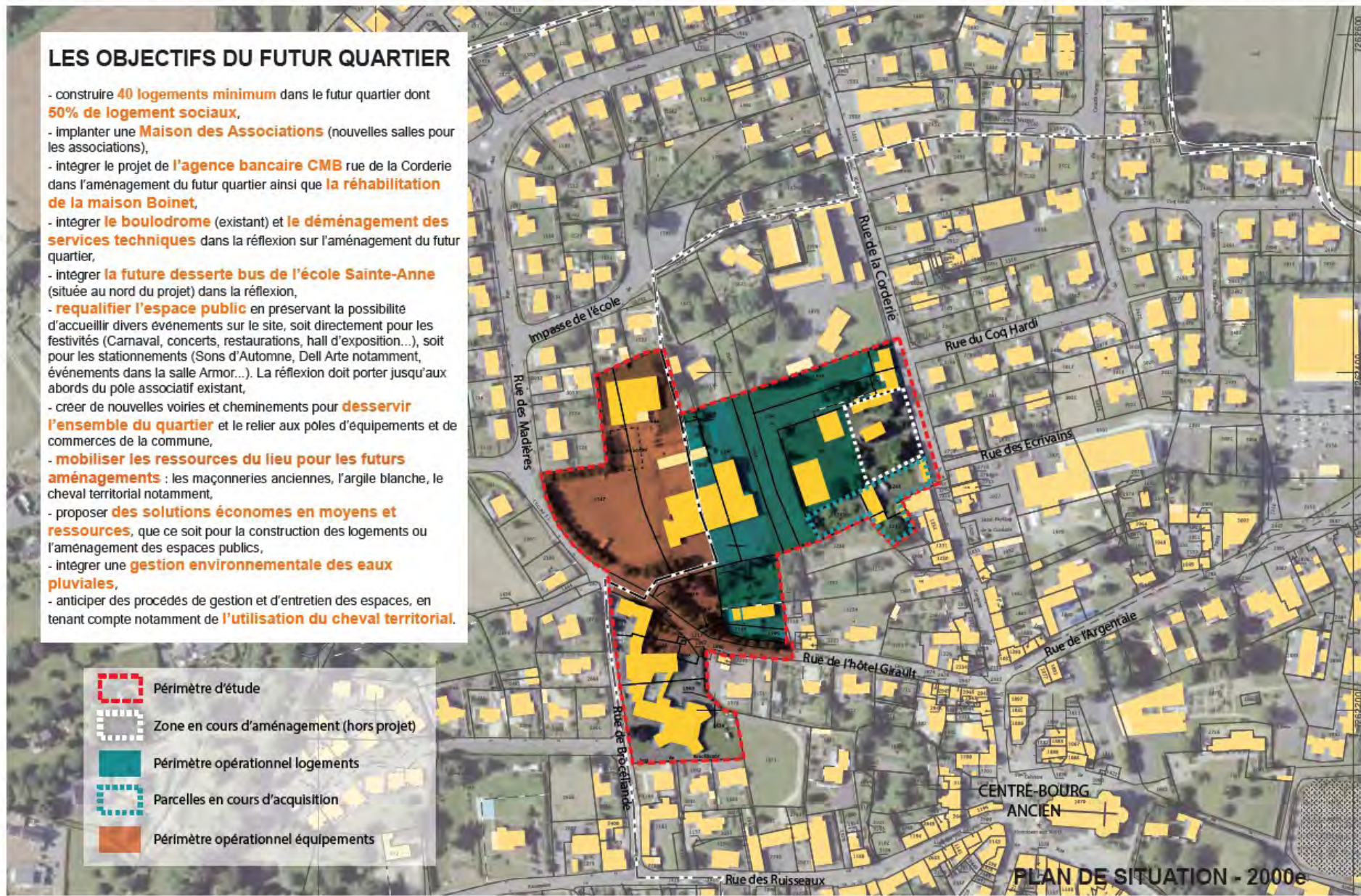
Le site en 2020



LES OBJECTIFS DU FUTUR QUARTIER

- construire **40 logements minimum** dans le futur quartier dont **50% de logement sociaux**,
- implanter une **Maison des Associations** (nouvelles salles pour les associations),
- intégrer le projet de **l'agence bancaire CMB** rue de la Corderie dans l'aménagement du futur quartier ainsi que **la réhabilitation de la maison Boinet**,
- intégrer **le boulodrome** (existant) et **le déménagement des services techniques** dans la réflexion sur l'aménagement du futur quartier,
- intégrer **la future desserte bus de l'école Sainte-Anne** (située au nord du projet) dans la réflexion,
- **requalifier l'espace public** en préservant la possibilité d'accueillir divers événements sur le site, soit directement pour les festivités (Carnaval, concerts, restaurations, hall d'exposition...), soit pour les stationnements (Sons d'Automne, Dell Arte notamment, événements dans la salle Armor...). La réflexion doit porter jusqu'aux abords du pôle associatif existant,
- créer de nouvelles voiries et cheminements pour **desservir l'ensemble du quartier** et le relier aux pôles d'équipements et de commerces de la commune,
- **mobiliser les ressources du lieu pour les futurs aménagements** : les maçonneries anciennes, l'argile blanche, le cheval territorial notamment,
- proposer **des solutions économes en moyens et ressources**, que ce soit pour la construction des logements ou l'aménagement des espaces publics,
- intégrer une **gestion environnementale des eaux pluviales**,
- anticiper des procédés de gestion et d'entretien des espaces, en tenant compte notamment de **l'utilisation du cheval territorial**.

-  Périmètre d'étude
-  Zone en cours d'aménagement (hors projet)
-  Périmètre opérationnel logements
-  Parcelles en cours d'acquisition
-  Périmètre opérationnel équipements





VUE EST



VUE SUD OUEST



VUE OUEST

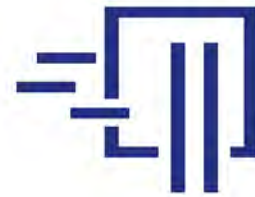


VUE SUD OUEST



PLAN DE MASSE PROJET- 1000e

Le bilan (fond friches)



Foncier (dont frais notaire)	656 260 €
Démolition / dépollution	142 000 €
Etudes	122 600 €
Aménagement	1 180 600 €
Frais	0 €
TOTAL (HT)	2 101 460 €

Charges foncières logement libre	415 800 €
Charges foncières logement social	100 000 €
Subvention	100 000 €
TOTAL (HT)	615 800 €
<i>Déficit</i>	<i>1 485 660 €</i>

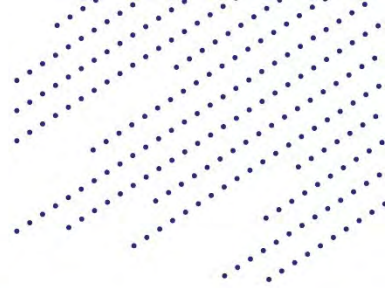
2,4 Ha

45 logements
20 sociaux
25 libres (2340m² SP)

+ 270m² surfaces associatives hors bilan



les **TERRITOIRES**
— *innovent*
POUR
UN FONCIER
RESPONSABLE



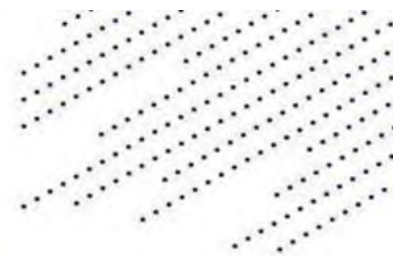
L'accompagnement de l'EPF sur les friches

Sandrine Patérour, Directrice des opérations
EPF Bretagne
10H15-10H30





les **TERRITOIRES**
innovent
POUR
UN FONCIER
RESPONSABLE



COMMENT ATTEINDRE L'ÉQUILIBRE FINANCIER D'UN PROJET SUR FRICHE URBAINE ? (2/2)

Mardi 7 décembre 2021 de 09h30 à 12h

en visioconférence





Le dispositif de « minoration foncière » vise à soutenir financièrement les collectivités engagées dans des opérations au bilan foncier déficitaire, donc particulièrement les friches.

Deux possibilités de minoration :

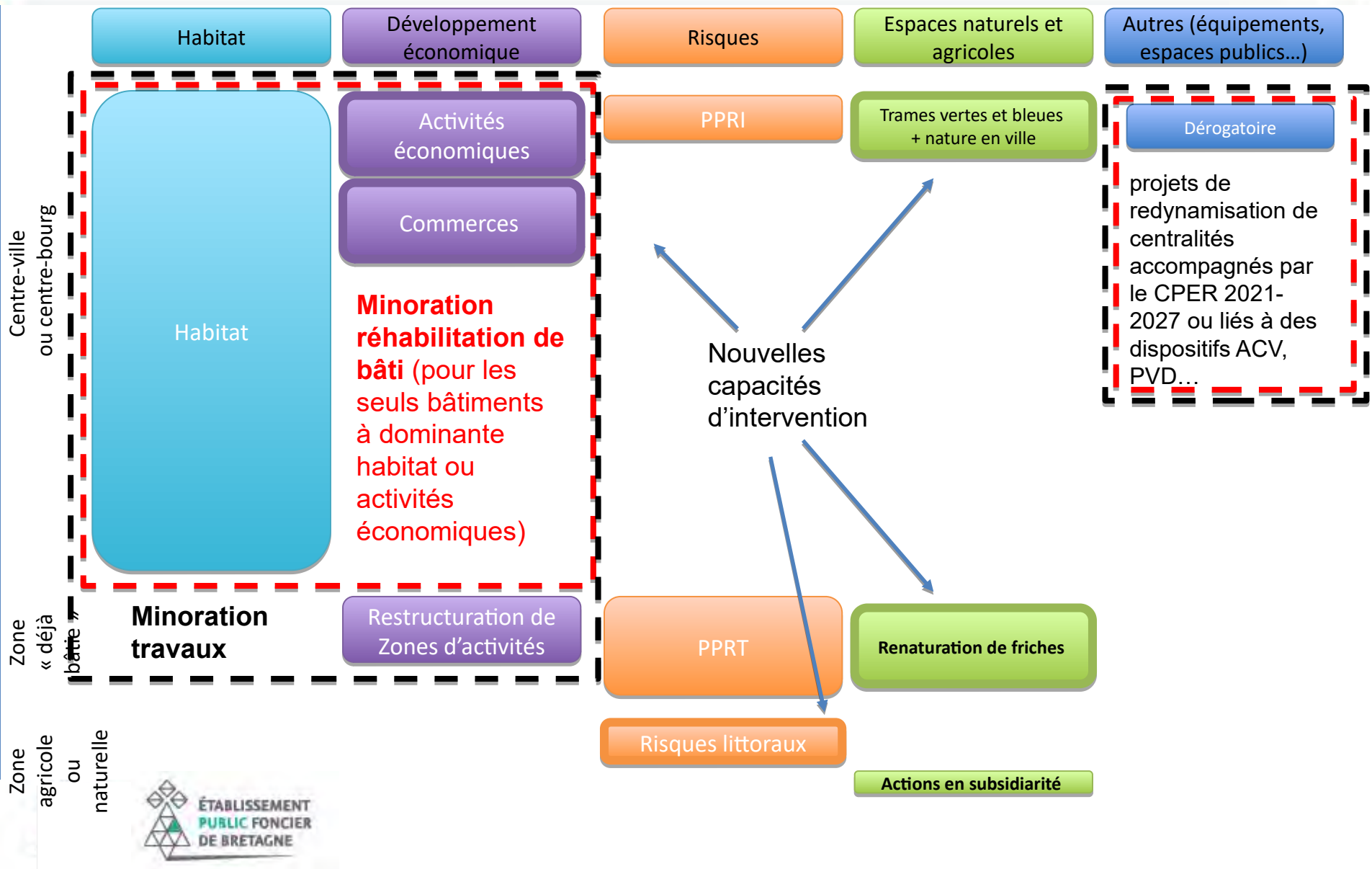
- **Minoration travaux** (pour les opérations habitat, dév. éco, redynamisation des centralités) : l'EPF garde à sa charge jusqu'à 60% du coût des travaux de démolition / dépollution;
- **Minoration réhabilitation** (pour des opérations habitat ou dév. éco, redynamisation des centralités, hors restructuration de ZA) : diminution du prix de revient de 150€HT/m² de surface de plancher réhabilitée, pour les bâtiments à dominante habitat ou développement économique.

➔ Dispositifs cumulables, **dans la limite de 60% du déficit foncier**.

Limitation possible des minorations dépassant 500k€, selon avis du Bureau.

➔ Pas de minoration pour les opérations de renaturation ou de type nature en ville.

Sur quoi s'applique la minoration dans le PPI 2021-2025



Plonéis (29) : déconstruction d'une menuiserie et réalisation de LLS



Vue d'ensemble sur le bâtiment abritant les bureaux et ateliers



Vue sur le bâtiment abritant les ateliers de travail



Bâtiment artisanal (ancienne menuiserie)
sur terrain de 3000 m²

Convention du 26/01/2012

Estimation Tx : 61 000 € HT

Acquisition du 23/02/2012 : 168 000 €

Travaux en 2015 pour 44 000 €

Revente à commune 19/11/2015 :
223 103,82 € HT



Plonéis (29) : déconstruction d'une menuiserie et réalisation de LLS



Revente à Aiguillon 150 000 €
Réalisation : 12 logements et 3 commerces
Déficit : 73 104 €/12 = 6092 €/lgt
(mais réalisation parkings par commune).



Trégunc (29) : Prémption et déconstruction ancien garage et réalisation de logements locatifs sociaux + 1 cellule commerciale



Convention du 15/02/2011

2 acquisitions en 2011 pour 152 782 €

Superficie totale : 724 m²

29/08/2011 : estimation déconstruction : 58 400 €

Travaux 2015 : 137 153,42 € HT



Trégunc (29) : Prémption et déconstruction ancien garage et réalisation de logements locatifs sociaux + 1 cellule commerciale



Prix de revient 2017 : 319.804,16 € HT

Répartition du prix à la revente :

- Acquisition par Habitat 29 : 33.175,36 € HT
- compensation prix commune : 204.337,35€ HT (soit 25 542 €/lgt)
- ↳ **Subventions touchées par la commune:**
Agglomération (50 000 €) et CD 29 (24 000 €)
- **Minoration foncière (prise en charge 60 % des travaux par EPF) : 82.291,45 €**



Réalisation : 8 logements et 1 commerce

Déficit/lgt pour la commune : 16 292 €

Densité : 124 lgts/ha



Lannion (22) : réhabilitation et démolition / reconstruction pour logements et commerce



- ▶ 2016 : 1ère acquisition sur préemption : étude technique en urgence (amiante, structure...) + ABF car s'inscrit ds projet de revitalisation du centre-ville
- ▶ 2017 : 2ème acquisition amiable et éviction commerciale 1^{er} achat
- ▶ Total achat : 171 213 € (+ 9351 € de frais) pour 519 m² de foncier



Lannion (22) : réhabilitation et démolition / reconstruction pour logements et commerce



Travaux en 2020 pour 225 263 €

Découverte d'un four à pain



Quintin (22) : démolition partielle et réhabilitation d'une ancienne usine d'embouteillage pour activités économiques



- ▶ **Projet** : du privé sur le bâti 423 : 1 commerce + 2 T2 et 1 T4 (achat 90 000 €). Du social sur le terrain nu 423 / 428 (en attente projet bailleur).
- ▶ **Éléments de l'étude** : (possibilités pour la réhabilitation du bâti ancien)



VARIANTE : cette cave est attachée au commerce pour servir de réserve. Un escalier privé peut être créé dans le plancher.

VARIANTE : ce local devient la réserve du commerce. Le local vitif / passoire se trouve alors dans le jardin, sous un cabanon.

ouverture supplémentaire selon avis architecte des bâtiments de France

ouverture supplémentaire selon avis architecte des bâtiments de France

Esquisse capacitaire volumétrique immeuble neuf →



- T4
- T3
- T4
- T2

LEGENDE AMÉNAGEMENTS

- logement
- cave / grenier
- commerce / stockage
- local technique
- dégagement horizontal
- circulation verticale



Quintin (22) : démolition partielle et réhabilitation d'une ancienne usine d'embouteillage pour activités économiques



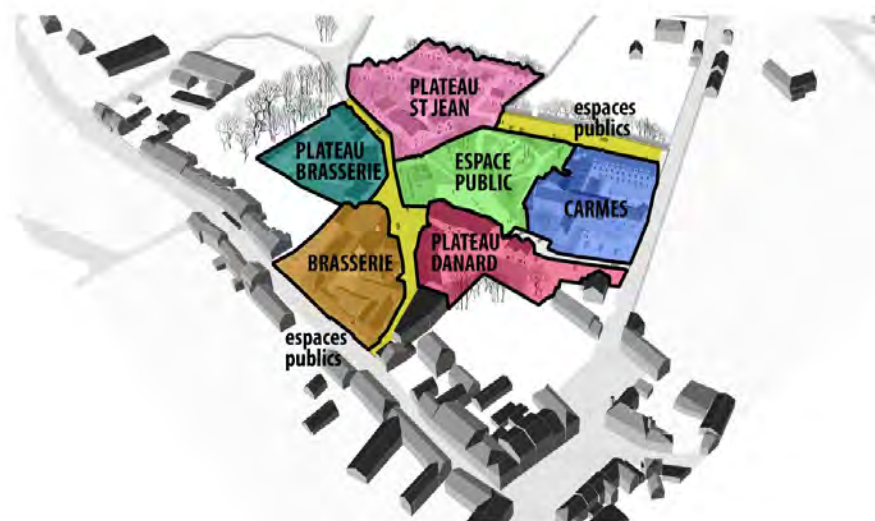
Un projet plus vaste englobant l'ancien hôpital



Critères convention : 20 lgts/ha
et 20 % LLS soit 47 lgts
minimum dont 10 LLS

Etude TLPA : 100 lgts et 1500 m² de SdP
équipements / activités économiques

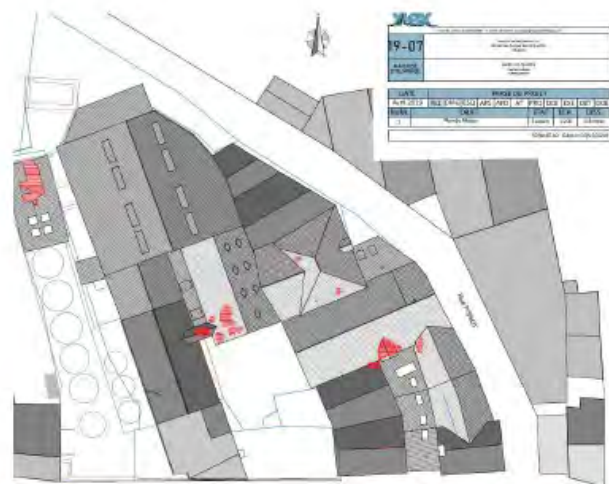
PLAN GUIDE PAR OPÉRATIONS



Quintin (22) : démolition partielle et réhabilitation d'une ancienne usine d'embouteillage pour activités économiques



Le projet sur Brasserie et plateau Brasserie : Découvertes en phase chantier :



Plan masse avant démolition

- Avenant 2 : essentiellement du à l'installation de poteaux bétons en sous-sol du bâtiment 7 (en lieu et place de concassé) suite à l'évolution du projet SBAA (NB : diag structure fait par l'architecte du projet SBAA) : avenant + 57 601 €
- Avenant 3 + 23 000 € : découverte d'un charpente non solide, demande de démolition complémentaire + couverture à refaire bâtiment 18 à démolir
- Avenant 4 : écroulement partiel d'une maison à conserver selon ABF (humidité inhérente au bâti + déconstruction annexes) : + 39 850 € HT

Transaction cabinet dentaire : perte d'exploitation 7 jours 6181 € + clôture selon prescription ABF 5000 €

BILAN travaux purs :

Estimation travaux : 501 550 €

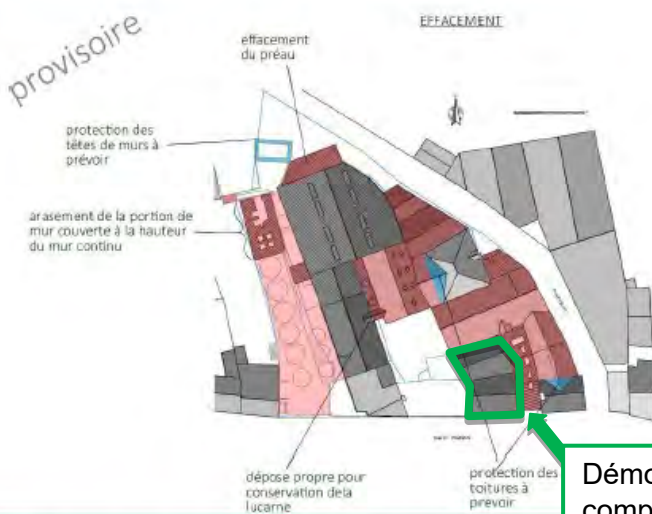
Notification : 445 000 €

Coût réel : 575 700 €

+ déconnexions, protocoles riverains, etc : 28 750 €

+ Diags avant travaux : 66 000 €

+ acquisitions : 120 000 € (sans frais)



Démolitions complémentaires

Plan masse après démolition

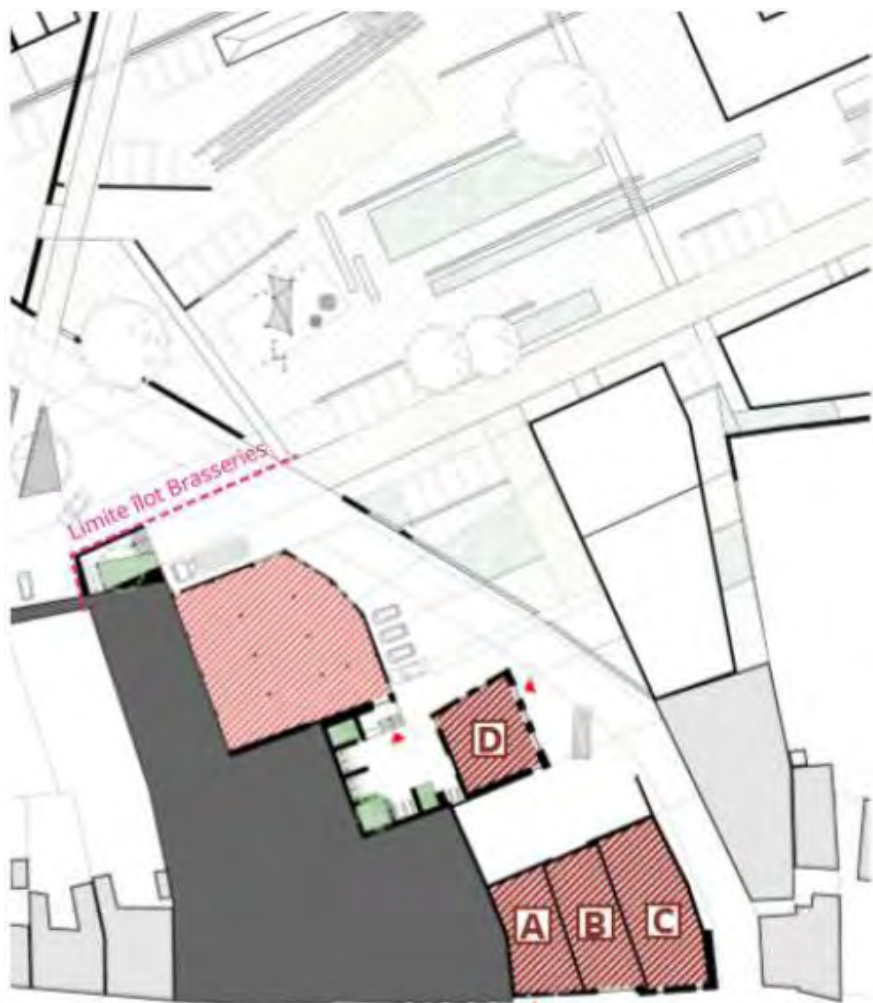
Quintin (22) : démolition partielle et réhabilitation d'une ancienne usine d'embouteillage pour activités économiques



Quintin (22) : démolition partielle et réhabilitation d'une ancienne usine d'embouteillage pour activités économiques



Etude en cours : illustration scénario 2



Rez-de-chaussée



Nota : les locaux d'activités artisanales pourraient aussi être destinés à un programme tertiaire



R+1

Châteaubourg – restructuration d'une friche économique



Convention du 09/06/2011
Acquisition sur préemption 26/01/2012
Prix : 1 500 000 € HT pour 4,4 ha
Revente 1^{er} prospect 29/10/2012 pour 781 772 € HT
Hésitation sur le devenir du site, étude en 2013 : indication de la démolition impérative du B2
Démolition 1^{er} semestre 2015



Châteaubourg – restructuration d'une friche économique

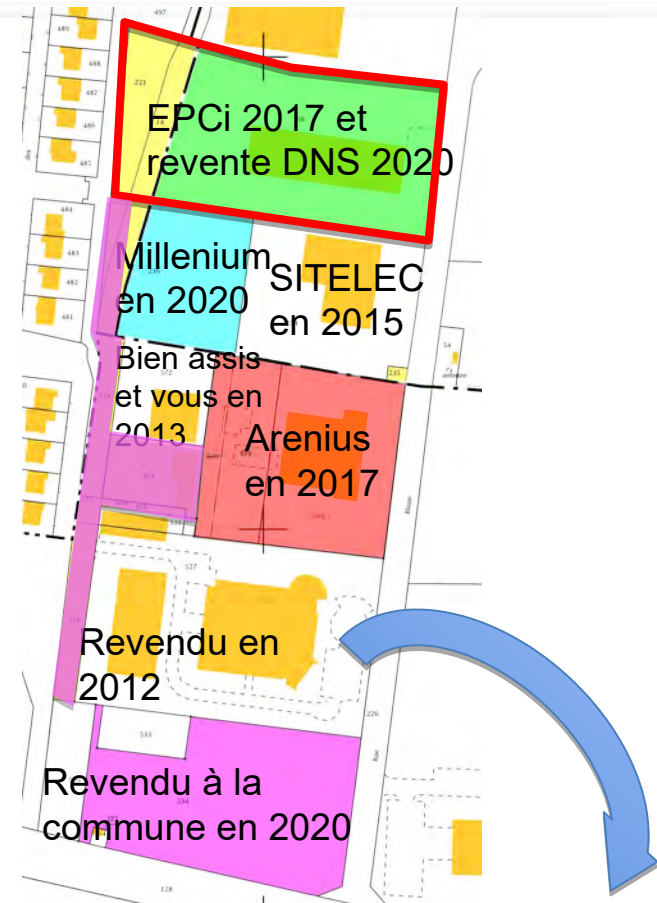


Des coûts de gestions importants : 767 965 €

- Électricité : 70 000 €
- Maintenance : 122 000 €
(chaudières, détecteurs, portails, espaces verts, sirènes, fioul, nettoyage, contrat de maintenance...)
- Autonomisation : 73 000 €
- Taxes foncières : 300 000 € / an (au début)

Démolition : 242 845 € (- mino : 97 138 €)

Un facteur déclenchant : l'embauche d'un développeur économique fin 2014



Châteaubourg – restructuration d'une friche économique



Reventes à des prospects 2012-2020 : 1 652 324 €
Reventes futures (parkings) : 200 000 €
Déficit prévisible d'opération : 561 000 €





L'absence de projet : hésitation sur ce qu'on garde, qu'on démolit (coût d'entretien, squats...)

Les mitoyennetés : problématique de structure des bâtiments riverains

L'amiante : ne pas se fier aux diags avant-vente

Le voisinage : dommages de travaux publics, importance de la concertation

L'étanchéité

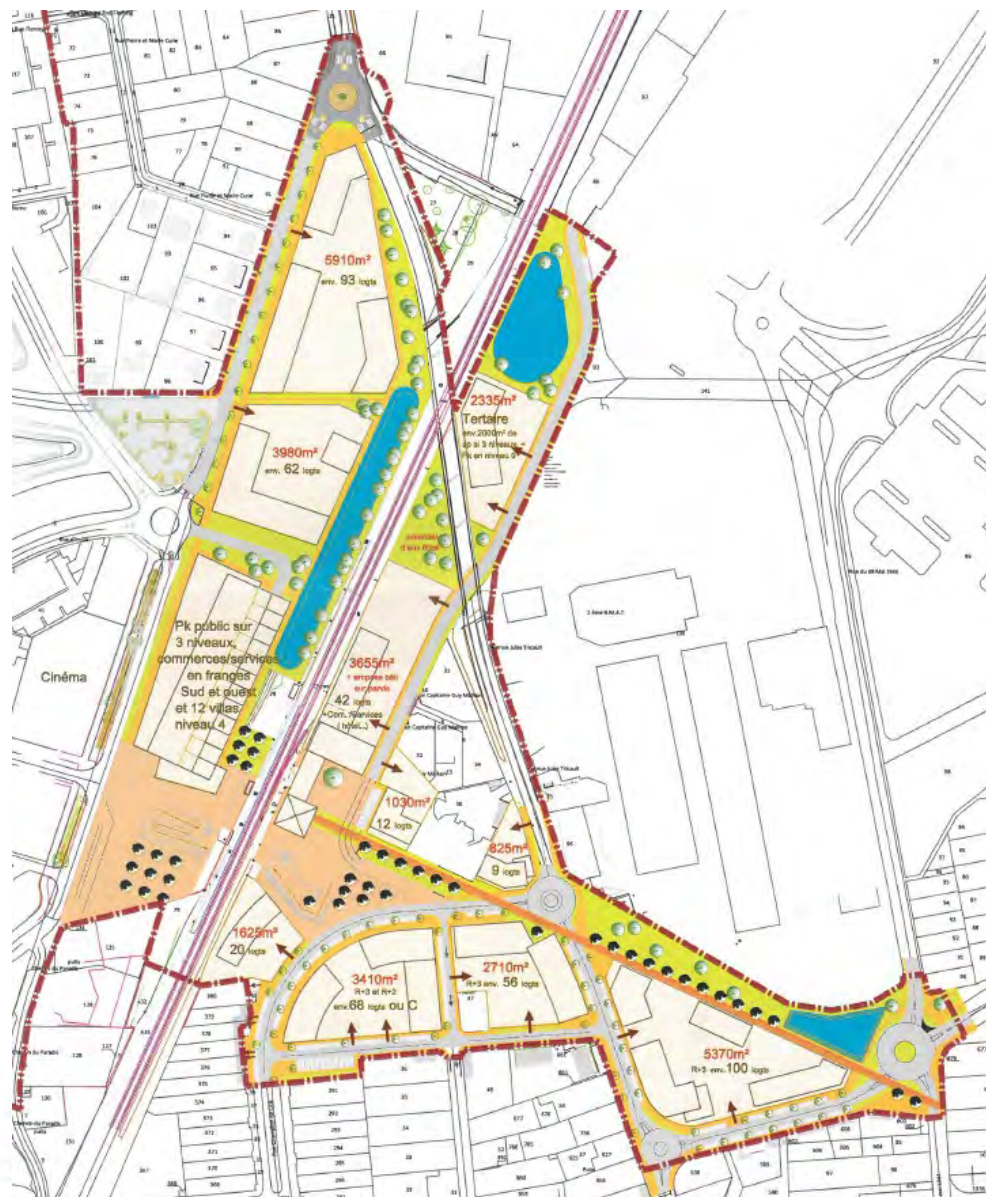
Les pbs structurels (fondations communes, portance du bâtiment...) : NB : ds les opérations de désamiantage-curage pré-réhabilitation, l'EPF ne fait pas de curage structurel

Les déchets (attention aux activités passées sur site : amiante et bidons enfouis...)

Solution :

- les études pré-opérationnelles permettant de définir le projet (ce qu'on garde, ce qu'on démolit....) : **c'est le projet qui fait le foncier...**
- et les diagnostics techniques :
 - avant travaux : amiante, structure, parasite, diag déchets
 - sols : (géotechniques, pollution...)
 - structure / réseaux
 - référés-préventifs

... mais le projet doit tenir compte du foncier.



Projet de ZAC pour renouvellement du quartier autour de la gare suite à la reconfiguration de l'équipement ferroviaire.

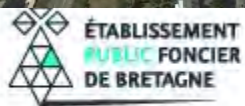
9,75 ha

Programmation de départ :

- 500 à 550 logements avec respect du PLH. Densité 45 lgts/ha
- création de commerces de proximité (complémentaires et non concurrentiels aux commerces existants en centre-ville), de services et de bureaux d'activités
- Parking en ouvrage de 400 places



Mailles analysées : entre 0 et 0,5 m
(espaces extérieurs)



Filières d'évacuation envisagées

- ISDI
- ISDND

Mailles analysées : entre 0 et 1m
(sous-sols et bassins)



- ISDD
- Filière spécifique
- Non caractérisé



Mailles analysées : entre 1 et 2 m (sous-sols et bassins)



Plusieurs millions d'euros de mise en compatibilité des sols.

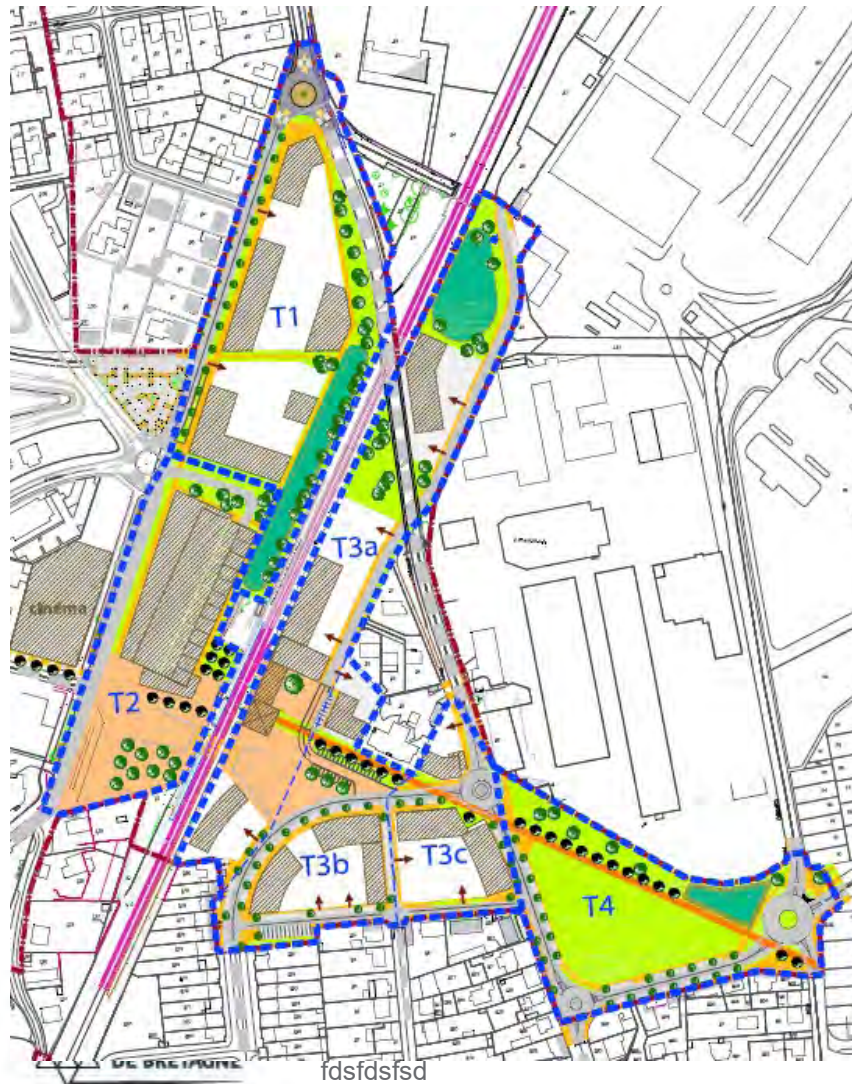
Possibilité d'économies :

- de 1,2 à 2,5 M€ d'économie si certaines ISDI acceptent certaines terres
- décaissement 50 cm au droit des espaces verts : modifié si l'altimétrie du projet limite ces décaissements : économie de 1,5 à 2,5 M€
- évacuation des sols vers une installation de stockage de type ISDI+ pour une partie des évacuations chiffrée en ISDND (dvpt filière dans la région) : économie de 0,85 M€.

Coût de remblaiement non chiffré



Projet possible (études en cours) :



Coûts estimés mise en compatibilité :

Hypothèses :

- 3 m pour les sous sols
- 1 m pour le bassin O
- 2 m pour le bassin NE
- 1 m pour les voiries
- 1 m pour les parkings aériens

Confinement au droit du site de l'armée

- 6500 m³ au global
- 4300 m³ de disponible (car 30 cm de recouvrement)

Stockage des matériaux ISDND (4235 m³)

- En priorité les Non inertes (type lixiviable)
- Impactés hydrocarbures (si place disponible)

ISDD (6710 m³ forcément évacués)

ECONOMIES REALISEES : (prévisions)

Sans aléas : 1,6 à 2,8 M€ d'économie

Avec aléas : 2 à 3,3 M€ d'économie



La pollution : de 3 types essentiellement

- Les hydrocarbures
- Les métaux site
- Les solvants chlorés

ATTENTION aux impacts sur les eaux souterraines et aux migrations hors site

3 types de gestion :

- Hors site : on excave et on évacue hors site
- Sur site : on excave mais on gère sur site (ex : biotierre / confinement)
- In situ : on traite la pollution sans excaver (ex : phytoremédiation / confinement)

Instructions du Ministère et bilan coûts / avantages :

- Traitement des sources concentrées ou dangereuses : le + souvent on évacue
- Recouvrement confinement des sources diffuses si cela peut éliminer les possibilités de transfert
- Traitements in situ / sur site demandent du temps et de la place (+ coût fixes)

→ Comprendre les notions de

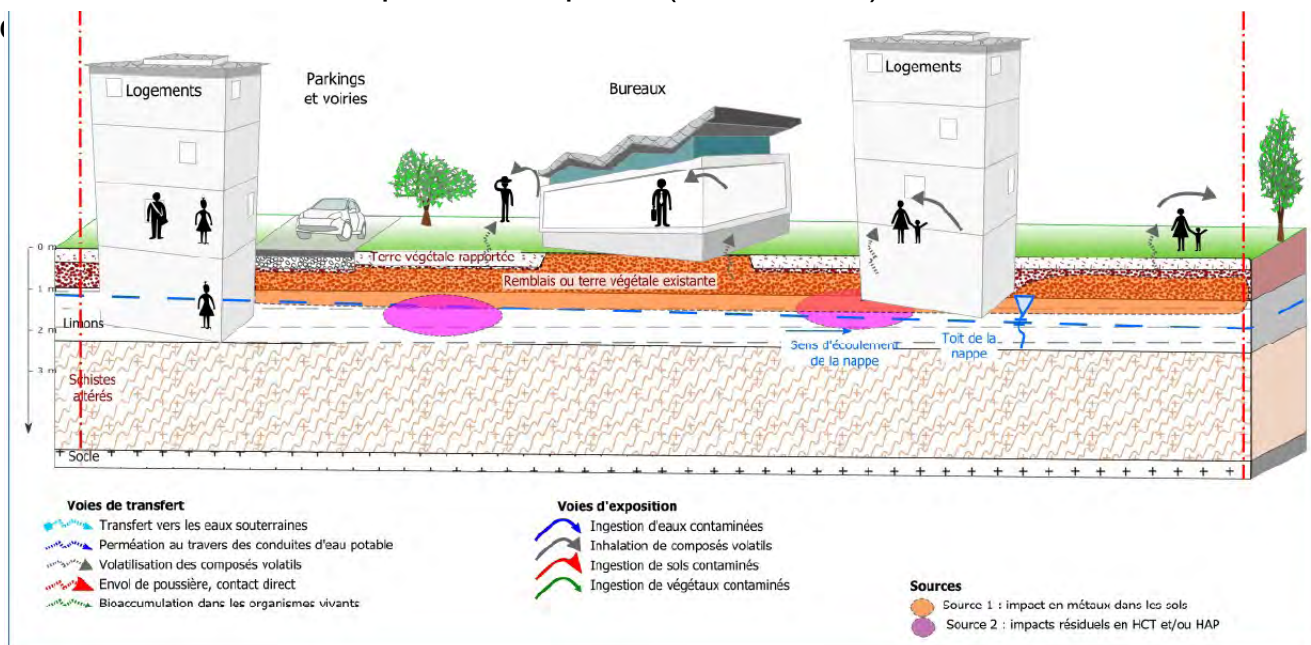
Faites vous aider par un AMO qualifié

Les solutions :

- Une étude historique et documentaires (INFO)
- Des sondages de sols et analyses (DIAG)

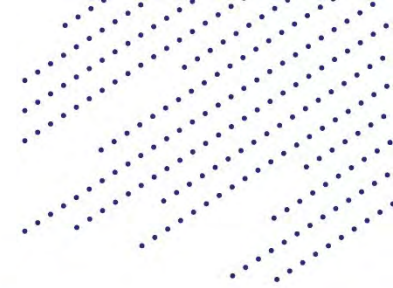
→ Un projet

- Un plan de gestion (PG) adapté à ce projet avec une analyse des risques résiduels (ARR) prédictive
- Des travaux et une ARR post-travaux.





les **TERRITOIRES**
— *innovent*
POUR
UN FONCIER
RESPONSABLE



Quels enseignements pour les porteurs de projets ? Quelles pistes d'optimisation ?

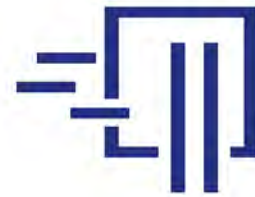
Juliette MAITRE

Directrice de projets - Cerema Ouest

10H30-10H45



Le bilan (aujourd'hui)



Foncier (hors frais notaire)	652 580 €
Démolition / dépollution	142 000 €
Etudes	122 600 €
Aménagement	1 180 600 €
Frais (frais de notaire, frais financiers...)	100 000 €
TOTAL (HT)	2 200 000 €

Charges foncières logement libre	415 800 €
Charges foncières logement social	0 €
Subvention	100 000 €
Fond friches	400 000 €
Minoration EPF ?	56 800 €
TOTAL (HT)	972 600 €
<i>Déficit</i>	<i>1 227 400 €</i>

2,4 Ha

45 logements
20 sociaux
25 libres (2340m² SP)

+ 270m² surfaces associatives hors bilan

Les déterminants et leviers



DEPENSES

FONCIER

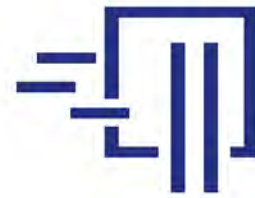
Recours à l'EPF → Portage et négociation par l'EPF, revente directe aux opérateurs
→ économie sur le portage

Recours à l'EPF → Minoration foncière
→ économie sur les travaux

Stratégie foncière → planification, anticipation, stratégie

Péréquation / périmètre : quel bon périmètre ? Faire financer les secteurs les plus difficiles par les secteurs plus « faciles »

Les déterminants et leviers



DEPENSES

TRAVAUX

Viabilisation : 491 916 € /Ha

Ce qui coûte cher :

- la voirie, notamment les parkings

Ce qui peut permettre d'économiser :

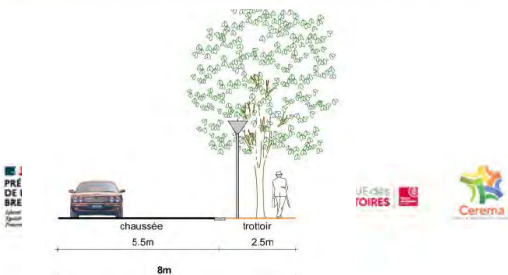
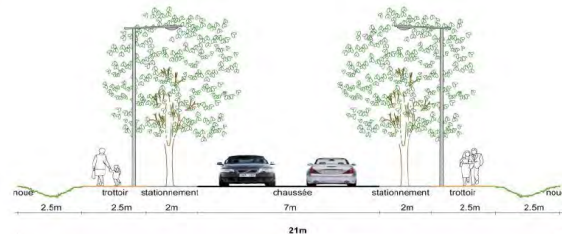
- la gestion alternative des eaux pluviales (si le terrain le permet)

Ce qu'il faut garder en tête :

- penser en coût global : quel coût d'entretien après pour la collectivité ?

	Données				
Département	Compteur - Di	Min - cout tr	Max - cout tr	Moyenne - c	Médiane - co
22 - Côtes-d	14	1 885 €	821 918 €	414 704 €	384 867 €
29 - Finistère	11	72 727 €	1 325 088 €	674 370 €	654 075 €
35 - Ille-et-Vi	10	58 824 €	5 100 000 €	976 063 €	520 814 €
Total Résult	35	1 885 €	5 100 000 €	662 798 €	516 138 €

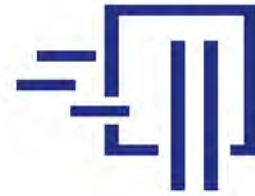
Exploitation données FF 1^{er} édition – projet d'aménagement (Cerema)



RATIOS D'INVESTISSEMENT	€ HT au ml			€ HT au m2		
	Typologie des travaux	Gamme ordinaire	Moyenne gamme	Haut de gamme	Gamme ordinaire	Moyenne gamme
Neufs ou réhabilitation lourde	2 510 €	3 015 €	3 788 €	120 €	144 €	180 €
Réhabilitation superficielle	1 191 €	1 700 €	2 365 €	57 €	81 €	113 €
RATIOS D'ENTRETIEN ANNUEL	€ HT au ml par an			€ HT au m2 par an		
	33,95 €	34,95 €	35,95 €	1,62 €	1,66 €	1,71 €

RATIOS D'INVESTISSEMENT	€ HT au ml			€ HT au m2		
	Typologie des travaux	Gamme ordinaire	Moyenne gamme	Haut de gamme	Gamme ordinaire	Moyenne gamme
Neufs ou réhabilitation lourde	1 561 €	1 747 €	2 131 €	195 €	218 €	266 €
Réhabilitation superficielle	660 €	862 €	1 188 €	82 €	108 €	149 €
RATIOS D'ENTRETIEN ANNUEL	€ HT au ml par an			€ HT au m2 par an		
	11,61 €	11,61 €	11,61 €	1,45 €	1,45 €	1,45 €

Les déterminants et leviers



DEPENSES

AUTRES FRAIS (% en moyenne sur projets d'aménagement bretons candidats FF 1^{er} édition)

- Frais financiers : 1 % du coût total
- Frais de communication : 1 % du coût total
- Taxes et contributions : 1-6 % du coût total
- Rémunération Maîtrise d'ouvrage : 1-2 % du coût total

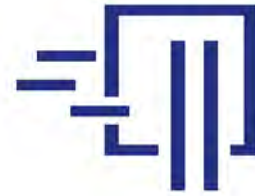
- Frais d'éviction : 0-8 % des coûts d'acquisition
- Rémunération maîtrise d'œuvre : 10-15 % du coût des travaux
- Aléas : 3 à 40 % du coût des travaux

- Frais de gestion : cf exemple EFP

Attention de ne pas les oublier, les sous-estimer !

Certains peuvent être limités en faisant les diagnostics et études amont.

Les déterminants et leviers



RECETTES

Le cas du logement locatif social

- très souvent, pas de recettes !
- faut-il vendre ou rester propriétaire ?
- Bail emphytéotique : dans ce cas, pas de recette mais cela reste dans le patrimoine de la collectivité et cela pourra devenir une recette à long terme (ou en tout cas pas une dépense supplémentaire pour le renouvellement urbain dans 20-30 ans)

Les déterminants et leviers



RECETTES

Comment estimer les recettes pour le logement (hors logement social) ?

1. Estimer les besoins (PLH, diagnostics)
2. Estimer le marché (DIA, <https://app.dvf.etalab.gouv.fr/>, ...)
3. Connaître les revenus des ménages

→ en déduire les charges foncières admissibles pour les opérateurs

Les déterminants et leviers



RECETTES

Comment estimer les recettes pour le logement (hors logement social) ?

→ quel prix de sortie ?

Revenus moyens des ménages de l'EPCI (2018 - FILOSOFI)

ENSEMBLE	1er Décile	2ème Décile	3ème Décile	4ème Décile	Médiane	6ème Décile	7ème Décile	8ème Décile	9ème Décile
Revenus mensuels nets 2018	1 435 €	1 929 €	2 244 €	2 530 €	2 807 €	3 104 €	3 449 €	3 948 €	4 866 €
Loyer maximum admissible	359 €	482 €	561 €	633 €	702 €	776 €	862 €	987 €	1 216 €
Mensualité maximum admissible	474 €	637 €	740 €	835 €	926 €	1 024 €	1 138 €	1 303 €	1 606 €
Budget avec 10% d'apport	121 000 €	163 000 €	190 000 €	214 000 €	237 000 €	263 000 €	292 000 €	334 000 €	387 000 €
Budget avec 25% d'apport	146 000 €	196 000 €	228 000 €	257 000 €	285 000 €	315 000 €	350 000 €	401 000 €	464 000 €

PRIMO ACCEDANTS (1 enfant)	1er Décile	2ème Décile	3ème Décile	4ème Décile	Médiane	6ème Décile	7ème Décile	8ème Décile	9ème Décile
Revenus mensuels nets 2018	885 €	1 422 €	1 781 €	2 133 €	2 456 €	2 759 €	3 134 €	3 551 €	4 226 €
Loyer maximum admissible	221 €	356 €	445 €	533 €	614 €	690 €	783 €	888 €	1 056 €
Mensualité maximum admissible	292 €	637 €	740 €	835 €	926 €	1 024 €	1 138 €	1 303 €	1 606 €
Budget avec 10% d'apport	75 000 €	120 000 €	151 000 €	180 000 €	208 000 €	233 000 €	265 000 €	300 000 €	336 000 €
Budget avec 25% d'apport	90 000 €	144 000 €	181 000 €	217 000 €	249 000 €	280 000 €	318 000 €	360 000 €	403 000 €

Les ménages primo-accédants de la classe moyenne peuvent acheter un bien entre **151k€** et **208k€**

→ soit, pour un bien de 80m², un bien entre **1900€** et **2900€ TTC / m² SHAB**

Méthodologie : Budget d'acquisition calculé avec un taux d'intérêt à 1,86% assurance comprise sur 22 ans avec un taux d'endettement de 33% et un apport de 10% et avec PTZ 20%

Les déterminants et leviers



RECETTES

Comment estimer les recettes pour le logement (hors logement social) ?

→ en déduire les charges foncières admissibles pour les opérateurs

La **charge foncière** dépend :

- de la forme urbaine
- du stationnement
- des règles d'urbanisme
- des attentes en terme de qualité architecturale et écologique
- des modalités de réalisation

→ Impact sur le coût de construction

EN VEFA

Coût de construction HT + charge foncière HT = 50-60 % prix de sortie TTC

En TVA 20 %

Les déterminants et leviers



RECETTES

Comment estimer les recettes pour le logement (hors logement social) ?

→ quelle charge foncière ?

Les ménages primo-accédants de la classe moyenne peuvent acheter un bien entre **151k€** et **208k€**

→ soit, pour un bien de 80m², un bien entre **1900€** et **2900€ TTC / m² SHAB**

1900 € TTC → 1064 € pour la construction + le foncier en VEFA → PAS POSSIBLE

2900€ TTC → 1624 € pour la construction et le foncier

Quesoy : charge foncière estimée = 178 € HT → reste 1446 € HT pour les coûts de construction

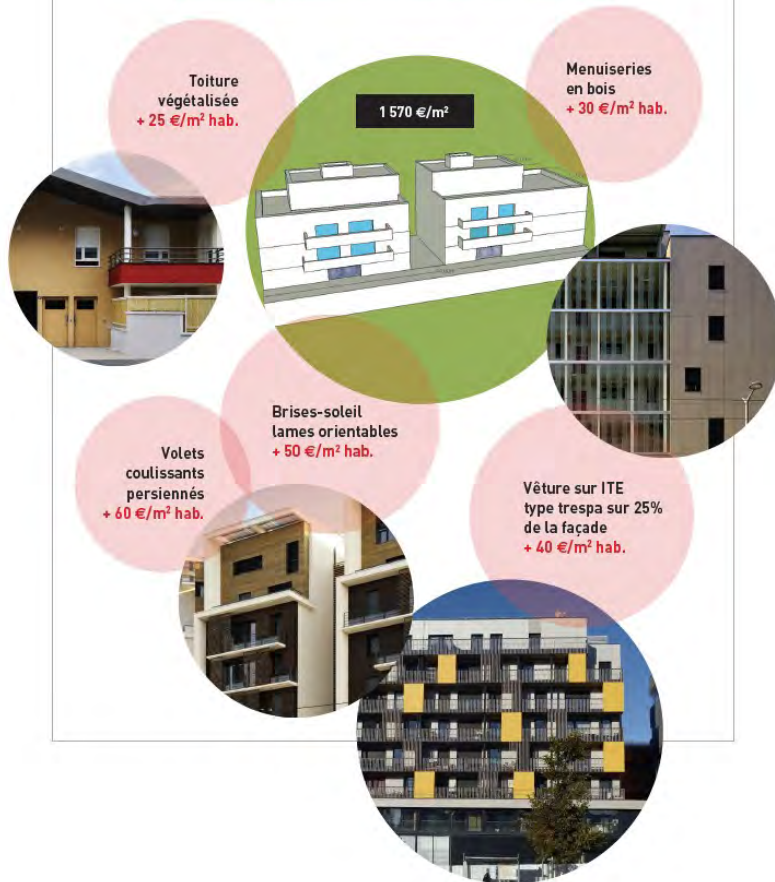
Méthodologie : Budget d'acquisition calculé avec un taux d'intérêt à 1,86% assurance comprise sur 22 ans avec un taux d'endettement de 33% et un apport de 10% et avec PTZ 20%

Les détermi

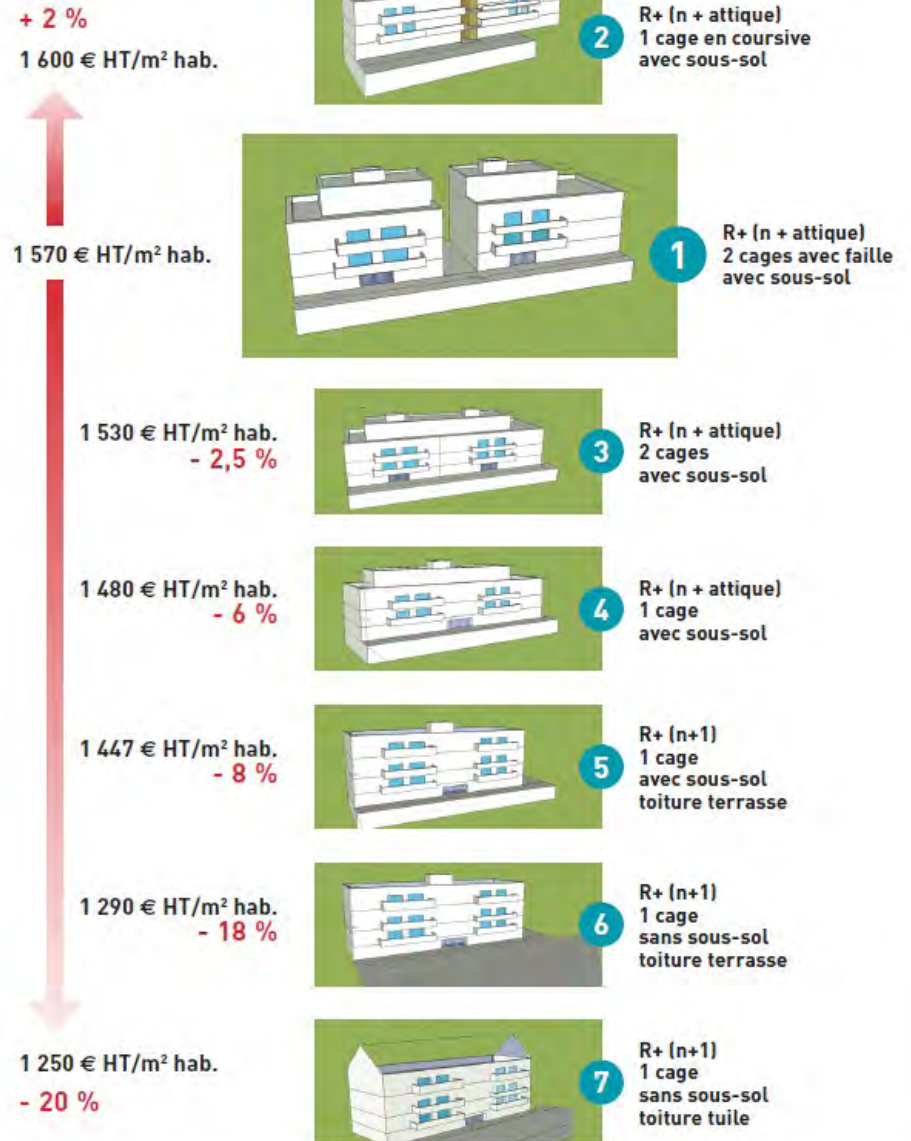
RECETTES

→ comment faire baisser les coûts de construction ?

Le traitement des façades, les huisseries, quelques éléments de coûts



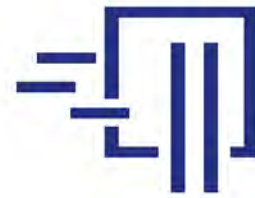
Coût de construction et forme urbaine



Source : ABC HLM Rhône – 2015

Attention – chiffres « anciens » - à regarder à titre de comparaison

Les déterminants et leviers



RECETTES

→ comment faire baisser les coûts de construction ?

!! ATTENTION !!
2022



RE 2020 → 7-8 % de surcoût

Augmentation des coûts de matière premières → ???

Les déterminants et leviers



RECETTES

→ comment faire baisser les coûts de construction ?

Le logement intermédiaire et la maison de ville en complément du collectif



- L'écart de coût de construction est significatif entre le logement collectif et des formes intermédiaires ou individuelles denses ⇒ marges de manœuvre sur le prix de vente du logement ou sur la charge foncière
- Les raisons : une structure moins coûteuse parce que moins haute, pas d'ascenseur, pas / peu de parties communes, un stationnement hors sol
- Un prix de revient et un mode d'habiter plus adaptés au logement familial



Typologie	Collectif sur sous-sol	Intermédiaire parking hors sol	Maison de ville
Coût de construction parking et VRD inclus (€ HT/m ² shab)	1.600 €	1.430 €	1.270 €
Charge foncière (€ HT/ m ² SDP)	80 €	80 €	80 €
Prix de vente pkg inclus (€ TTC/m ² shab)	3.000 €	2.700 €	2.400 €

Source : Adequation 2020

Les déterminants et leviers



RECETTES

Comment estimer les recettes pour le logement (hors logement social) ?

→ quelle charge foncière ?

Les ménages primo-accédants de la classe moyenne peuvent acheter un bien entre **151k€** et **208k€**

→ soit, pour un bien de 80m², un bien entre **1900€** et **2900€ TTC / m² SHAB**

1900 € TTC → 1064 € pour la construction + le foncier en VEFA → PAS POSSIBLE

Comment faire ?

→ le **Bail Réel Solidaire** (démembrement)

Les avantages :

- Une TVA à 5,5 %,
- Un prix d'acquisition plafonné,
- Un coût réduit de 15 à 30 %,
- Un abattement jusqu'à 30 % de la Taxe Foncière sur les Propriété Bâties (TFPB),
- Des garanties de rachat.

Les critères d'éligibilité :

- Habiter en résidence principale,
- Être bénéficiaire du Prêt à Taux Zéro,
- Répondre aux conditions de ressources du PSLA.

Méthodologie : Budget d'acquisition calculé avec un taux d'intérêt à 1,86% assurance comprise sur 22 ans avec un taux d'endettement de 33% et un apport de 10% et avec PTZ 20%

Les déterminants et leviers



RECETTES

Comment estimer les recettes pour le logement (hors logement social) ?

→ quelle charge foncière ?

Les ménages primo-accédants de la classe moyenne peuvent acheter un bien entre **151k€** et **208k€**

→ soit, pour un bien de 80m², un bien entre **1900€** et **2900€ TTC / m² SHAB**

1900 € TTC → 1064 € pour la construction + le foncier en VEFA → PAS POSSIBLE

Comment faire ?

→ le lot libre



	Maison constructeur en bois T3 – 80m ² sur terrain 300m ²
Foncier	29 500 € TTC (soit 98 €/m ² terrain)
Frais de notaire	3 838 €
Construction TTC assurances incluses	170 000 € (soit 2125€ TTC/m ² SHAB)
TOTAL	203 338 € TTC

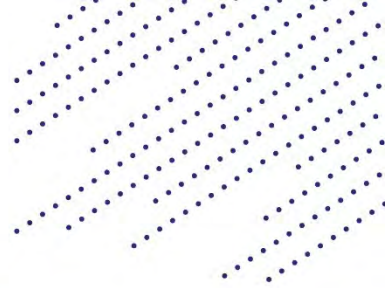
	Maison en VEFA T3 – 80m ² sur terrain 300m ²
Foncier <i>178 € HT /m² SDP</i>	14 240 € HT
Construction HT <i>1400 € HT/m² SDP</i>	112 000€ HT
Frais et marges (dont TVA)	99 188 €
TOTAL	225 428 € TTC

Méthodologie : Budget d'acquisition calculé avec un taux d'intérêt à 1,86% assurance comprise sur 22 ans avec un taux d'endettement de 33% et un apport de 10% et avec PTZ 20%

22 k€ d'écart pour l'acquéreur (10 % des ménages)
10 k€ d'écart pour l'aménageur / la collectivité



les **TERRITOIRES**
— *innovent*
POUR
UN FONCIER
RESPONSABLE



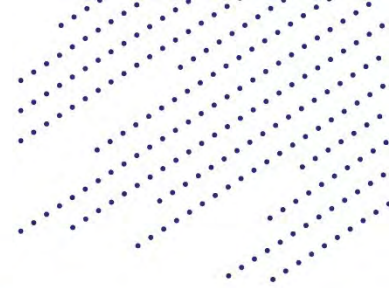
VOS QUESTIONS ? VOS REACTIONS ?

N'hésitez pas à poser toutes vos questions, réactions, précisions,
dans le fil de discussion !





les **TERRITOIRES**
— *innovent*
POUR
UN FONCIER
RESPONSABLE



Les particularités des projets en zone économique - Réhabilitation du site de KERGOUSSEL

Tristan LE NEDELLEC

*Urbaniste chargé d'opération à la Direction de l'Urbanisme
Opérationnel, Lorient agglomération*

11h00-11H15



An aerial photograph of an industrial site, likely a former workshop area, showing various buildings, parking lots, and surrounding greenery. The image is semi-transparent, allowing text to be overlaid.

Reconversion du site des Ex-ateliers
de Kergoussel – Caudan

Nevesaat stalioù labour kozh
Kergousel – Kaodan

7/12/2021

Une friche à reconvertir

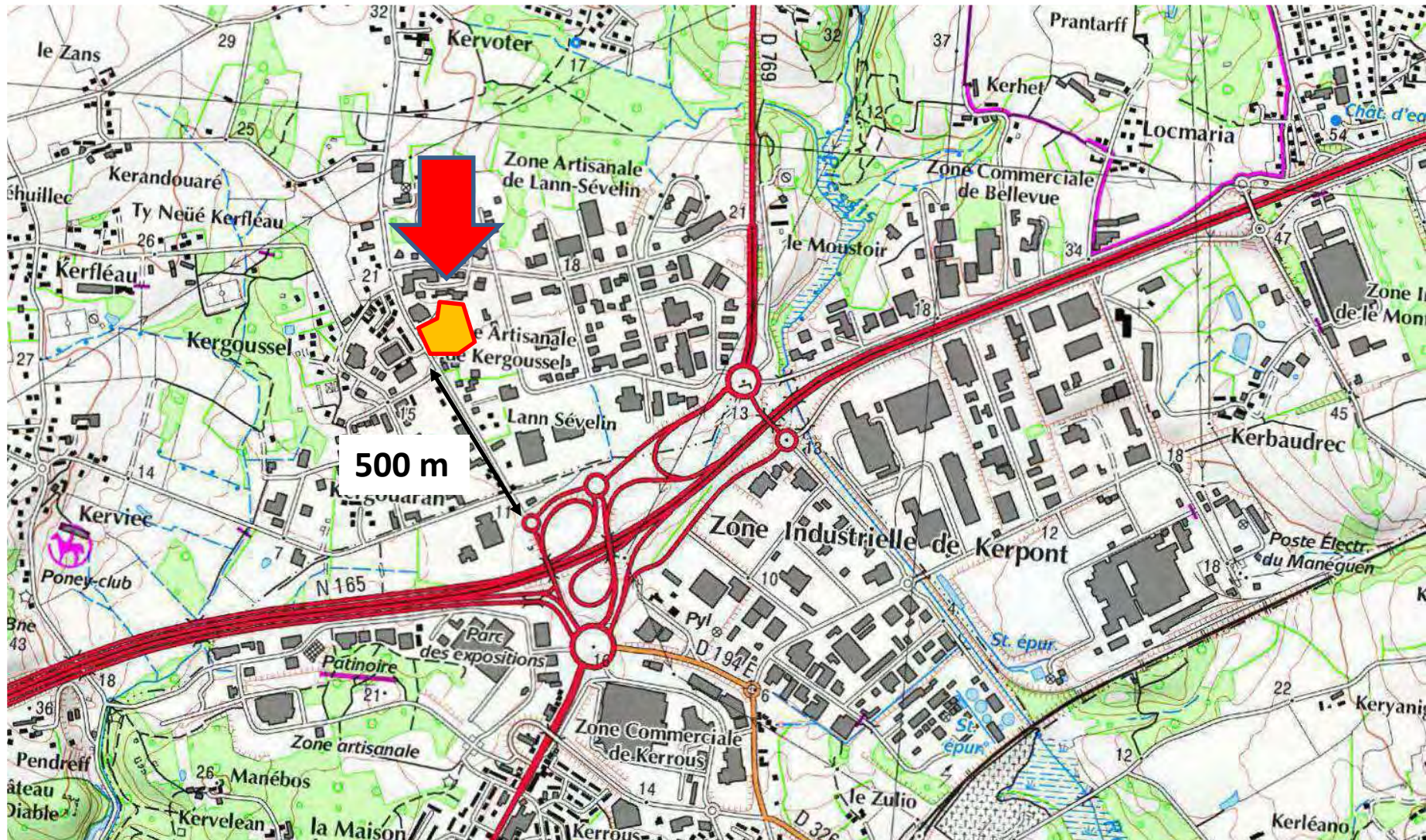
Les « ex Ateliers de Kergoussel » :

Un site de 14 700 m² acquis par Lorient Agglomération en 2012



1 / Diagnostic - LOCALISATION

Un site stratégiquement bien placé : à 500 m de l'échangeur de Kerpont, au cœur d'un vaste espace industriel, artisanal et commercial de 7500 emplois



1/ La friche bâtie



1/ La friche bâtie



1/ La friche bâtie à reconvertir

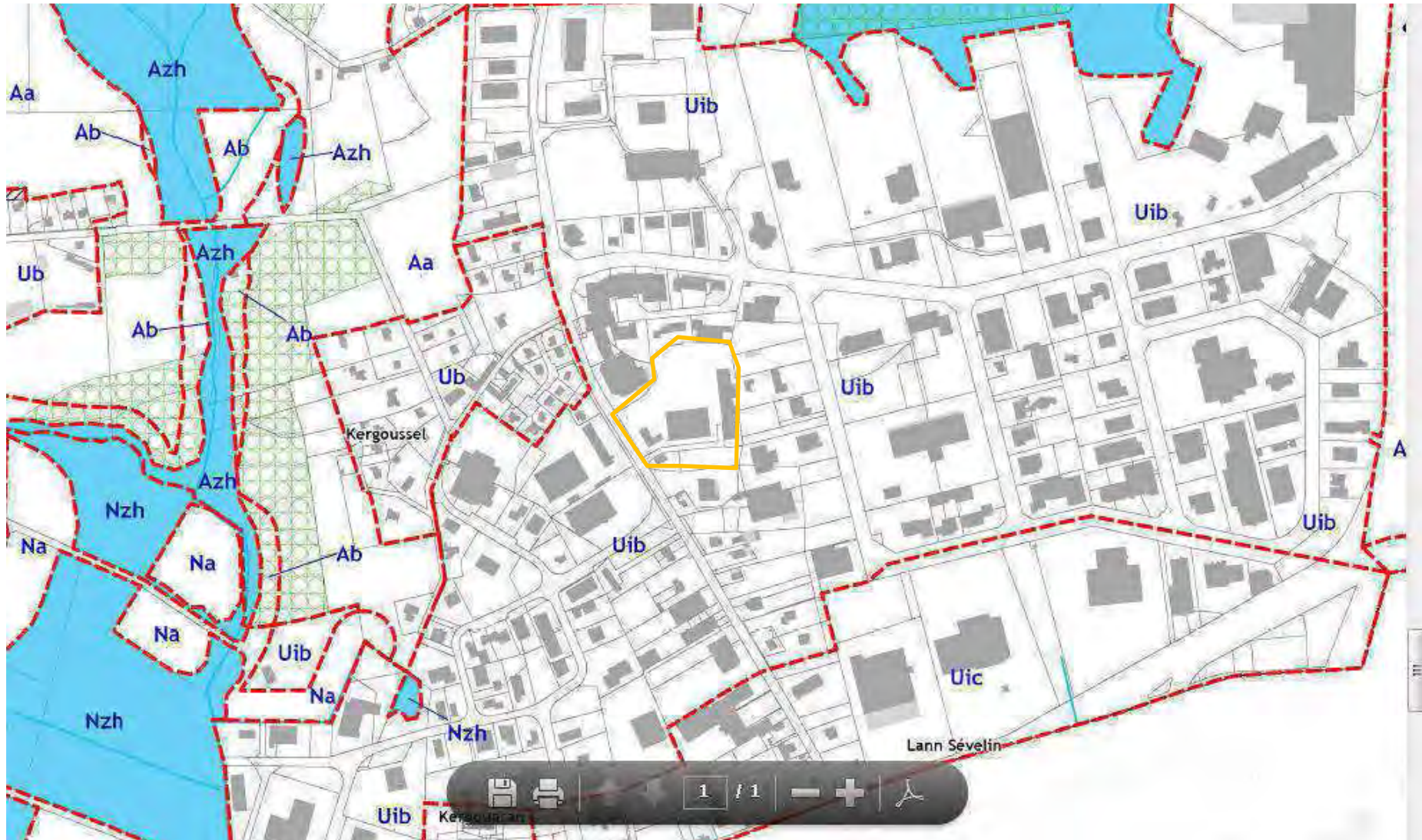
La déconstruction du site :

- 2900 m² de toiture en amiante Fibro-ciment (46 tonnes en classe 2 et 4 tonnes en classe 1),
- 4500 tonnes de bétons,
- 740 kilos de tubes fluo et ampoules,
- 110 tonnes de métaux,
- 36 tonnes d'autres matériaux, ...



2 / Diagnostic – LE PLU

- Secteur Uib, route de Caudan
- Une emprise importante, au vu du parcellaire avoisinant



3 / Esquisses et programmes

Les clés d'un montage opérationnel complexe d'un site à reconverter :

- Les retours d'expériences montrent que toutes les opérations de reconversion de friches industrielles sont déficitaires en secteur non tendu :

Exemple : Lille Métropole, sur 100 reconversions de friche, seule la dernière phase d'Euralille est bénéficiaire. (source RNA)

- Pour réduire le déficit du bilan : Travailler sur la programmation avant de parler de prix de foncier.
- La reconversion d'un site déjà urbanisé permet de préserver des fonciers agro-naturels, dont le coût des mesures de compensations écologiques sont de plus en plus lourdes :

Exemple : Boul Sapin :

- Achat de terres à boiser : 8 ha X 5000€ + frais = 40 000€
- Chantier de reboisement : 105 000 €
- Etudes environnementales préalables (impact, Cnpr, ...) : 80 000 €
- Mesures de suivi écologique 50 ans: 435 156 €
- Coût non chiffré des procédures juridiques, retards d'opérations ...

Total = Plus de 660 000 € pour cette ZAC (hors coût de la maîtrise d'ouvrage).

→ Le renouvellement urbain peut paraître cher, mais l'extension urbaine provoque des **externalités négatives non prises en compte dans les bilans d'opérations** (raréfaction du foncier agricole, morcellement des corridors écologiques, baisse de la biodiversité...)

3 / Esquisses et programmes

3 scénarios élaborés :

1 / Créer un lotissement : décliné en 2 bilans d'opération proposé avec ou sans participation agglo

2 / Maintien du site en un seul tenant

3 / Diviser le site en 2 lots, dont l'un destiné à un appel à promotion « village artisanal »



3 / Esquisses et programmes


1 / Créer un lotissement



3 / Esquisses et programmes

1 – a / Créer un lotissement – scénario brut (sans participation de la collectivité)

- **5 lots** allant de 1100 à 6200m² ,
- Aménagement d'une voirie interne + d'un bassin de collecte des eaux pluviales,
- Scénario classique d'aménagement de lotissement,
- Rappel : Coût de dépollution, relativement faible, au vu des expériences nationales voir locales, mais pèse tout de même le bilan.
- Projet estimé à 2064 k €,
- Le bilan s'équilibre à 149 € /m², **au-dessus des prix de marché .**


 Reconversion de la friche de Kergoussel : création d'un lotissement de 5 lots sans participations financières										
Dépenses et recettes par secteurs										
DEPENSES				RECETTES						
	Prix unitaire	Quantité	Somme	Terrain m ² / SHON		Prix du m ²	Prix du terrain	TOTAL		
Scénario 1 - Lotissement 5 lots										
FONCIER :	80 €		1 211 793 €	TOTAL RECETTES FONCIERES	12650		149,4 €	1 889 541,8 €		
				Location + taxe				175 107,2 €		
ETUDES et FRAIS DE MOA ET MOE :			132 556 €	Participation Lorient agglo pour équilibrer le budget						0 €
TRAVAUX :										
Dépollution et démolition des bâtiments			433 300							
Travaux d'allotissement (5 lots, aléas compris)			287 000 €							
sous total travaux			720 300 €							
TOTAL			2 064 649 €	TOTAL				2 064 648,96 €		
				Delta d'équilibre				-0,04 €		

→ **Rappel :** situation héritée, dans le cadre d'un renouvellement urbain, Fort souhait politique en 2012 de créer des réserves foncières en site déjà aménagé, afin d'argumenter des créations de zones ex-nihilo.

3 / Esquisses et programmes

1 – b / Créer un lotissement – et s’approcher du prix de marché

- **Même scénario**
- Des lots proposés à 106 € /m² en moyenne (sauf celui en façade : valorisée à 120 € /m²).

 Reconversion de la friche de Kergoussel : création d'un lotissement de 5 lots sans participation financières								07_2020	
Dépenses et recettes par secteurs									
DEPENSES				RECETTES					
	Prix unitaire	Quantité	Somme	Terrain m ² / SHON		Prix du m ²	Prix du terrain	TOTAL	
Scénario 1 - Lotissement 5 lots									
FONCIER :	80 €		1 211 793 €	TOTAL RECETTES FONCIERES	12650		106,4 €	1 346 250,0 €	
				Location + taxe				175 107,2 €	
ETUDES et FRAIS DE MOA ET MOE :			132 556 €	Participation Lorient agglo pour équilibrer le budget				543 292 €	
TRAVAUX :									
Dépollution et démolition des bâtiments			433 300						
Travaux d'allotissement (5 lots, aléas compris)			287 000 €						
sous total travaux			720 300 €						
TOTAL			2 064 649 €	TOTAL				2 064 648,96 €	
				Delta d'équilibre				-0,04 €	

- Prix de vente à priori raisonnable (autour de 106 € /m² viabilisé),
- Mais uniquement au moyen du versement d’une subvention d’équilibre **de 543 k€ par l’agglomération.**

Mise à disposition du foncier : plus long que les 2 autres scénarios.

3 / Esquisses et programmes

Scénario 2 / Maintien du site en un seul tenant



3 / Esquisses et programmes

Scénario 2 / Maintien du site en un seul tenant

- Réponse immédiate aux objectifs du SCOT et SD des ZA : avoir en stock des grandes parcelles d'un seul tenant (> 1 ha) bien connecté à la RN 165.
- Scénario qui permet d'optimiser le foncier et accueillir une grande entreprise sur un site stratégique.
- Potentiel minimal de 5600 m² de SHON de hangar et 1200 m² bureaux

Dépenses et recettes par secteurs				07_2020			
DEPENSES			RECETTES				
	Prix unitaire	Quantité	Somme	Terrain m ² / SHON	Prix du m ²	Prix du terrain	TOTAL
Scénario 1 - Lotissement 5 lots							
FONCIER :			1 211 793	TOTAL RECETTES FONCIERES	14600	106,7	1 568 971,8
ETUDES et FRAIS DE MOA ET MOE :			98 986	Location + taxe			175 107,11
TRAVAUX :				Participation Lorient agglo pour équilibrer le budget			0
Dépollution et démolition des bâtiments			403 300				
Travaux viabilisation			30 000				
sous total travaux			433 300				
TOTAL			1 744 079 €	TOTAL			1 744 078,90 €
				Delta d'équilibre			-0,10

- Scénario à l'équilibre à 1744 k €.
- Montant de travaux de viabilisation réduit au maximum.
- Le foncier pourrait sortir à l'équilibre à 106,7 €/m², ce qui représente un m² de SHON de hangar à 214 €/m² et les bureaux à 310€/m² au vu de l'étude de réceptivité succincte réalisée par la DUO.

3 / Esquisses et programmes

Scénario 3 / Diviser le site en 2 lot :



3 / Esquisses et programmes

Scénario 3 / Diviser le site en 2 lot :

D'après l'étude de réceptivité de la DUO (Shon max autorisée par le PLU et les contraintes) : **Programme proposé :**

- Sur le lot 1 (village d'artisan) il est envisageable à minima de créer un édifice en front de rue sur 12 m de haut : 3 cellules artisanales de 200 m² chacune + 2 étages de bureaux (1200 m²).
- Une grande nef artisanale de 7 cellules : 6 cellules de 200m² + 50m² de bureau chacune, et une cellule de 300m² avec 50 m² de bureaux.
- Un bâtiment de 500m² d'ateliers + 100 m² de bureaux sur foncier dédié,
- Un bâtiment de 600m² d'atelier + 100m² de bureaux avec foncier dédié.
- Le lot 2 : L'autre terrain de 6100 m² environ serait mis sur le marché, classiquement, via AUDELOR. (réceptivité 2000m² d'atelier et 400 m² de bureaux minimum).

LORIENT				Reconversion de la friche de Kergoussel : 2 lots distincts			
Dépenses et recettes par secteurs				07_2020			
DEPENSES				RECETTES			
	Prix unitaire	Quantité	Somme	Surface	Prix au m ²	TOTAL	
Scénario 1 - Lotissement 5 lots							
FONCIER :	80		1 211 793	TOTAL RECETTES FONCIERES	14700	111,0	1 638 771,8
				Location + taxe			175 107,1
ETUDES et FRAIS DE MOA ET MOE :			108 886	Participation Lorient agglo pour équilibrer le budget			0
TRAVAUX :							
Dépollution et démolition des bâtiments			433 300				
Travaux viabilisation			60 000				
sous total travaux			493 300				
TOTAL			1 813 979 €	TOTAL			1 813 878,88 €
				Delta d'équilibre			-100,12

4 / Le scénario retenu

A – Dépollution du site, et revente en un seul tenant

Prix du marché du secteur : 95 € /m² > Sous le prix d'équilibre de l'opération.

Bilan prévisionnel : 1 978 000 €HT

Recettes : 1 573 000 €HT (vente du terrain + location-amortissement 5 ans)

Déficit : **405 000 € Ht environ**

Aide du fond friche : 280 000 € Ht

Reste à charge collectivité : 125 000 € Ht

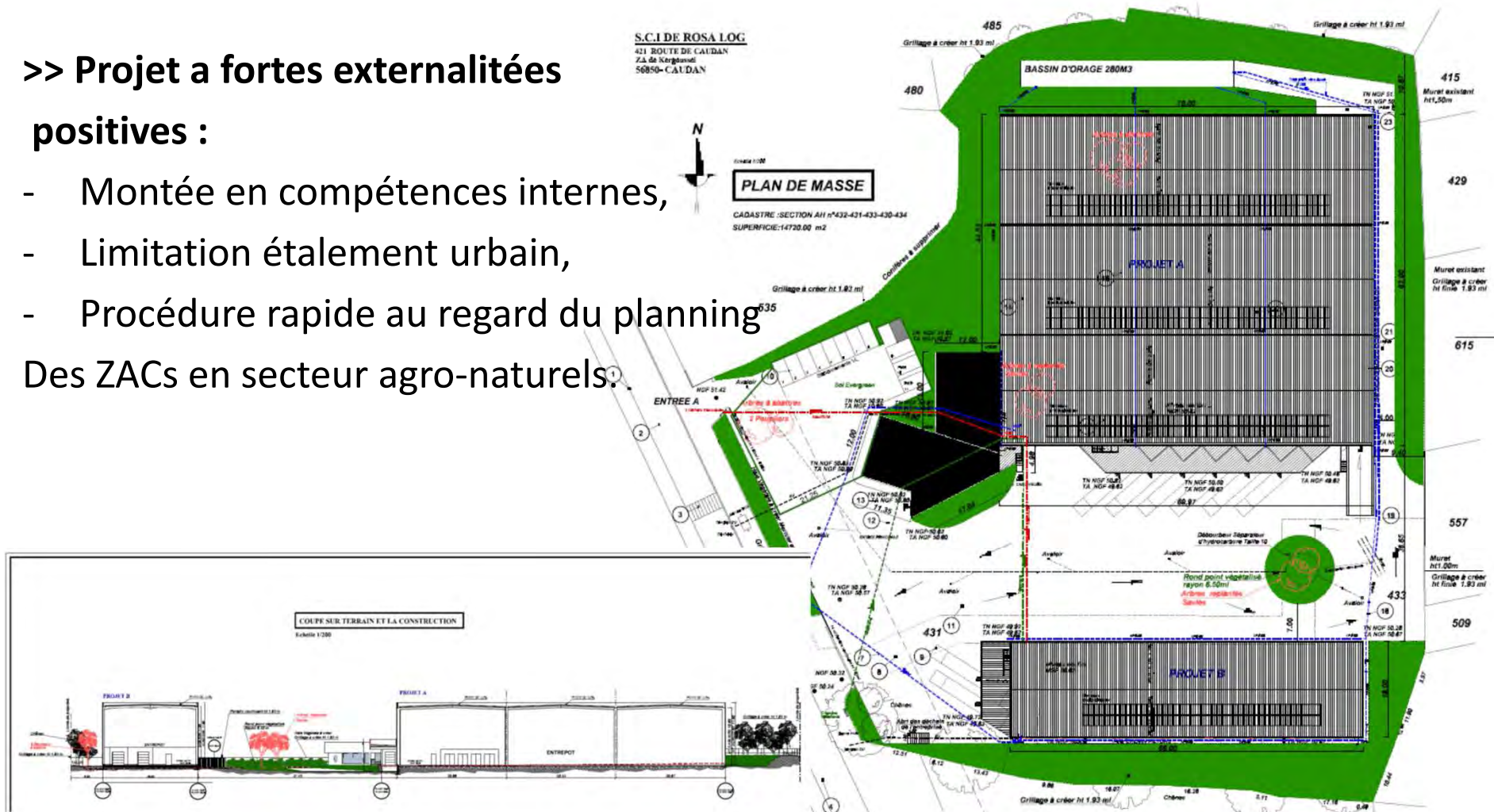
Bilan Synthétique		
	Dépenses	Recettes
Foncier	1 194 093 €	175 102 €
		1 398 400 €
Etudes	80 626 €	
Travaux	535 844 €	
Frais financiers	168 314 €	
Aide du fond friche		280 000 €
Apport collectivité		125 000 €
	1 978 877 €	1 978 502 €

Lorient Agglo implante un logisticien (PC en cours d'instruction) :

- 2 bâtiments (8 portes sectionnelles),
- 5837 m² de SP → Ratio de densité 39,7%

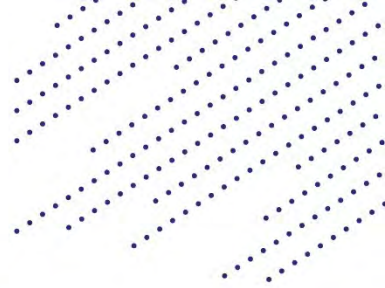
>> Projet a fortes externalités positives :

- Montée en compétences internes,
 - Limitation étalement urbain,
 - Procédure rapide au regard du planning
- Des ZACs en secteur agro-naturels.





les **TERRITOIRES**
— *innovent*
POUR
UN FONCIER
RESPONSABLE



L'accompagnement de l'ADEME sur les projets de friches polluées

Laurent CHATEAU

Chargé de mission reconversion des friches, ADEME

11H15-11H35





RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*



COMMENT ATTEINDRE L'ÉQUILIBRE FINANCIER D'UN PROJET SUR FRICHE URBAINE ? (2/2)

L'accompagnement de l'ADEME sur les projets de friches
polluées

Laurent CHATEAU

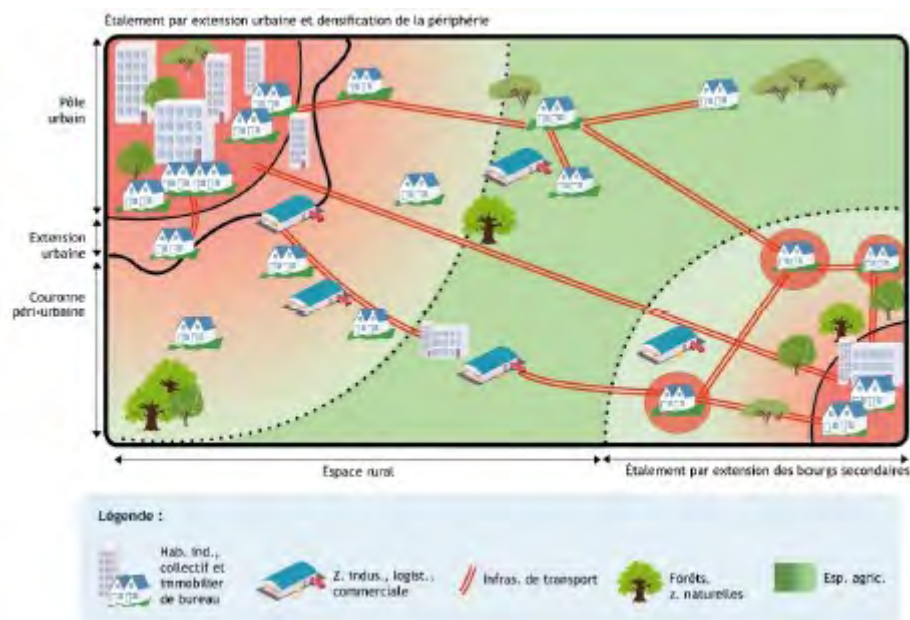
Direction villes et territoires durables
Service friches urbaines et sites pollués

07/12/2021

- 1. Comment agir ?**
- 2. Accompagnement ADEME**
- 3. Focus sur le principe pollueur – payeur**
- 4. Facteurs de succès**
- 5. Réfléchir au-delà du seul bilan économique de l'opération**
- 6. Ressources**

Comment agir ? Anticiper !

Territoire



Prendre la mesure du potentiel foncier des friches

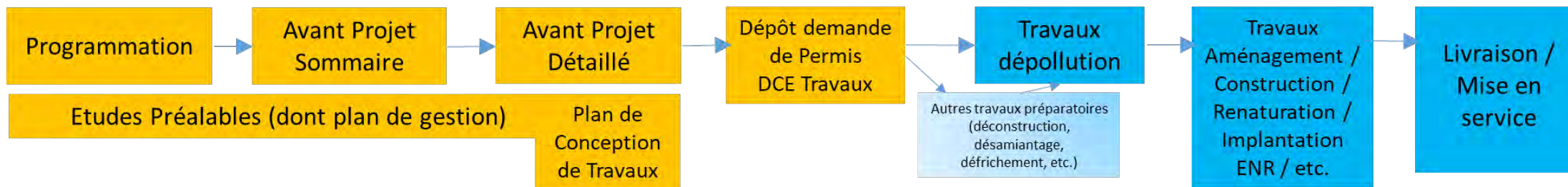
Opération



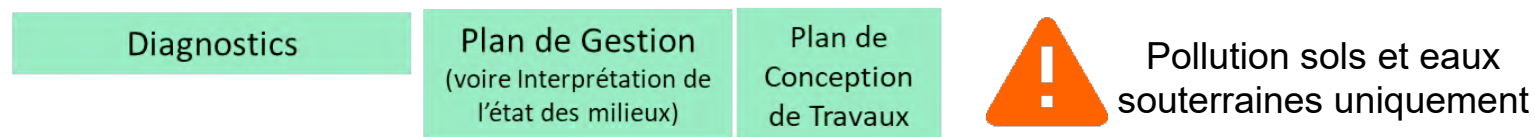
Faire dialoguer : projet, contraintes de pollution et caractéristiques des mesures de gestion de la pollution

Accompagnement ADEME / Echelle opération

Etapes du projet



Soutien au fil de l'eau



Périmètre AAP « reconversion des friches polluées »



Soutien aux travaux de dépollution

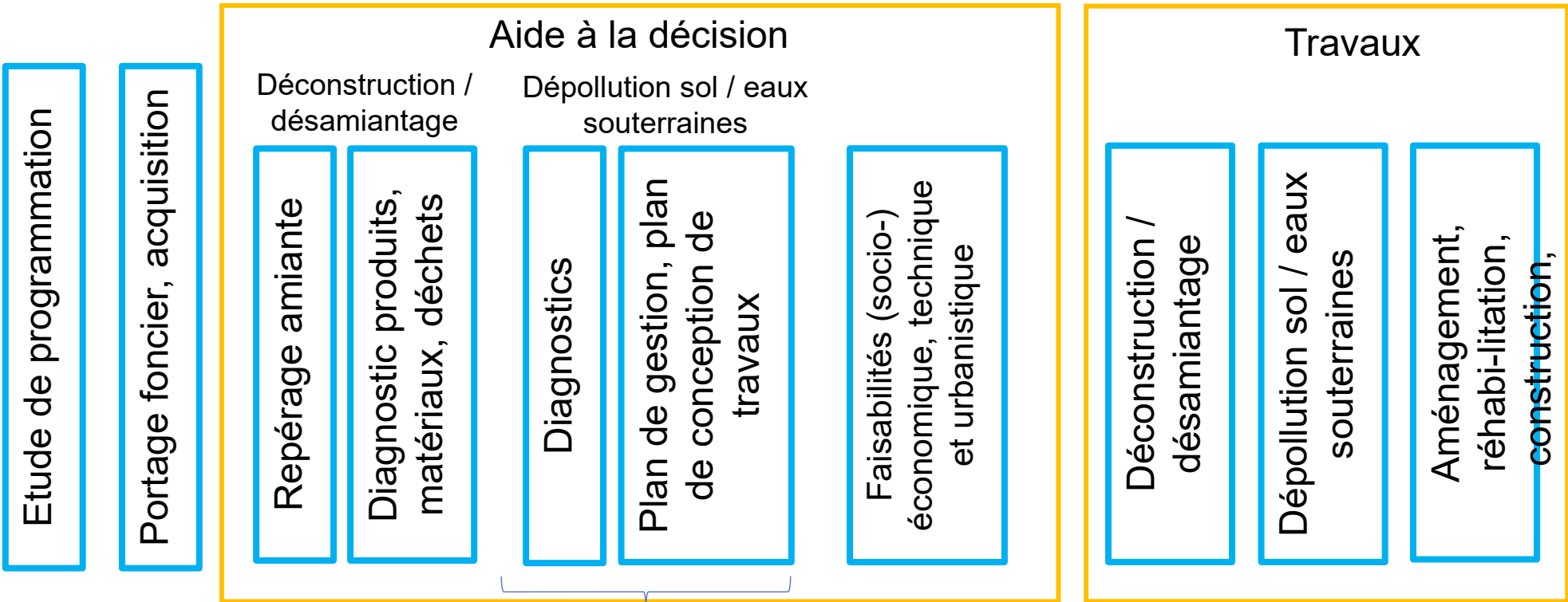
+ Autres travaux préparatoires (déconstruction, désamiantage, défrichement, etc.)

+ restauration ou d'aménagement des milieux notamment ceux basés sur des solutions fondées sur la nature, dans le cadre des projets de reconversion ayant un enjeu d'adaptation au changement climatique, de biodiversité.

Hors champ de l'AAP ADEME

2. Opération de reconversion de friches

AMO



Etude de programmation

Portage foncier, acquisition

Déconstruction / désamiantage

Dépollution sol / eaux souterraines

Travaux

Repérage amiante
Diagnostic produits, matériaux, déchets

Diagnostics
Plan de gestion, plan de conception de travaux

Faisabilité (socio-) économique, technique et urbanistique

Déconstruction / désamiantage

Dépollution sol / eaux souterraines

Aménagement, réhabilitation, construction,

Appui technique

Portage ou réalisation pour le compte des collectivités

Subvention

Prêt, investissement

EPF*
Agences d'urba**

EPF*
Agences d'urba**

DEMOCLES
Les cités de la démolition durable

ADEME
AGENCE DE LA
TRANSITION
ÉCOLOGIQUE

DDT/M
Régions et le
agences régional

GROUPE
Caisse
des Dépôts

DEMOCLES
Les cités de la démolition durable

ADEME
AGENCE DE LA
TRANSITION
ÉCOLOGIQUE

EPF*
Agences d'urba**

EPF*

EPF*

EPF*

EPF*

EPF*

EPF*

Régions***
AGENCE NATIONALE
DE LA COHESION
DES TERRITOIRES

DSIL
DTER
Régions***

GROUPE
Caisse
des Dépôts

Régions***
GROUPE
Caisse
des Dépôts

AGENCE DE L'EAU
NORMANDIE

ADEME
AGENCE DE LA
TRANSITION
ÉCOLOGIQUE

DDT/M
Régions***

ADEME
AGENCE DE LA
TRANSITION
ÉCOLOGIQUE

GROUPE
Caisse
des Dépôts

AGENCE NATIONALE
DE LA COHESION
DES TERRITOIRES

DSIL
DTER
Régions***

ADEME
AGENCE DE LA
TRANSITION
ÉCOLOGIQUE

Régions***
ADEME
AGENCE DE LA
TRANSITION
ÉCOLOGIQUE

AGENCE DE L'EAU
NORMANDIE

DSIL, DTER
Régions***

AGENCE DE L'EAU
NORMANDIE

ADEME
AGENCE DE LA
TRANSITION
ÉCOLOGIQUE

GROUPE
Caisse
des Dépôts

Ressources - Partenaires

UrbanVitaliz Déposer un projet Ressources Méthodologie Se connecter

Cerema
CLIMAT & TERRITOIRES DE DEMAIN

Faites passer votre friche à l'étape suivante

Un service numérique et gratuit qui aiguille les collectivités dans leur projet de réhabilitation de foncier à l'abandon.

Contactez-nous pour un site à revitaliser !

UrbanVitaliz appuie les collectivités pour la revitalisation des terrains imperméabilisés ou pollués qui ont perdu leur usage, que la dynamique de marché ne parvient pas à renouveler sans intervention publique.

1. Prise de contact

2. Approfondissement

3. Etude

4. Recommandation

<https://urbanvitaliz.fr/>

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité


AIDES TERRITOIRES

La démarche Porteurs d'aides Collectivités Publier une aide

Réalisez vos projets locaux

Chaque jour, des collectivités comme la vôtre trouvent des aides pour financer et accompagner leurs projets sur de nombreuses thématiques. Vous aussi, découvrez les aides disponibles et paramétrez des alertes pour donner vie aux ambitions de votre territoire.

Trouver des aides



Notre action

Les aides sont diffusées par leurs porteurs

Aides-territoires rassemble et structure ces informations

Les dispositifs deviennent plus facilement lisibles et mobilisables

<https://aides-territoires.beta.gouv.fr/>

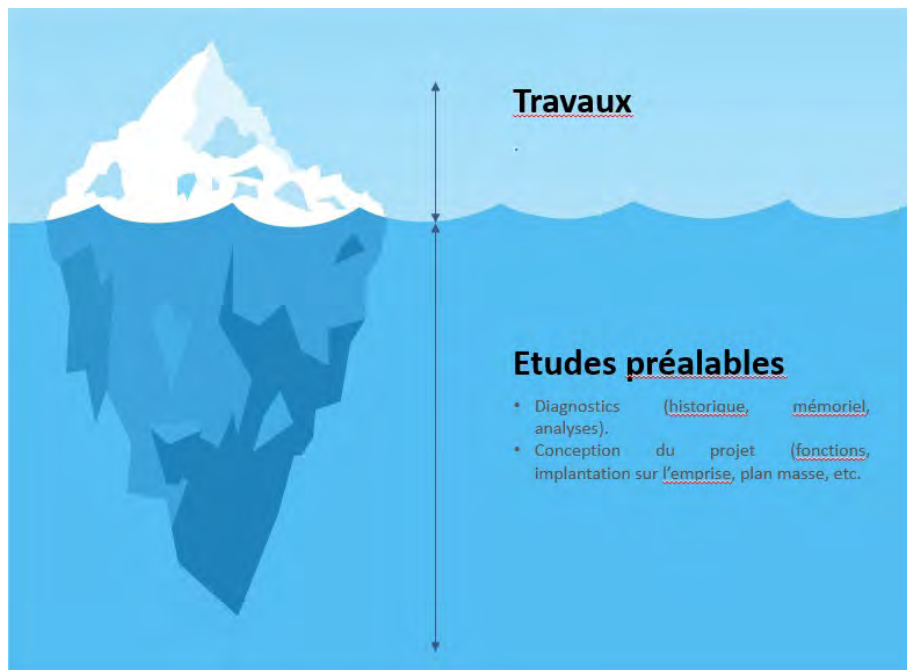
Élément déterminant : Principe pollueur – payeur

- **Soutien uniquement si**
 - Site dont l'exploitant a satisfait ses obligations réglementaires de remise en état
 - et/ou dont le(s) responsable(s) est considéré comme défaillant (article L. 556-3 du code de l'environnement)
- **Comment connaître la situation d'une friche?**

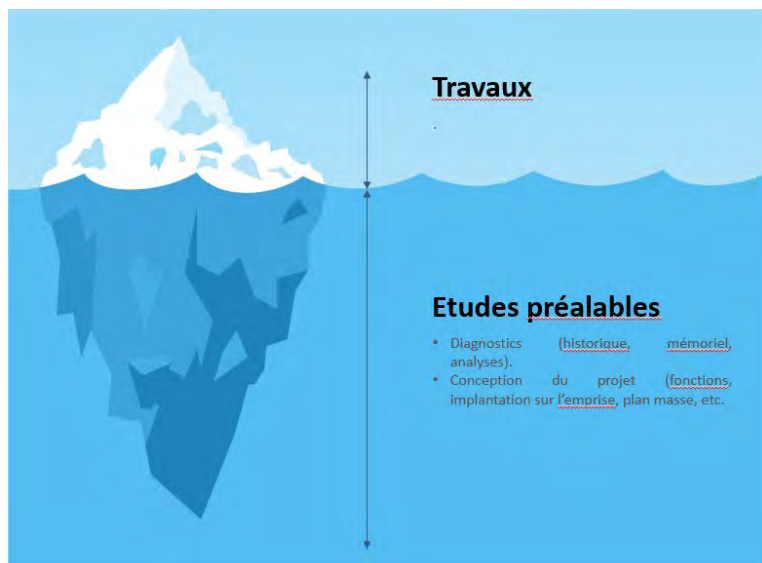
1. Consulter les bases de données BASIAS / BASIAS
2. A défaut de présence dans ces base :
 - a. Préfecture (si site soumis au régime de la déclaration)
 - b. Inspection des installations classées / DREAL (si site soumis au régime d'autorisation ou d'enregistrement)
3. Archives municipales ou départementales

1. Identifier l'ancien exploitant
 - Liquidateur ?
2. Propriétaire du foncier

Facteurs de succès (1/3)



Facteurs de succès (2/3)

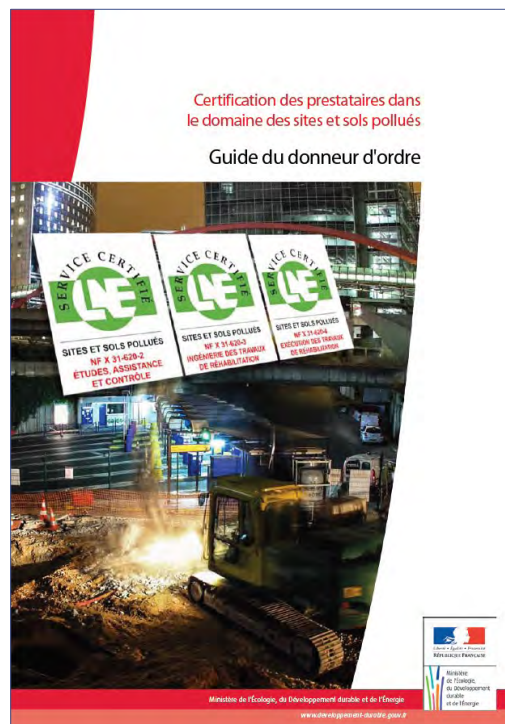
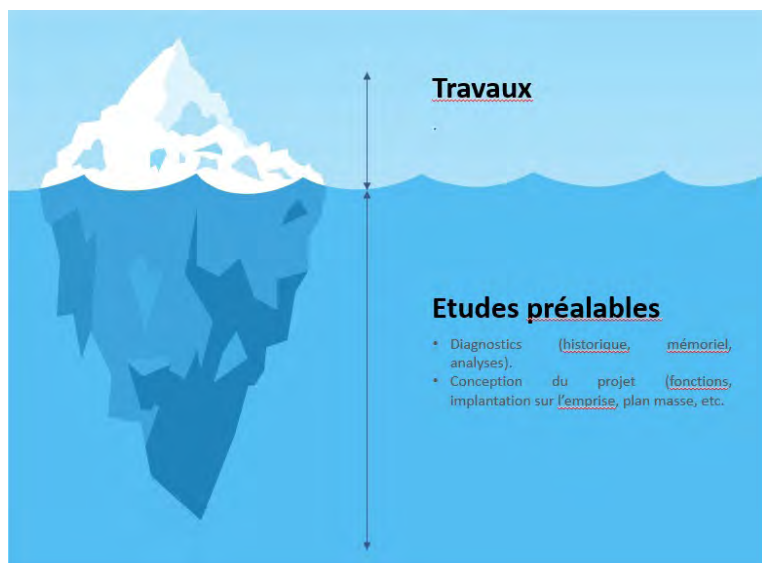


Certification des prestataires dans le domaine des sites et sols pollués

Guide du donneur d'ordre

Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie
www.developpement-durable.gouv.fr

Facteurs de succès (3/3)



- **Concevoir le projet en fonction de la pollution**
 - Faire dialoguer : projet, contraintes de pollution et caractéristiques des mesures de gestion de la pollution
 - Prévoir une équipe pluridisciplinaire
- **Faciliter l'adhésion et l'appropriation**
 - Tenir compte du passé
 - Implication des riverains et des futurs usagers
 - Usages transitoires et alternatifs
- **Intégrer d'autres dimensions environnementales**

Friches : vision à 360° et à long terme

**De multiples intérêts
à la reconversion des
friches**



**Comment les rendre +
tangibles pour une prise
de décision éclairée?**

Maîtriser l'étalement urbain et l'artificialisation des sols

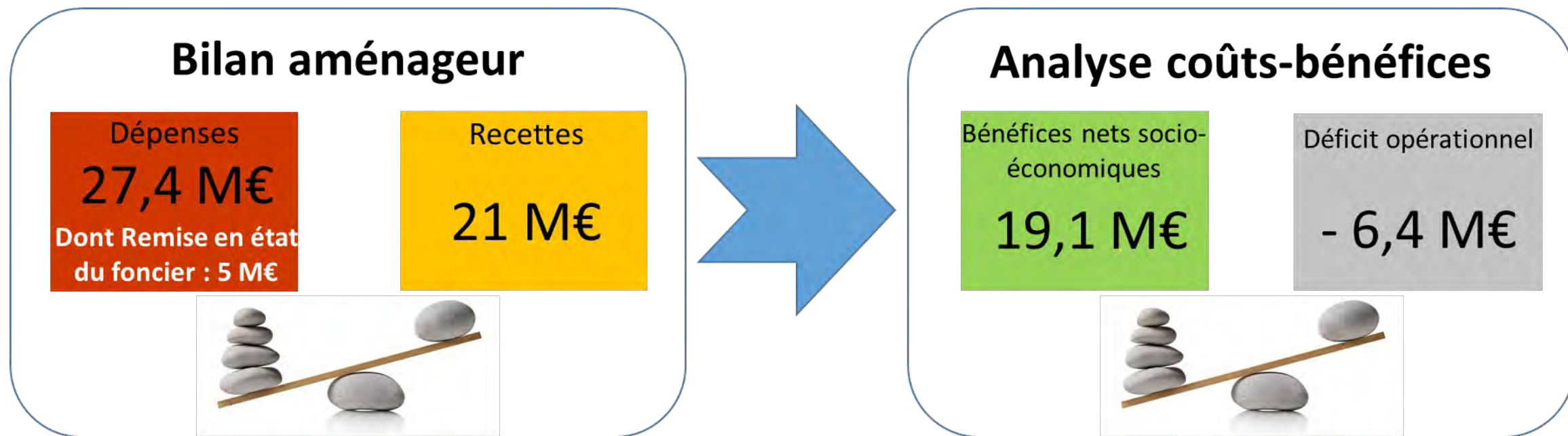
- en l'inscrivant dans les stratégies territoriales de planification,
- en préservant les espaces naturels et agricoles,
- en comblant les « dents creuses »,
- en développant des politiques foncières de long terme,
- en limitant la création de nouvelles infrastructures (voiries, réseaux...) en périphérie.

Maîtriser les risques pour la santé et améliorer la qualité de l'environnement

- en limitant les impacts et les nuisances
- en restaurant la qualité de l'environnement
- en contribuant à la reconquête de biodiversité
- en contribuant à l'adaptation au changement climatique



Outil BENEFRICHES



Cas de la friche Derichebourg, ZAC Océane-Certé, Trignac (44)

<https://>

librairie.ademe.fr/urbanisme-et-batiment/3772-evaluer-les-benefices-socio-economiques-de-la-reconversion-de-friches-pour-lutter-contre-l-artificialisation-outil-benefriches.html

Ressources ADEME



ADEME / reconversion / démarrer



ADEME / reconversion / enseignements

ADEME / benefriches

Evaluer les bénéfices socio-économiques de la reconversion de friches pour lutter contre l'artificialisation
Outil BENEFRICHES

Note de synthèse

Poste	Montant (M€)
Investissement initial	27,4
Revenus	21
Bilan aménageur	-6,4
Différentiel des bénéfices nets socio-économiques	19,1
Différentiel coûts-bénéfices	-6,4

Conclusion
La réalisation de la ZAC Oudane-Arcadis, en renouvellement et densification urbaine, génère des bénéfices nets socio-économiques qui compensent le déficit économique opérationnel (notamment lié à la remise en état de 2 friches polluées). Il est intéressant de noter que la majorité de ces bénéfices représentent un impact économique qui réside en termes de réduction de dépenses futures de la collectivité, qui seront constatés à moyen / long terme alors que le déficit opérationnel est une réalité de court terme.

Les 3 clés d'effets qui contribuent à ces résultats :

1. Réduction entreprises/maintenance des voiries et réseaux
2. Amélioration du cadre de vie
3. Impacts sur les temps de déplacements (logement, transports)

Les résultats de BENEFRICHES constituent des éléments d'aide à la décision, qui doivent être mis en perspective avec les enjeux et objectifs de la collectivité dans le cadre d'une approche multi-critères.



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité



<https://librairie.ademe.fr/sols-pollues/371-reconversion-des-sites-et-des-friches-urbaines-polluees-9791029715273.html>

<https://librairie.ademe.fr/urbanisme-et-batiment/3772-evaluer-les-benefices-socio-economiques-de-la-reconversion-de-friches-pour-lutter-contre-l-artificialisation-outil-benefiches.html>

<https://librairie.ademe.fr/sols-pollues/2424-reconversion-des-friches-polluees-au-service-du-renouvellement-urbain-enseignements-technico-economiques.html>

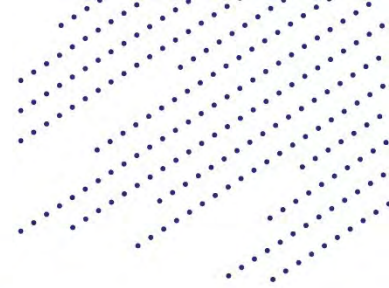
DVTD/SFUSP

laurent.chateau@ademe.fr

<https://www.reconversion-friches.ademe.fr/> : journées friches ADEME 09/2020, actes des journées et replay



les **TERRITOIRES**
— *innovent*
POUR
UN FONCIER
RESPONSABLE



Quels enseignements pour les porteurs de projets ? Quelles pistes d'optimisation ?

Juliette MAITRE

Directrice de projets - Cerema Ouest

10H30-10H45



Les déterminants et leviers



DEPENSES

→ comment faire baisser les coûts de construction ?

Comment gérer la question du stationnement et avec quel impact ?

Plusieurs scénarios, plusieurs décisions :

- au moment de la planification → nombre de places/m² SP, voire localisation
- au moment du projet d'aménagement → localisation et choix techniques

Plusieurs choix d'aménagement :

- stationnement sur voirie
- stationnement à gérer par le promoteur sur sa parcelle
- stationnement en ouvrage
 - + possibilité de mutualiser ou de foisonner, surtout si on veut densifier

Plusieurs choix constructifs

- sur la parcelle (selon possibilité et nombre demandés)
- en sous-sol (plus on fait de niveau, plus c'est cher)
- au rez-de-chaussée ou au 1^{er} étage
- dans un parking mutualisé

→ nécessité de réfléchir en parallèle sur l'offre en transports en commun et pour les modes doux

Les déterminants et leviers



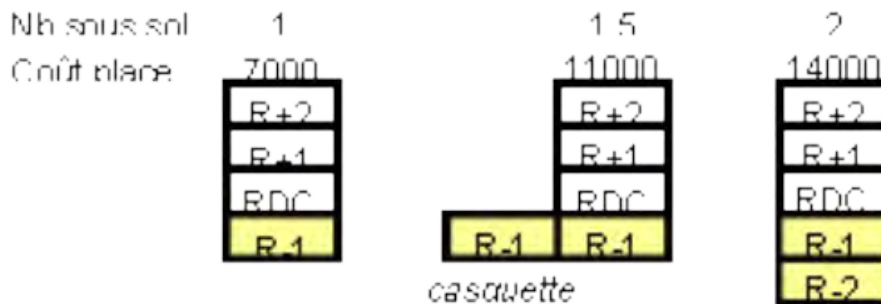
DEPENSES

→ comment faire baisser les coûts de construction ?

Attention au coût de stationnement : Combien de places ? Comment les construire ?

En collectif BBC R+5, sur 1,5 niveau de parking sous-sol, une charge foncière de 210 € HT/m² SDP génère des prix de vente de **2.900 € TTC/m² SHAB**.

En passant en R+4, avec 1,2 places/logement sur 1 niveau de sous-sol, à charge foncière équivalente, le prix de vente baisse à près de **2.700 € TTC/m² SHAB**.



Gambetta – Opération Villamary à St Nazaire

© Adequation - Montage économique et financier d'un écoquartier – séquence 4 - DREAL Pays-de-la-Loire

Stationnement en R+1
Coût construction : 1130 € HT/m² (2013)
Prix de sortie : 2300 € TTC/ m² SHAB,
parking inclus en TVA 7 %

Les déterminants et leviers



LIEN DEPENSES / RECETTES en site pollué

→ Adapter la programmation et le plan masse à la pollution du site

	DEPENSES	RECETTES
LOGEMENT		
ACTIVITES		

Opération	Unité d'évaluation	Montant
Activité industrielle ou artisanale	€/ m ² terrain	25 à 100
Activité tertiaire et bureaux	€/ m ² SHON €/ m ² terrain	100 à 230 50 à 100
Habitat individuel	€/ m ² terrain K € / lot	100 à 150 45 à 90
Habitat collectif libre	€/ m ² surface utile	300 à 500
Habitat collectif social	€/ m ² surface utile	Zone 2 : 150 Zone 3 : 100
Commerces	€/ m ² SHON €/ m ² terrain	80 à 250 60 à 100

Références : Rennes Métropole 2004

Pour comprendre les ordres de grandeur...

Trouver des aides...



🔒 Se connecter | 📧 S'inscrire

Accueil | Portails | Actualités ▾ | En savoir plus ▾

Réalisez vos projets locaux

Chaque jour, des collectivités comme la vôtre trouvent des aides pour financer et accompagner leurs projets sur de nombreuses thématiques. Vous aussi, **découvrez les aides disponibles** et **paramétrez des alertes** pour donner vie aux ambitions de votre territoire.

Trouver des aides



Notre action



Les aides sont diffusées par leurs porteurs



Aides-territoires rassemble et structure ces informations



Les dispositifs deviennent plus facilement lisibles et mobilisables



L'approche en « coût global »



Une question de point de vue !

Pour l'aménageur : optimiser l'opération se limite à son périmètre : recherche de modalités de financements et de pré-financements moins coûteuses, sectorisation de l'opération, travail sur le foncier...

Pour la collectivité : prendre en compte les frais de fonctionnement, mais aussi les recettes (fiscalité notamment), ainsi que l'ensemble des externalités positives et négatives liées à l'opération.

Pour l'habitant : Coûts (prix d'achat, niveau de loyer, niveau de charges, coûts des transports...), valeur patrimoniale (prix de revente attendu), qualité de vie (services, évolutivité, cadre de vie...)

Pour les autres (opérateur privé, investisseur, gestionnaires) : l'approche reste souvent financière à court-moyen terme.

Mais aussi une question de temporalité (coût reporté) et de périmètres !

L'approche en « coût global »



Penser aux **coûts de fonctionnement** : pour la collectivité, mais aussi les habitants ou les entreprises

Ne pas oublier que le projet apportera aussi des **gains** → impôts, fiscalité, retombées sur le territoire (commerces, écoles...)

Bien d'autres **externalités** plus difficiles à prendre en compte :

- effet sur la santé
- effet sur la biodiversité
- effet sur le climat
- effet sur le bien-être

...

Penser au **coût de l'inaction** : qu'est-ce que cela coûte si on ne fait rien ?

CONCLUSION



Etre conscient des impacts économiques de chacune des décisions pour tenir dans le temps les invariants du projet sans remettre en cause la faisabilité

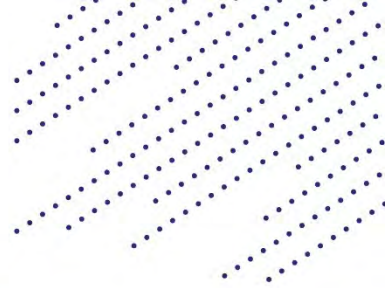
- Projet pour qui ?
- Projet avec qui ?
- Projet comment ?
 - Partir du site et de ses caractéristiques
 - Partir du territoire et de ses besoins

Pour aller plus loin :

- Formations Cerema / CVRH / Banque des territoires – ANCT (EcoQuartiers, PVD)
- Ressources : <http://outil2amenagement.cerema.fr/>



les **TERRITOIRES**
— *innovent*
POUR
UN FONCIER
RESPONSABLE



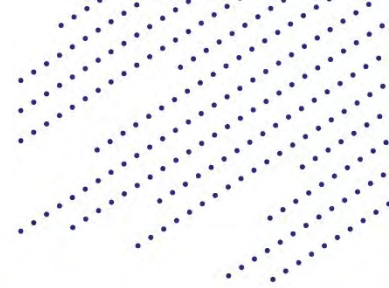
VOS QUESTIONS ? VOS REACTIONS ?

N'hésitez pas à poser toutes vos questions, réactions, précisions,
dans le fil de discussion !





les **TERRITOIRES**
— *innovent*
POUR
UN FONCIER
RESPONSABLE



Enquête de Satisfaction

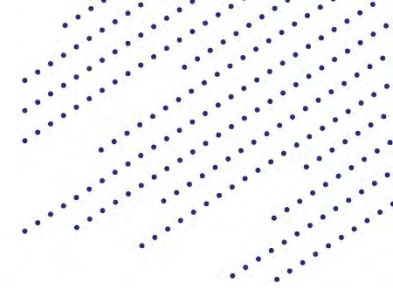
Avant de nous quitter, merci de prendre quelques minutes pour répondre à l'enquête de satisfaction en ligne :

<https://sphinxdeclic.com/surveyserver/s/3hj1bh>





les **TERRITOIRES**
— *innovent*
POUR
UN FONCIER
RESPONSABLE



Conclusion et perspectives

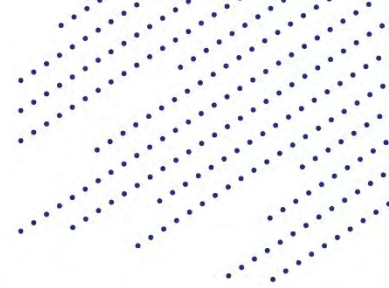
Posez nous vos questions en lien avec vos projets sur des friches sur **Urbanvitaliz**

<https://urbanvitaliz.fr/>





les **TERRITOIRES**
— *innovent*
POUR
UN FONCIER
RESPONSABLE



**Merci pour votre participation et belle
semaine à toutes et tous !**

