



---

Bâtir une stratégie  
foncière

---

Etablissement  
Public  
Foncier  
d'Occitanie

18 juin 2019  
DREAL Occitanie

# Programme Pluriannuel Intervention 2019-2023

## HYPOTHESES STRUCTURANTES DU PPI

### OSE

**9 000** logements

+ 20% d'augmentation par rapport au PPI précédent

### Investissements

**70%** minimum Habitat (axe 1)

**20 %** minimum dvt éco (axe 2)

**10%** maximum environnement (axe 3)

### Nature des interventions

#### Axe 1-Habitat:

**60 à 70%** minimum en recyclage urbain ou réhabilitation

#### Axe 2 -Activité économique

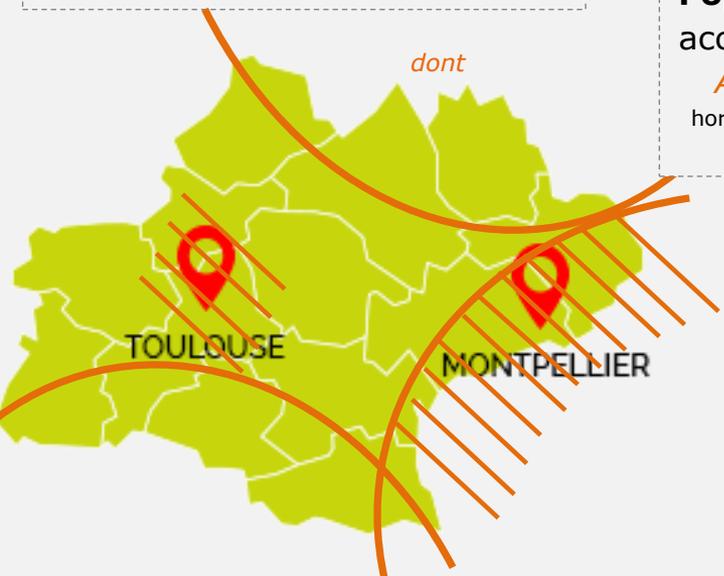
**50%** minimum en recyclage urbain ou réhabilitation

### Cible de revente

revente directement à **l'opérateur** à privilégier pour accentuer l'effet levier

*Actuellement taux de 63%*

hors réserves foncières annuelles métropole de Montpellier



## NOUVEAUX OUTILS



**ingénierie d'études**

**Cofinancement** volets foncier documents d'urbanisme + études opérationnelles

**Ingénierie financière**

Création d'un **fonds de compensation de la surcharge foncière** adossé aux cessions: **10 à 15 M envisagés**

**Ingénierie travaux**

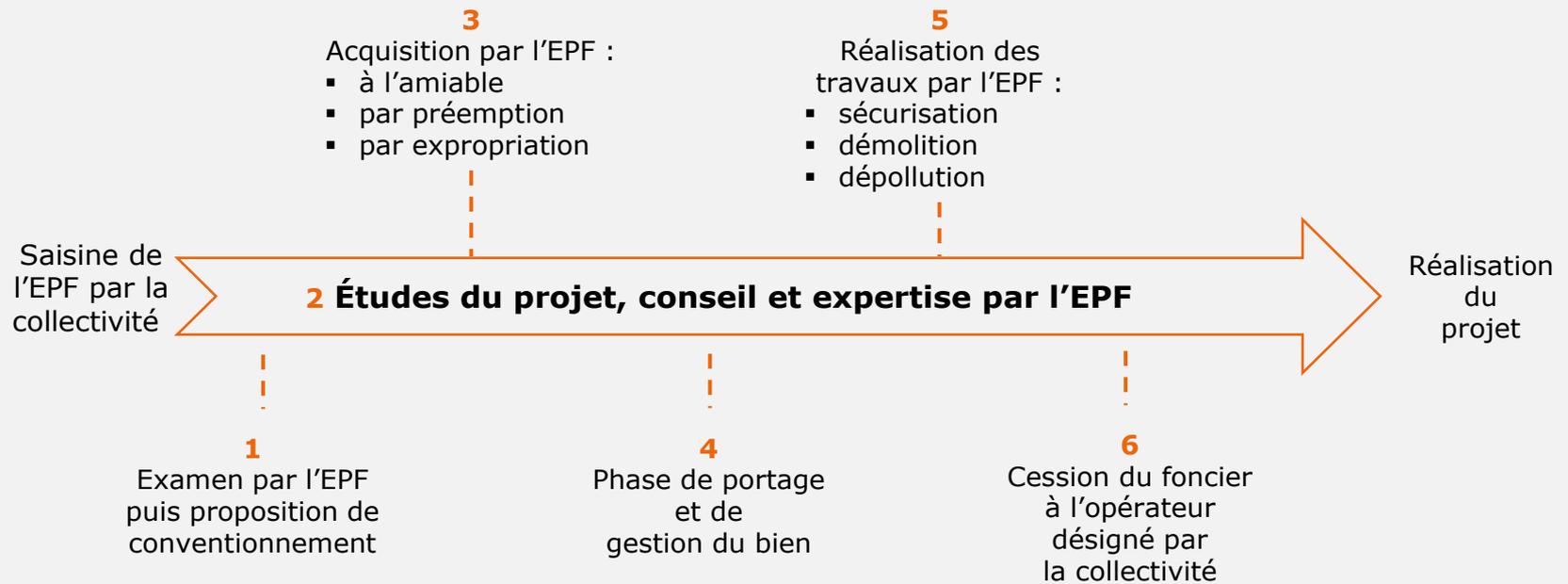
Développement des capacités de **maîtrise d'ouvrage travaux**: **27M envisagés**

**capacité expérimentation**

**AXE 3** : Trèbes (aude) acquisitions/démolition et relocalisation de biens à titre expérimental avec le fonds Barnier

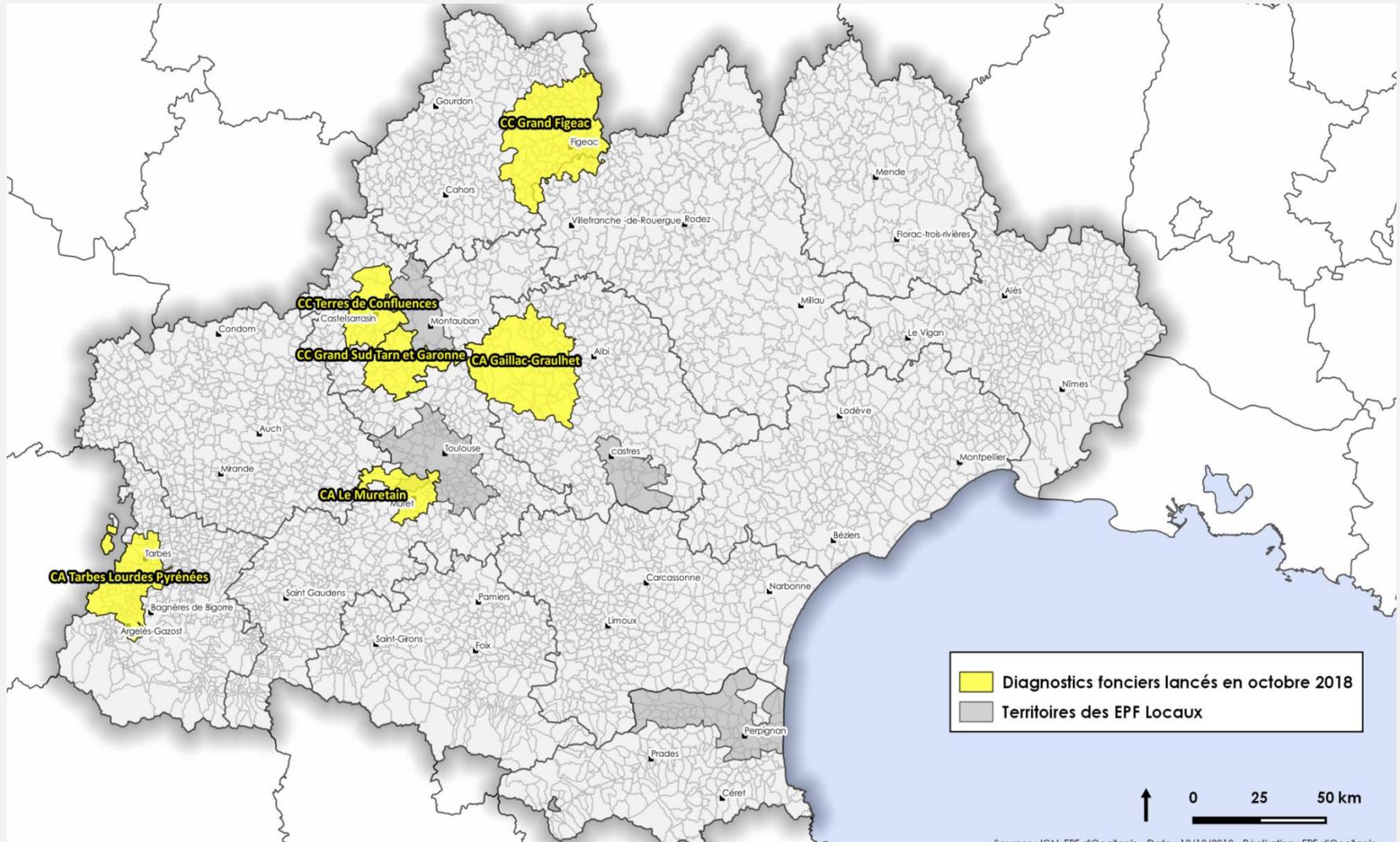
**AXE 1 et 2**: Vias (Hérault) Relocalisation recul du trait de côté

# LES MODALITÉS OPÉRATIONNELLES



# APPUI À L'INGÉNIERIE D'ÉTUDE DU PROJET, CONSEIL ET EXPERTISE

## Les diagnostics fonciers



## Les 3 phases du diagnostic foncier

### Phase 1: Diagnostic

Etat des lieux  
Identification des  
gisements potentiels

*Mieux connaître les marchés, identifier les priorités en matière d'intervention foncière publique et repérer les points de blocage*

*Mettre en exergue le décalage entre l'offre foncière urbanisable, sa localisation et les besoins réels en foncier*  
*Evaluer la nécessité de diversifier l'offre foncière*

*Identifier le foncier mobilisable au-delà des secteurs d'extension connus*

### Phase 2: Sélection des sites

Concertation  
Priorisation

*Poser les bases économiques d'une intervention foncière*  
*Proposer la mise en place d'outils fonciers et réglementaires adaptés aux interventions foncières*

Phase 3: Modalités opérationnelles  
Bilan/faisabilité  
Stratégie foncière

## Les diagnostics fonciers

### Etape 1: Etat des lieux

Les grandes composantes du territoire:

- Positionnement du territoire
- Armature urbaine
- Dynamiques démographiques
- Caractéristiques de la population
- Activité/emploi
- Logement

Les politiques publiques et besoins en logements:

- Documents de planification et de programmation
- Objectifs de production
- Dynamiques du logement (Ménages, filières, accession à la propriété, logements sociaux,...)
- Les prix des terrains à bâtir
- Les acteurs du territoire



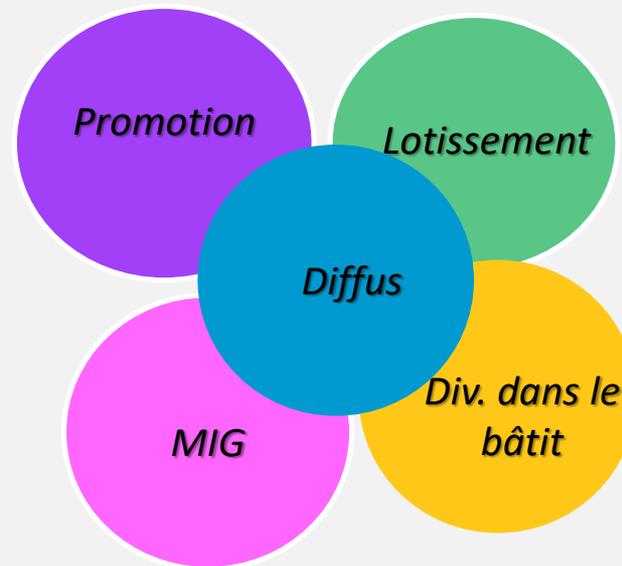
Où ?  
Quand ?  
Pour qui ?  
Par qui ?  
Comment ?

## GISEMENTS FONCIERS

## Objectifs PLH



### Filières



# Les diagnostics fonciers: FOCUS – Les filières de production du territoire

**#1**

**+1 à 5 lgts**  
Individuel diffus

**#2**

**> 5 lgts**  
Lotissement

**#3**

**> 5 lgts**  
MIG

**#4**

**1 à 4 lgts**  
Appartements /  
divisions dans le  
bâti

**#5**

**> 5 lgts**  
Appartements  
promotion

**Maisons individuelles**

**Appartements**

## Par qui?

Part de chaque filière dans la production de logements sur le territoire

Capacité du marché à développer des filières non présentes sur le territoire

Type de logements pouvant être produits au regard des filières présentes et à venir

# Les diagnostics fonciers: Analyse de la production de logements par filière

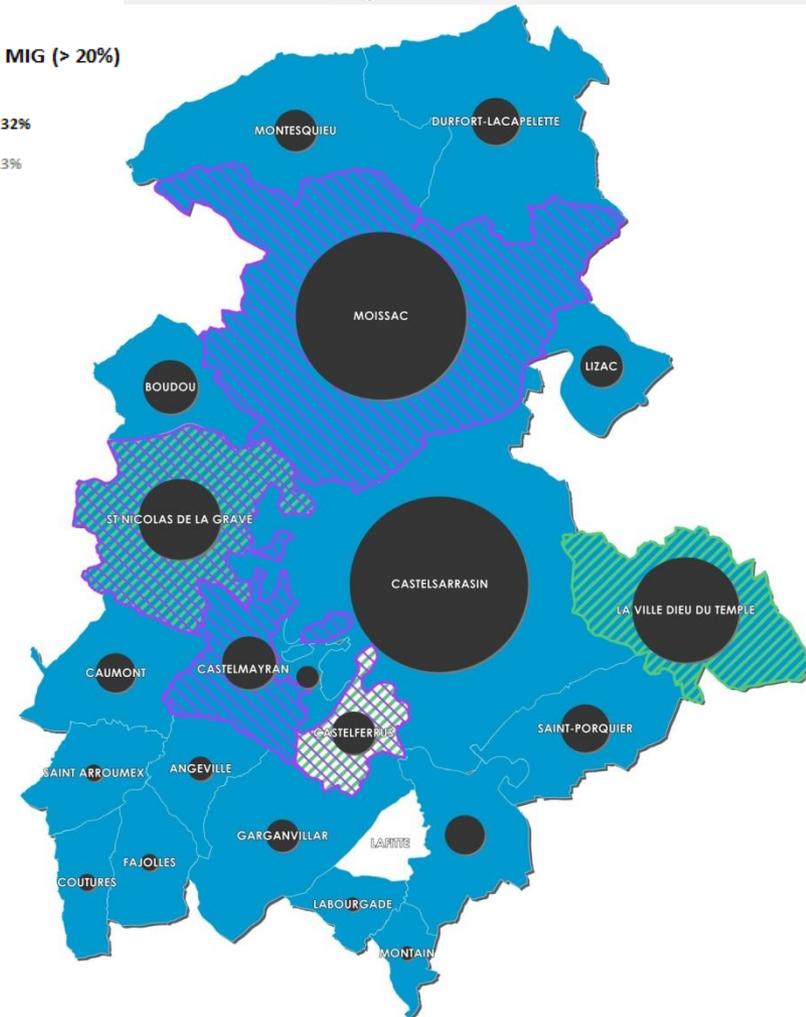
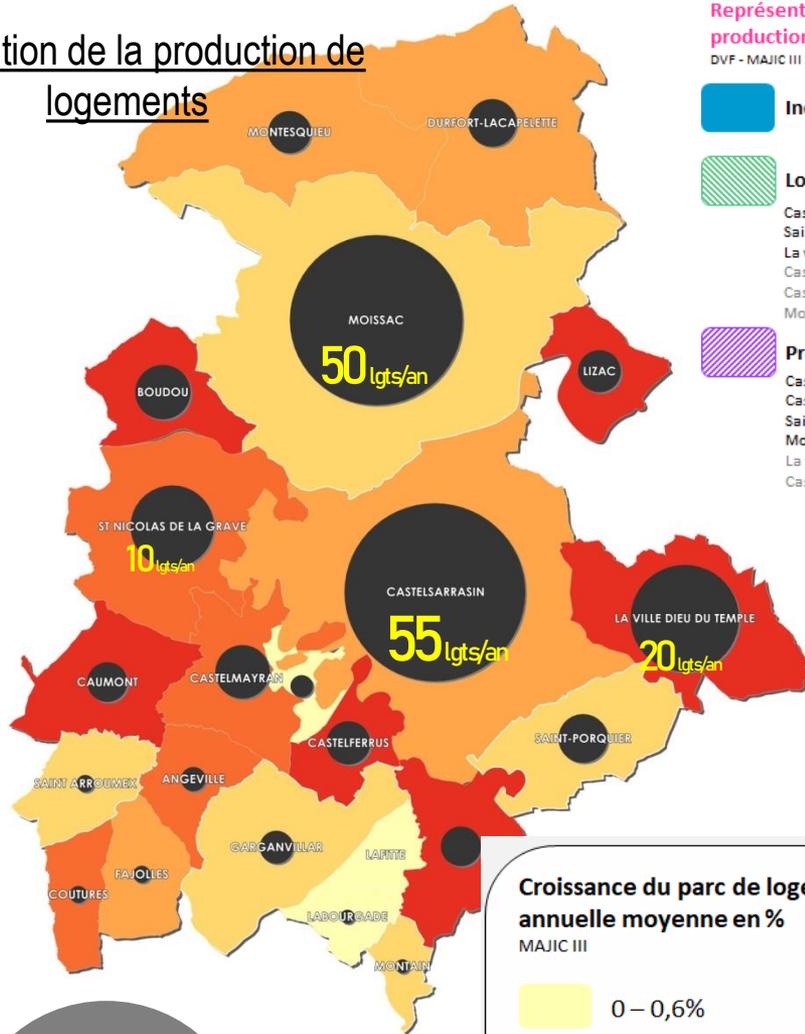


## Répartition de la production de logements

Représentation des filières de production selon les communes  
DVF - MAJIC III 2011 - 2016

- Individuel diffus (>20%)
- Lotissement (>20%)
  - Castelferrus 36%
  - Saint-Nicolas-de-Lagrange 34%
  - La ville-Dieu-du-Temple 31%
  - Castelmayran 14%
  - Castelsarrasin 10%
  - Moissac 2%
- Promotion Apts + MIG (> 20%)
  - Castelferrus 58%
  - Castelmayran 34%
  - Saint-Nicolas-de-Lagrange 32%
  - Moissac 25%
  - La ville-Dieu-du-Temple 13%
  - Castelsarrasin 11%

## Organisation territoriale des filières de production de logement



Croissance du parc de logement annuelle moyenne en %  
MAJIC III

- 0 – 0,6%
- 0,6 – 0,7%
- 0,7 – 0,9%
- 0,9 – 1,1%
- 1,1 – 1,6%

**170**  
logts/an

Production moyenne  
2012 - 2017

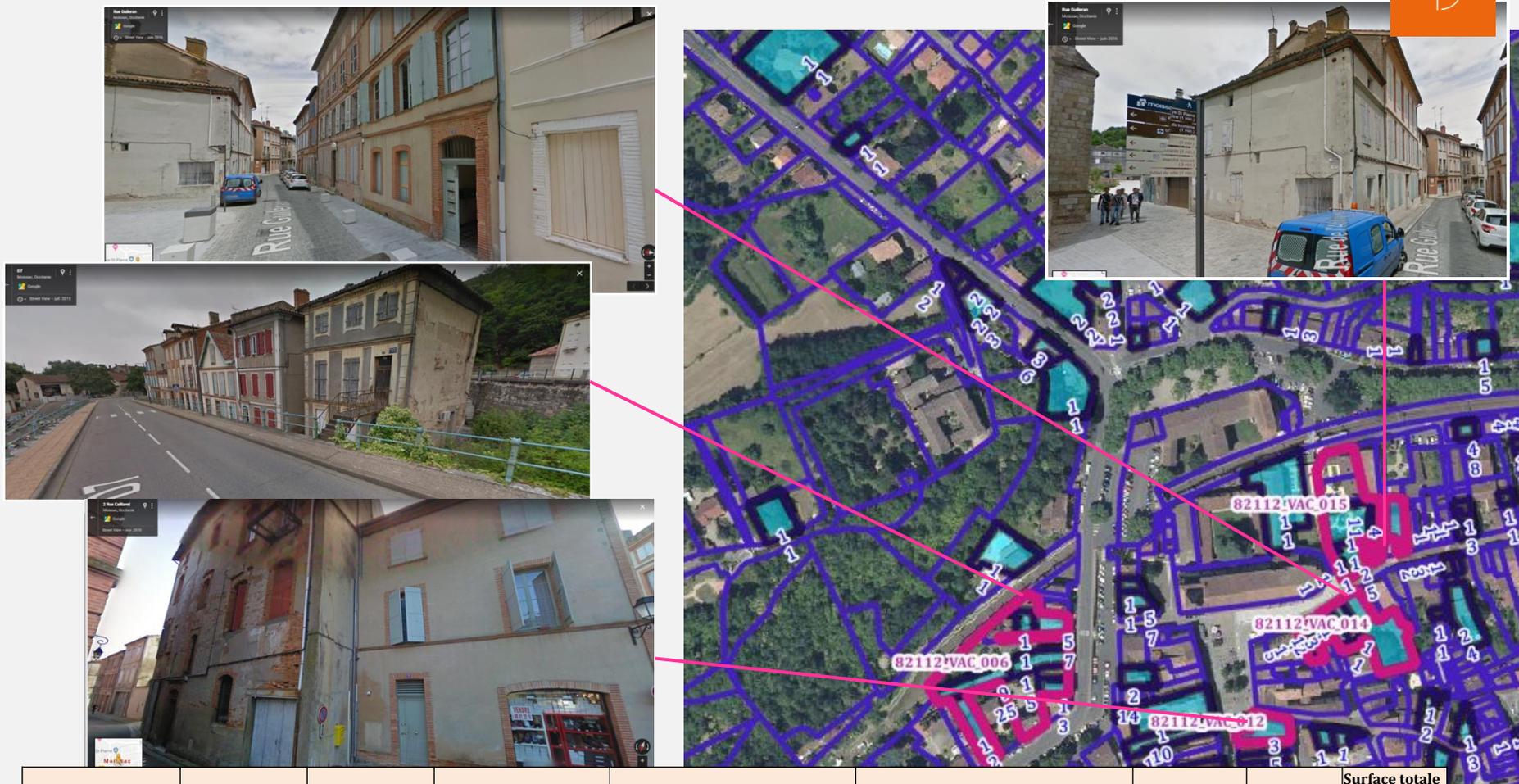
# Quelles filières pour quels gisements fonciers ?

Parcelles bâties	#1 +1 à 5 lgts Individuel diffus	#2 > 5 lgts Lotissement	#3 > 5 lgts MIG	#4 1 à 4 lgts Appartements / divisions dans le bâti	#5 5 à 15 Appartements Petite promotion	#6 > 15 lgts Appartements promotion
Dents creuses	#1 +1 à 5 lgts Individuel diffus	#2 > 5 lgts Lotissement	#3 > 5 lgts MIG	#4 1 à 4 lgts Appartements / divisions dans le bâti	#5 5 à 15 Appartements Petite promotion	#6 > 15 lgts Appartements promotion
Espaces interstitiels grandes dents creuses	#1 +1 à 5 lgts Individuel diffus	#2 > 5 lgts Lotissement	#3 > 5 lgts MIG	#4 1 à 4 lgts Appartements / divisions dans le bâti	#5 5 à 15 Appartements Petite promotion	#6 > 15 lgts Appartements promotion
Logements vacants	#1 +1 à 5 lgts Individuel diffus	#2 > 5 lgts Lotissement	#3 > 5 lgts MIG	#4 1 à 4 lgts Appartements / divisions dans le bâti	#5 5 à 15 Appartements Petite promotion	#6 > 15 lgts Appartements promotion
Friches	#1 +1 à 5 lgts Individuel diffus	#2 > 5 lgts Lotissement	#3 > 5 lgts MIG	#4 1 à 4 lgts Appartements / divisions dans le bâti	#5 5 à 15 Appartements Petite promotion	#6 > 15 lgts Appartements promotion
Extension urbaine	#1 +1 à 5 lgts Individuel diffus	#2 > 5 lgts Lotissement	#3 > 5 lgts MIG	#4 1 à 4 lgts Appartements / divisions dans le bâti	#5 5 à 15 Appartements Petite promotion	#6 > 15 lgts Appartements promotion

# Les diagnostics fonciers: Logements vacants - Atlas brut



# Les diagnostics fonciers: Logements vacants - Concentration des LV



Libellé du patch	Superficie du patch	Nombre d'UF	Nombre de parcelles cadastrales	Nombre de parcelles cadastrales à logement vacant	Références des parcelles cadastrales à logement vacant	Nombre de logements	Nombre de logements vacants	Surface totale des "PEV" vacantes dans le patch (m <sup>2</sup> )
82112_VAC_006	3487	7	11	6	DK796 ; DK806 ; DK666 ; DK755 ; DK797 ; DK756	43	18	895
82112_VAC_012	374	1	1	1	DK560	5	3	135
82112_VAC_014	1492	5	6	5	DK567 ; DK475 ; DK566 ; DK477 ; DK476 ; DK1218 ; DK114 ; DK1219 ; DK987 ; DK104	12	5	405
82112_VAC_015	2049	5	13	5		19	9	570

# Les diagnostics fonciers: Terrains nus – Méthode

## Temps 2

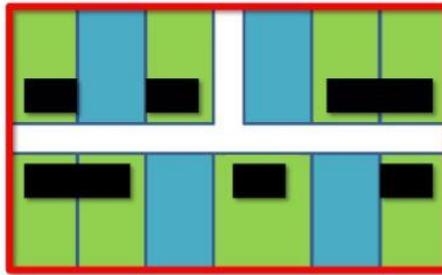
### ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

#### Etape 2 / IDENTIFICATION DU POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION AU SEIN DES ESPACES BÂTIS ACTUELS

Identification de ce potentiel selon deux clés d'entrée :

1/  
Les parcelles libres  
au sein des  
espaces bâtis

1. Repérage cartographique des parcelles libres localisées dans l'enveloppe bâtie
2. Vérification sur le terrain pour prendre en compte les constructions les plus récentes ou en cours identifier les secteurs à enjeu
3. Ajustements éventuels du périmètre de l'enveloppe bâtie



1

Potentiel de densification au sein de l'emprise de la zone U conduite dans le cadre du PLUI

Un gisement de parcelles non bâties (supports potentiels d'opérations d'aménagement)

2

Un gisement pour des divisions foncières

# Les diagnostics fonciers: Terrains nus – Atlas



Aller au-delà du foncier en extension et rechercher les alternatives



## Les diagnostics fonciers: les friches

La localisation des friches susceptibles de pouvoir accueillir des projets de logements est réalisée lors des rencontres avec les communes

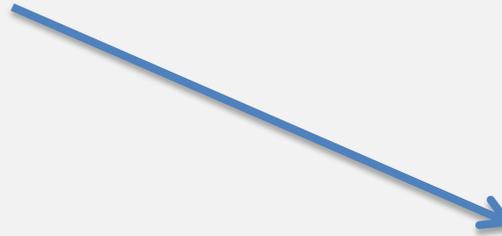


## Les diagnostics fonciers: Priorisation et sélection des sites

**1**

### Critères de sélection des sites prioritaires

Typologie de foncier,  
Localisation,  
Dureté foncière,  
Caractéristiques,  
Opportunités, ...

**2**

### Phase 3: Accompagnement à la définition d'une stratégie foncière

Analyse détaillée des sites,  
Faisabilité d'opérations,  
Modalités d'interventions  
foncières et financières,  
Objectifs et stratégie  
foncière, ...

# Les diagnostics fonciers: Sélection des sites prioritaires



## Insertion urbaine

Le site se trouve dans le cœur de village. Les trois maisons, actuellement en vente, sont insérées au sein d'un tissu urbain relativement dense.

L'ensemble bâti constitue un linéaire de maisons mitoyennes (R+2 avec combles), alignées sur rue, et bénéficiant de jardins boisés à l'arrière. Sur une des parcelles se situe une petite dépendance.

Les maisons bénéficient de leur proximité avec l'ensemble des services et équipements du village (mairie, épicerie, centre socio-culturel, tabac-presse, boulangerie) mais souffrent de la D6113, le long de laquelle elles sont implantées (10 000 véhicules/jour).

## Synthèse et avis

Insérées dans un tissu urbain relativement ancien, ces trois maisons mitoyennes pourraient faire l'objet d'une opération de réhabilitation intéressante (voire de renouvellement permettant une densification plus importante), notamment à travers la constitution de deux plateaux de l'ordre de 250 m<sup>2</sup> chacun (avec possibilité de duplex). Les négociations pourraient être facilitées compte tenu de la mise en vente de ces biens. Ce site pourrait faire l'objet d'une intervention sous réserve de la faisabilité opérationnelle et économique du projet.

## Caractéristiques du bien

Zonage	UA
Type de site	Renouvellement urbain
Assiette foncière	2200 m <sup>2</sup>
Superficie de plancher estimée	800 m <sup>2</sup>
Équivalents/logements	6 à 15
Contrainte réglementaire	Néant
Remarque	Foncier en vente

## Appréciation qualitative

Situation

Services et équipements

Cadre de vie

Complexité d'acquisition estimée

Maturation du projet

Temporalité Court / Moyen Terme

# Les diagnostics fonciers: Phase 3 Accompagnement à la définition d'une stratégie foncière



→ Equilibre d'opération  
→ Stratégie foncière

	LLS	Abordable MIG	Libre appt	Abordable prom	Tab libre	Tab abordable	Tab tres abordable	TOTAL	BILAN
charge foncière/m²	120	350	400	400	600	500	600	<b>68</b>	
Nombre de lgts	17	17	34	0	0	0	0		
m²	1360	1530	2040	0	0	0	0		
Recettes	<b>163 200</b>	<b>535 500</b>	<b>816 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 514 700</b>	<b>688 200</b>
	25%	25%	50%	0%	0%	0%	0%	125,8	
	28,9	42,5	54,4	0	0	0	0		

	LLS	Abordable MIG	Libre appt	Abordable prom	Tab libre	Tab abordable	Tab tres abordable	TOTAL	BILAN
charge foncière/m²	120	350	400	400	600	500	600	<b>26</b>	
Nombre de lgts	0	6	0	0	20	0	0		
m²	0	540	0	0	2200	0	0		
Recettes	<b>0</b>	<b>189 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 320 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 509 000</b>	<b>715 500</b>
	0%	23%	0%	0%	77%	0%	0%	75	
	0	15	0	0	60	0	0		

	LLS	Abordable MIG	Libre prom	Abordable prom	Tab libre	Tab abordable	Tab tres abordable	TOTAL	BILAN
charge foncière/m²	120	350	400	250	600	500	400	<b>41</b>	
Nombre de lgts	0	6	0	20	11	0	4		
m²	0	540	0	1400	1210	0	360		
Recettes	<b>0</b>	<b>189 000</b>	<b>0</b>	<b>350 000</b>	<b>726 000</b>	<b>0</b>	<b>144 000</b>	<b>1 409 000</b>	<b>629 000</b>
	0%	15%	0%	49%	27%	0%	10%	92	
	0	15	0	32	33	0	12		

	LLS	Abordable MIG	Libre prom	Abordable prom	Tab libre	Tab abordable	Tab tres abordable
surface moyenne	80	90	60	70	110	100	90



**DONNONS DU SENS  
À L'ACTION FONCIÈRE**