



Hub des Territoires

L'espace d'échanges et de développement
Banque des Territoires

**Portage foncier de long terme : quel
modèle économique? quel montage
juridique? quel jeu des acteurs? quel
rôle pour les EPL?**

19 septembre 2024



BANQUE des
TERRITOIRES



Hub des Territoires

L'espace d'échanges et de développement
Banque des Territoires

19 septembre 2024

[**CADRE
DE VILLE**]



FÉDÉRATION DES ÉLUS

epl

DES ENTREPRISES
PUBLIQUES LOCALES

Hub

des Territoires

L'espace d'échanges et de développement
Banque des Territoires

**CADRE
DE VILLE**



Cycle

FÉDÉRATION DES ÉLUS
epl
DES ENTREPRISES
PUBLIQUES LOCALES

Regards croisés

Jeudi 19 septembre 2024

De 14h00 à 17h30

**Sobriété foncière #3 -
Recycler le foncier artificialisé**



ANNE-SOPHIE HAINSSSELIN

*Directrice de projet Hub des Territoires
Banque des Territoires*

Inscrivez-vous au 4ème événement du cycle consacré à la sobriété foncière !



Scanner le QR code pour accéder à la page d'inscription



CELINE LAINS

*Expert Sobriété foncière,
Service d'ingénierie territoriale,
Banque des Territoires*



ISABELLE BONNAUD-JOUIN

*Responsable du pôle Entreprises Publiques
Locales, Direction de l'Investissement,
Banque des Territoires*



REMI CAMBAU

*Directeur des rédactions,
et des datas,
Cadre de Ville*

Sommaire de la première partie

- 01** Mot d'accueil
- 02** Table ronde – maîtrise public du foncier. Pourquoi ? Comment ? Quelle gouvernance ?
- 03** Keynote – quelles différentes structurations juridiques possibles ? Quelle chaîne de valeurs ? Quel jeu d'acteurs ?
- 04** Retours d'expérience – Développement économique : quel portage ? quel montage économique ?
- 05** Retours d'expérience – Logement : quelle stratégie de portage en logement social et en logement libre ?
- 06** Grand témoin

02

**Table ronde –
maîtrise public du
foncier : pourquoi ?
Comment ? Quelle
gouvernance ?**



BENJAMIN GALLEPE

*Directeur général,
Fédération des élus des
Epl*



PHILIPPE ALPY

*Président,
Association Nationale des EPFL*



HUGO THIERRY

*Chef du bureau de la connais-
sance et des politiques foncières
DGALN*



REMI CAMBAU

*Directeur des rédactions,
Cadre de Ville*

03

**Keynote – quelles
différentes
structurations
juridiques possibles
? Quelle chaîne de
valeurs ? Quel jeu
d'acteurs ?**

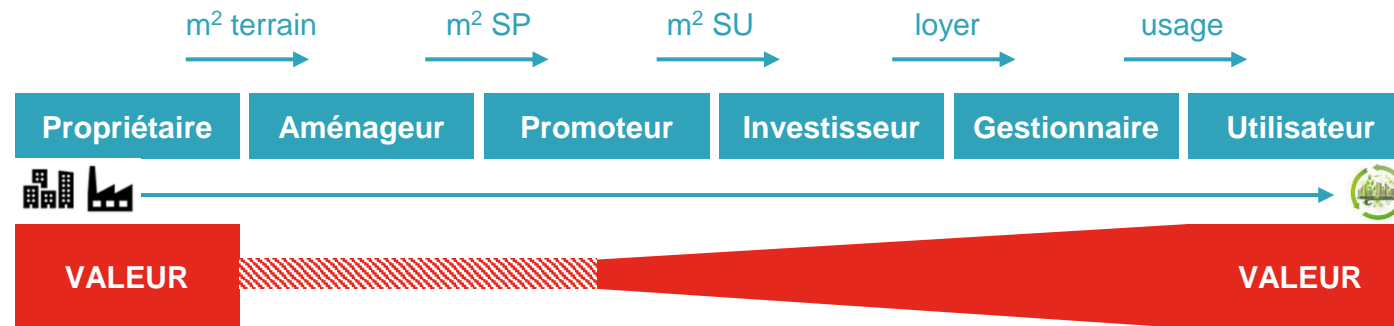


YVAIN DOBEL

*Directeur de pôle,
Fabrique des Territoires,
La Scet*

Un changement de paradigme à l'heure de la transformation

Impacts sur la chaîne de valeur foncière et le positionnement des acteurs



1. La création de valeur se fait moins au stade de la construction → moindres marges et peu d'effets leviers
2. Hybridation des modes de faire et intervention sur toute la chaîne de valeur
3. Panachage des modes de commercialisation et de prospects pour sécuriser les opérations et répondre à la diversité des besoins des utilisateurs finaux

Un besoin de trouver de nouveaux modèles

La boîte à outils pour mobiliser des gisements fonciers

1. Détermination par la collectivité de son niveau d'implication

- Encadrement
- Facilitatrice / incitative
- Volontariste / interventionniste

2. Adapter les outils

- Règlementaires → des documents d'urbanisme qui doivent rendre possible la densification
- Fonciers (veille / préemption / expropriation) → développer une vision stratégique et freiner la spéculation
- Fiscaux → contraindre la réserve foncière et favoriser la densification douce
- Opérationnels → procédures et cadres financiers pour rendre soutenable la transformation

Un nouveau cadre pour les EPL

Le cas des opérations d'aménagement en concession

1. Un juste effort pour le poste foncier en acquisition et portage

- Rechercher les effets leviers → stratégie d'agir sur les tènements mutables (initialisation) ou au contraire les duretés foncières
- Un travail accru avec les propriétaires / investisseurs / promoteurs → un cadre partagé et négocié (procédures, financement)

2. Une commercialisation à repenser

- Sortir du modèle classique car les niveaux de charges foncières ne permettent plus l'équilibre → dimension temporelle à intégrer
- Des concessions de terrain (dont baux long terme) compatibles avec les procédures d'aménagement (dont ZAC)

3. Double problématique financière

- Le financement des équipements publics → régime des participations à adapter
- Soutenabilité sur l'aval de la chaîne → niveaux de redevance à ajuster pour rendre le modèle attractif (comparaison à la charge foncière) et compatible avec des loyers des utilisateurs finaux

4. Vers une évolution des traités de concession, notamment si le portage long terme est assumé par l'aménageur

- Durées de contrat qui intègrent le temps plus long
- Mission foncière étendue
- Une rémunération plus mixte ?

04

**Retours d'expérience
– Développement
économique : quel
portage? Quel
montage
économique?**



FLORENCE HILAIRE

Directrice générale, Epora

EPORA?

Etablissement Public Foncier de l'Ouest Rhône Alpes

- *Créé il y a 25 ans pour recycler les friches de l'armée (GIAT) dans la Loire*
- *Depuis 1998 , extensions sur 5 départements (65 EPCI) et diversification pour devenir un EPF « généraliste »*
- *260 M€ de stock (600 sites bâtis) /*
- *Notre « ADN » :*
 - Recyclage de friches industrielles et urbaines
 - 1/3 de notre activité dans le domaine du foncier économique



- Direction territoriale Loire
- Direction territoriale Rhône - Isère
- Direction territoriale Drôme - Ardèche

EPORA Établissement public foncier
Au cœur de la région
Auvergne-Rhône-Alpes

Comment concilier Sobriété Foncière et Réindustrialisation

Le retour inéducable des stratégies publiques actives

Les dernières grandes friches monopropriété



Les dernières dents creuses ou zones d'extension



Les îlots urbains dégradés ou vacants



Les espaces ou volumes urbains sous-utilisés

+ occupés



+ pollués



+ divisés



+ environnés

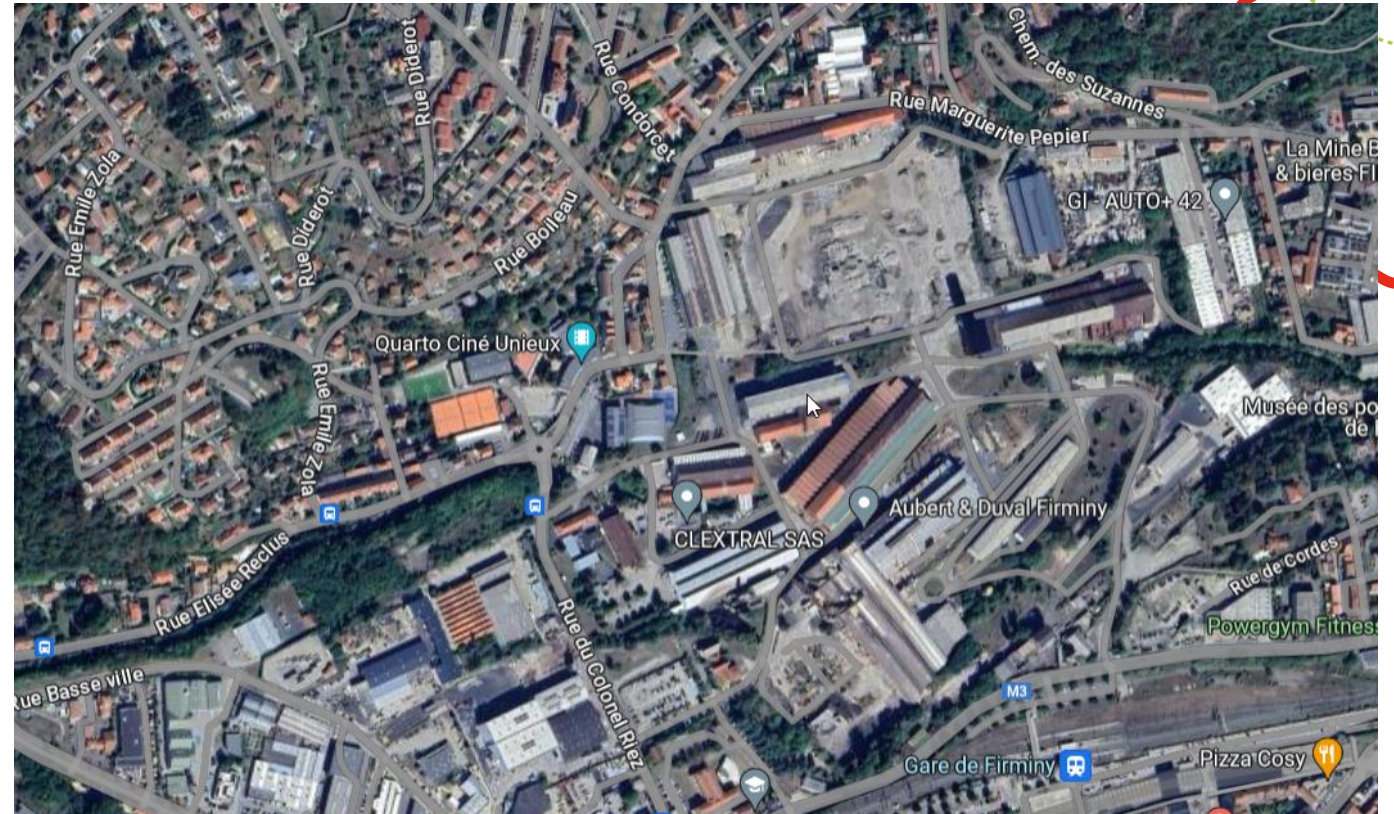
Les fonciers économiques de demain sont déjà là!

Les derniers sites économiques de belle taille voués à la découpe?
Une intervention publique de long terme pour reconstituer des grands tènements?



Les fonciers économiques de demain sont déjà là !

Des sites industriels déjà « acceptés » dans un environnement adapté à des activités productives



Les fonciers économiques de demain sont déjà là ! Mais...

Les sites économiques de plus en plus concurrencés par d'autres usages
Une hausse des prix des fonciers économiques qui devrait se poursuivre



2003

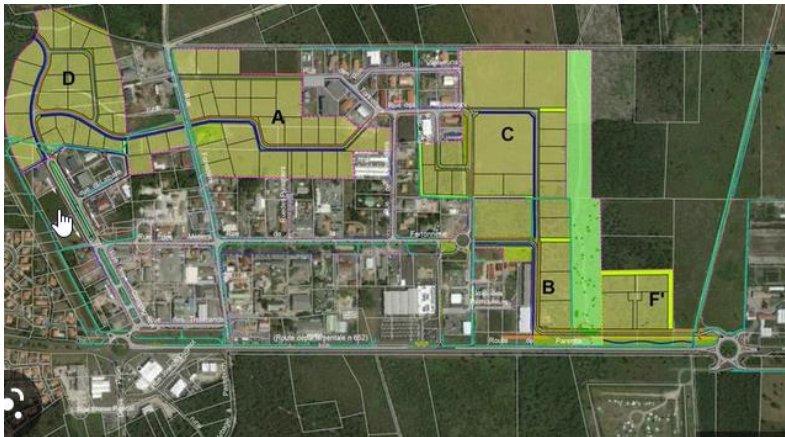


2024

Une Foncière Publique de portage long terme Economique

Pour accompagner les stratégies foncières publiques de préservation du foncier économique:

- Protéger les grands fonciers économiques du morcellement et du changement d'usage
- Recomposer les petits fonciers, rénover et densifier les ZAE anciennes
- Régénérer l'offre foncière économique très rapidement après libération



Les principes fondateurs de la Foncière EPORA x CDC

Un nouveau
modèle de
Foncière pour
pérenniser la
maîtrise du
foncier

Une foncière de portage de très long terme pour conserver les fonciers économiques stratégiques

Un plan d'affaire sur 50 ans construit sur la base d'un « pipe » de fonciers appartenant à l'EPORA

- *Des durées de baux constitutifs de droits réels d'environ 40 ans*
- *Captation de la rente foncière lors de la revente des fonciers qui changent d'usage*

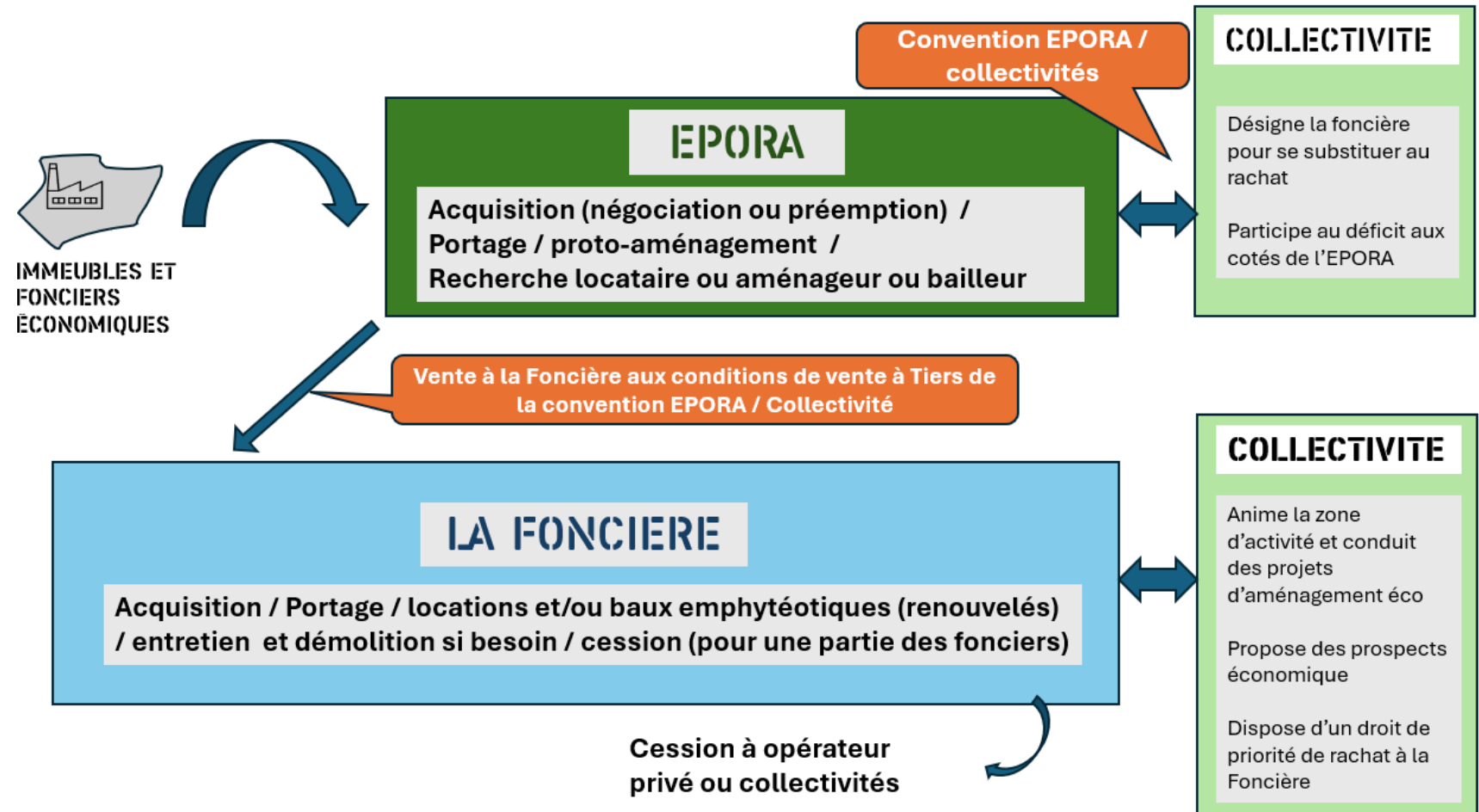
Un nouvel outil de financement de la CDC : « le prêt GAIA territorial »

Une grille d'analyse du risque adaptée

Un dérisquage du foncier avant son entrée dans la Foncière

Une Foncière « connectée » à l'EPF et proche des collectivités

L'EPORA dérisquera les fonciers avant vente à la Foncière



Les principales caractéristiques de la Foncière EPORA x CDC

La naissance d'une nouvelle génération de foncière publique

Statut : Société par Actions Simplifiée (SAS) – filiale de l'EPORA

Objet social de la Foncière : portage de foncier industriel et économique (y compris valorisation et entretien du patrimoine mais pas aménagement)

Périmètre : le périmètre de l'EPORA

Durée de portage : un modèle simulé à 50 ans (une partie des biens revendus à 30 ans / une partie des biens conservés à 50 ans ou plus), fondé sur des baux commerciaux et/ou de longue durée

Plan de financement : 35 M€ (pour démarrer...)

- Capital de 14 M€ : 51% EPORA / 49 % CDC
- Emprunts de 21 M€ (dont une partie en « prêt GAIA foncier »)

Création prévue début 2025



YANNICK FIEUX

*Chargé de mission,
EPFL Pays Basque*

LA FONCIERE DE REDYNAMISATION ECONOMIQUE DES PYRENEES ATLANTIQUES

UNE CONVERGENCE D'INITIATIVES

SPHERE NATIONALE

PLAN NATIONAL DE RELANCE 2020
CREATION DE 100 FONCIERES DE
REVITALISATION ECONOMIQUE

- BANQUE DES TERRITOIRES
- FEDERATION DES SPL

SPHERE LOCALE

ACTEURS LOCAUX DE L' AMENAGEMENT

- SEPA
- EPFL PAYS BASQUE

*Mieux répondre aux déséquilibres territoriaux par le développement
d'une offre de locaux d'activités durablement accessibles*

UN OUTIL AUX OBJECTIFS MULTIPLES CONSTRUIT AUTOUR DU PRINCIPE DE PEREQUATION

LES OBJECTIFS

- LUTTER CONTRE LA DÉSSERTIFICATION DES ZONES LES PLUS FRAGILES , EN LIEN AVEC LES POLITIQUES LOCALES D'HABITAT (Petites Villes de Demain)
- MAINTENIR UNE OFFRE ECONOMIQUE DIVERSIFIEE AU SEIN DES ZONES SOUS PRESSION FONCIERE
- PARTICIPER A L'EXIGENCE DE SOBRIETE FONCIERE (interventions sur bâti existant, recyclage friches commerciales,...)
- ASSURER UNE SOLIDARITE TERRITORIALE PAR LA PEREQUATION ENTRE OPERATIONS « RENTABLES » A COURT et MOYEN TERME (12 ans) ET OPERATIONS AUX EQUILIBRES DE SORTIE PLUS ALEATOIRES (projets notamment en ESS nécessitant du portage long terme)
- SANCTUARISER LA PROPRIETE FONCIERE PARA-PUBLIQUE LORSQUE NÉCESSAIRE (Baux à construction)

UNE FORTE COMPLEMENTARITE OPERATIONNELLE (EN PAYS BASQUE)

LES MODALITES OPERATIONNELLES

- **MAITRISE FONCIERE INITIALE** : EPFL Pays Basque sur saisie de la Collectivité locale POUR PORTAGE avant transfert à la FONCIERE
- **ETUDES DE FAISABILITE** : FONCIERE DE REDYNAMISATION
- **RECHERCHE PORTEURS DE PROJETS** : Chambres consulaires (CCI CMA) sous convention partenariale
- **ENGAGEMENT DES TRAVAUX REHABILITATION** : FONCIERE DE REDYNAMISATION
- **GESTION LOCATIVE** : FONCIERE DE REDYNAMISATION
- **DESINVESTISSEMENT** : FONCIERE DE REDYNAMISATION
- **GARANTIE BONNE FIN** : EPFL Pays Basque qui rachète les biens en cas de difficultés

LES MODALITES FINANCIERES

- Le capital social

ASSOCIES	NOMBRE D'ACTION	VALEUR NOMINALE	MONTANT DES APPORTS TOTAUX
SEPA	10 200	100 €	1 020 000€
CDC	9 860	100 €	986 000€
EPFL Pays Basque	6 630	100 €	663 000€
Crédit Mutuel Arkea	490	100 €	49 000€
CEAPC	340	100 €	34 000€
TOTAL	27 520	1 00 €	2 752 000€

- Plan d'Affaires Prévisionnel : 11 000 000 €
- Objectifs opérationnels : 80 locaux

05

**Retours d'expérience
– Logement : quelle
stratégie de portage
en logement social et
en logement libre?**

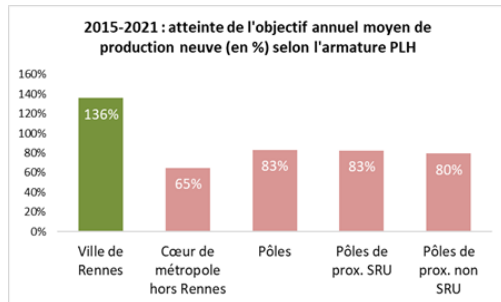


JERÔME BASTIN

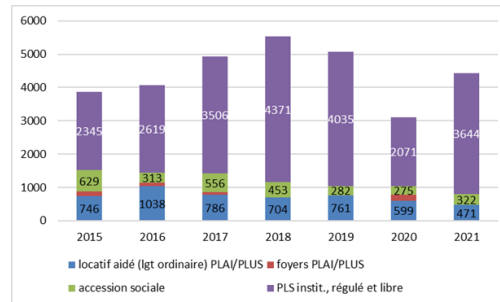
*Directeur général adjoint,
Métropole de Rennes*

Une Nouvelle Utopie Foncière (NUF)

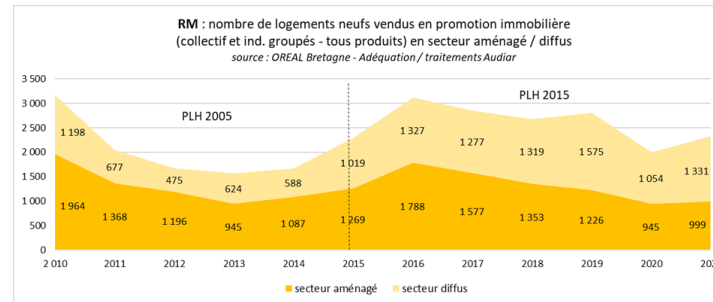
Le programme local de l'habitat de Rennes Métropole 2023-2028



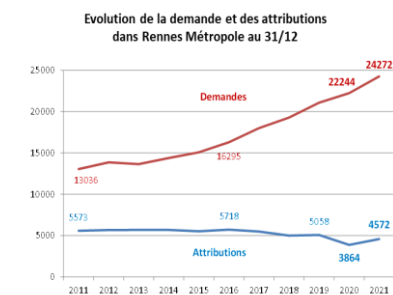
Territorialisation



Structure de la production



L'essor du diffus



Un territoire tendu

Et d'autres enjeux : vieillissement, augmentation des prix du neuf et de l'ancien, rénovation énergétique et ... ZAN



Réaffirmer et ré-inventer l'enjeu foncier sur le territoire

Une Nouvelle Utopie Foncière

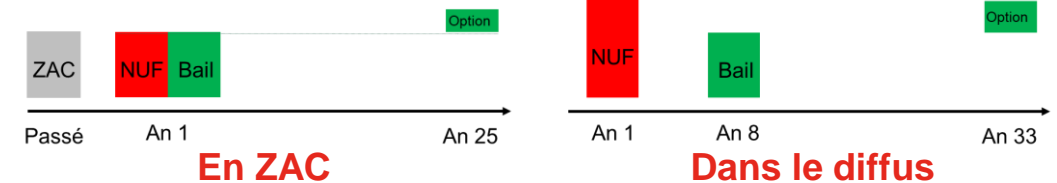
L'ambition d'une dissociation généralisée sur les fonciers publics

1. La dissociation pour

- Renforcer le contrôle de la production du logement
- Assurer que, dans le durée, les produits restent destinés à ce pour quoi ils ont été permis et construits

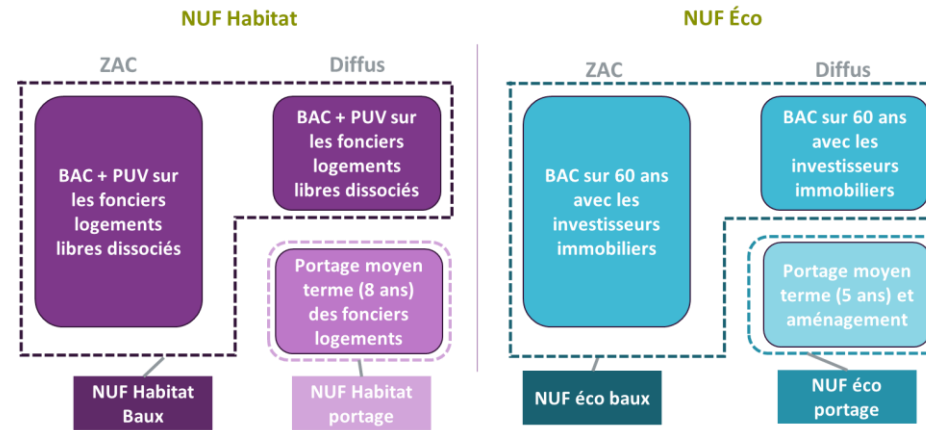
2. Imaginer un dispositif permettant

- De généraliser le dissociation via le BRS et une **combinaison « Bail à Construction + Promesse Unilatérale de Vente »**
- De capitaliser sur les fonciers en ZAC pour permettre une intervention en diffus



Une Nouvelle Utopie Foncière

Une ambition territoriale partagée



- 1. Une étude en 2023-2024 de Rennes Métropole avec la Banque des Territoires, associant EPF Bretagne, Département, Région et Etat concluant sur :**
 - la confirmation d'un modèle possible
 - l'identification des enjeux habitat et économie
 - la distinction de plusieurs segments d'intervention : portage de baux et portage foncier de moyen terme
- 2. Une extension des plafonds du BRS et un passage en zone A sur la ville de Rennes qui donne (un peu) de temps**
- 3. Un partage des conclusions et une synergie avec la démarche de l'EPF Bretagne et de la Région sur le portage long**



SANDRINE PATEROUR

Directrice Stratégie, Innovation, Communication,



Etude pour la création d'une structure de portage long terme d'échelle régionale

Les financeurs : EPF Bretagne, Région Bretagne, Banque des Territoires

Partenaires : Etat (SGAR / DREAL), CEREMA

Calendrier : avril 2024 / février 2025

Principe : modélisations théoriques à partir de cas réels

Une étude en trois phases:

Tranche A : modélisations économiques destinées à choisir les fonciers et territoires cibles, scénarios de portefeuille pour structure à l'équilibre, détermination des besoins financier nécessaires,

Tranche B : choix du véhicule juridique / gouvernance / modalités de gestion

Tranche C : étude sur la dissociation foncier-bâti (portage pérenne)

3 comités techniques, 1 comité de pilotage et une instance consultative (VP de l'EPF et quelques administrateurs : retours terrains).

Etude pour la création d'une structure de portage long terme d'échelle régionale

Consensus sur les grands objectifs du portage long terme:

- destination finales Habitat / Dvpt éco (exceptionnellement renaturation)
- préserver l'avenir : aménagement vertueux et pour tous / projets à LT / solvabilisation des opérations complexes
- capter une partie de la rente foncière et lutter contre la spéculation
- péréquation régionale (pas de filialisation au projet)

Arbitrage mai 2024 : pas de territoires d'interventions prioritaires mais :

- Détermination de foncier "cibles" stratégiques et à la valeur locative éprouvée (exceptions possibles)
- Mise à l'écart de certains fonciers ne rentrant pas dans la cible
- Croisement de la territorialisation avec les fonciers cibles (voir tableau)

Juillet – octobre 2024 : modélisation financière

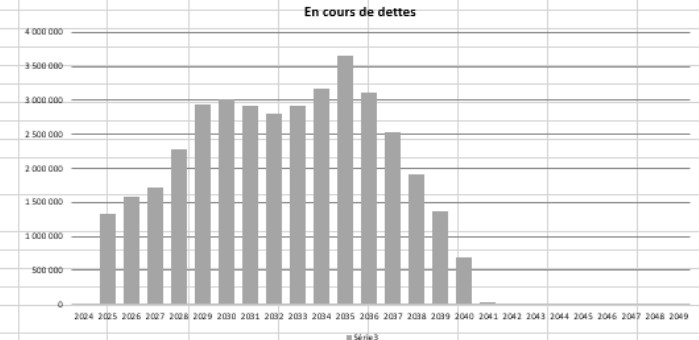
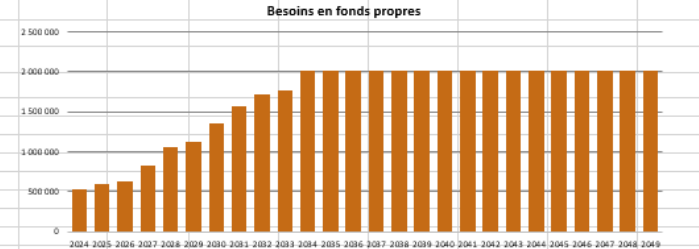
- Modélisations sur 50-60 sites représentatifs des fonciers cibles + entretiens avec les territoires
- Stress-tests des scénarios à l'échelle de la structure et détermination des besoins financiers

Fonciers identifiés	Territoires non tendus	Territoires intermédiaires	Territoires tendus	Recul trait de côte (repli stratégique)
Fonciers prioritaires				
« Boîtes à chaussure » d'entrée de ville	X	X	X	X
Friches simples	X	X	X	X
Derniers fonciers en extension	X	X	X	X
Lotissements		X	X	
ZAE à restructurer		X	X	
Fonciers à expertiser				
Friches agricoles pour ENR	X			
Friches industrielles complexes		X	X	
Fonciers rétro-portuaires				X
Logements vacants pour saisonniers				O
Fonciers écartés				
Copropriétés résidentielles complexes	X	X	X	
Commerces de centre-ville	X	X	X	X

Créer le nouveau scénario	1
Supprimer le scénario n°	1

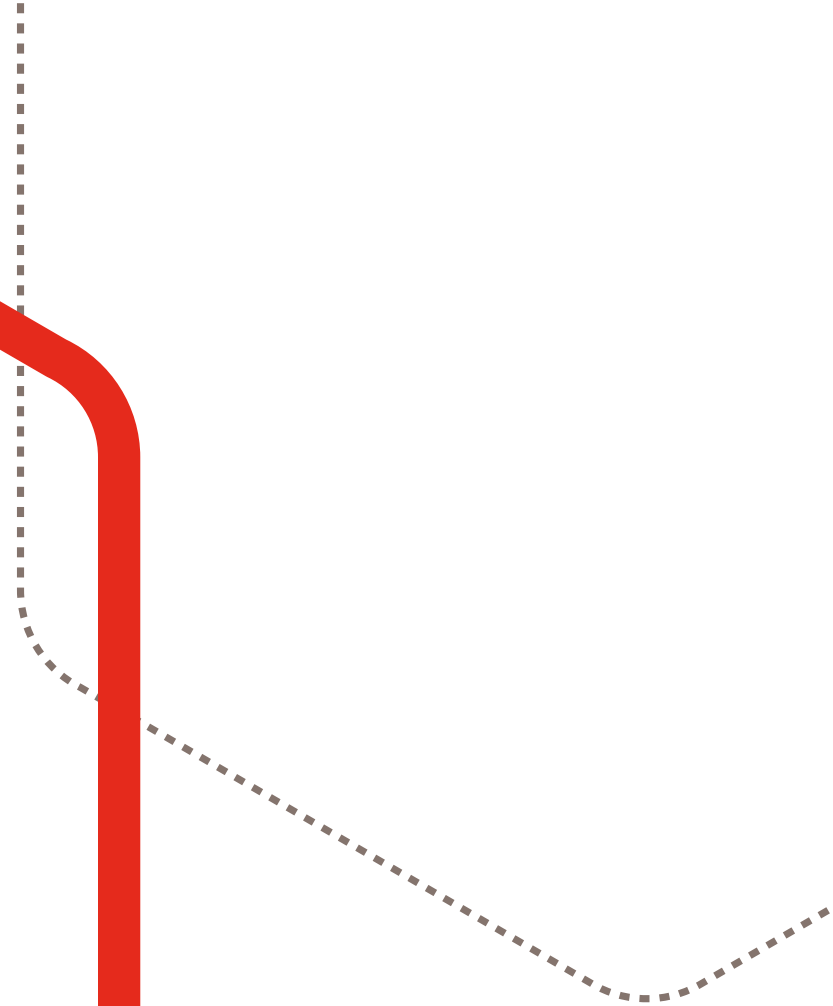
Période	Etape	Début	Fin	Durée
Période 1	Achat	2024	2025	1
Période 2	Aménagement	2027	2029	2
Période 3	Location	2026	2044	18
Période 4	Cession	2044	2049	5
Période 5	Cession	2049	2049	0
Période 6	Cession	2049	2049	0
Période 7	Cession	2049	2049	0

Résultats	
Besoin en fonds	2 021 099
Trésorerie finale	2 439 376
TOTAL DES DEPENSES CUMUL	8 456 542
TBI projet	1%



06

Grand témoin





ANNABELLE FERRY

*Directrice Territoires et villes
Cerema*

**Cycle sobriété
foncière**

PAUSE

**Rendez-vous à 16h
pour la seconde
partie**



BANQUE des
TERRITOIRES



Hub des Territoires

L'espace d'échanges et de développement
Banque des Territoires

**Sobriété foncière #3 - Recycler le
foncier artificialisé**

Jeudi 19 septembre 2024

Hub

des Territoires

L'espace d'échanges et de développement
Banque des Territoires

**CADRE
DE VILLE**



Cycle

FÉDÉRATION DES ÉLUS
epl
DES ENTREPRISES
PUBLIQUES LOCALES

Regards croisés

Jeudi 19 septembre 2024

De 14h00 à 17h30

**Sobriété foncière #3 -
Recycler le foncier artificialisé**

Introduction



CELINE LAINS

*Expert Sobriété foncière
Service d'ingénierie territoriale
Banque des Territoires*

01

**RECYCLAGE URBAIN :
ENJEUX ET PERSPECTIVES**



JEAN-PIERRE TROCHE

*Urbaniste, Architecte, Expert associé
Ville et Habitat*

Boîte à outils pour le recyclage et la sobriété foncière

Une tentative d'état des lieux



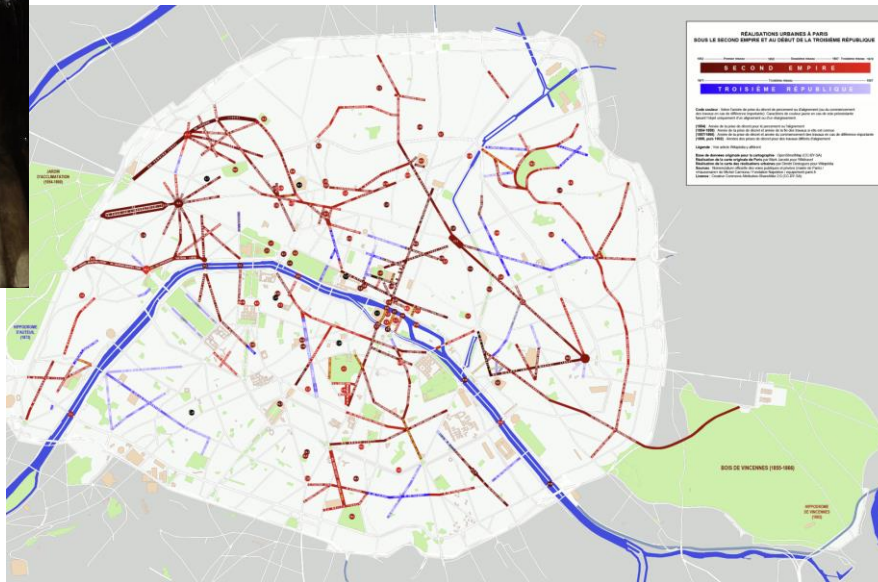
- **De nombreux outils existent** : ils ont été produits au fil de l'histoire
- **Mais ces outils n'ont pas forcément été produits pour les finalités d'aujourd'hui** : ils ont gardé un peu le parfum d'hier....
- Certains d'entre eux ont été un peu oubliés puis ont été remis au goût du jour

Un enjeu important d'information et de connaissance pour les collectivités

La fin des travaux (1920) du percement du bd Haussmann



Remise du décret d'annexion des communes limitrophe et de la DUP par Louis Philippe au préfet Baron



Les quatre piliers du recyclage urbain dès le 19° siècle:

- **Résorption logements et ilot insalubre :**
Hygiénisme social et urbain, peur de la tuberculose
loi du 13 avril 1850 : . Cette loi favorise aussi l'expropriation des zones à assainir
- **Caisse des travaux de Paris** (mais aussi organisme similaire dans 6 villes)
1858 Préfinancement travaux sur emprunt
Remboursé par les reventes aux investisseurs
- **La règle et le gabarit pour encadrer le marché**
21 septembre 1855 : circulaire Haussmann impose aux ilots des lignes de composition unitaires :
- **Expropriation pour cause d'utilité publique :**
8 mars 1810 qui institue les deux phases, administrative et judiciaire
7 juillet 1833 et 3 mai 1841 qui élargit le champ (expropriation aux parcelles mitoyennes des voies)

1 insalubrité indécence LHI	2 Abandon manifeste	3 Restauration immobilière des immeubles (coercitif)	4 Requalification quartier ou secteur (incitatif)	5 Aménagement urbain sous DUP	6 Captation et portage foncier	7 Densification PLU et droit commun
Immeubles et ilots insalubres	Immeuble, bâtiments et parcelles	Restauration immobilière Travaux sous DUP	Requalification et Revitalisation quartier centre ville/bourg	Création espace public équipements voiries..	Réserve /captation foncière	Incitation à la densification par règles d'urbanisme
LHI -RHI Résorption Habitat Insalubre Expropriation/ recyclage Pouvoirs de police Maire et Préfet	EAM Etat d'Abandon Manifeste BSM Bien Sans Maitre	ORI Opération de Restauration Immobilière + DUP travaux	OPAH « de droit commun » OPAH RU OPAH RR OPAH copro ORT crée loi ELAN 2018 VIR -DIFF	ZAC Alternatives à la ZAC : PUP (loi Elan) , PC valant division Permis d'aménager multi sites	DPU et DPU renforcé Emplaceme nts réservés des PLU DUP réserve foncière	Règles PLU-I pour inciter densification - Surélévation - Division BIMBY VSD versement sous densité
Immeubles ou ilots			Périmètres / secteurs / zonages			



1 insalubrité indécence LHI	2 Abandon manifeste
Immeubles et ilots insalubres	Immeuble, bâtiments et parcelles
LHI -RHI Résorption Habitat Insalubre Expropriation/ recyclage Pouvoirs de police Maire et Préfet	EAM Etat d'Abandon Manifeste BSM Bien Sans Maitre

1 – Loi du 1850 créé les fondements de lutte contre les immeubles et ilots insalubres ..

Puis :

- Règlement sanitaire départemental
- Définition Pouvoirs de police Maire et Préfet
- Loi VIVIEN 1970 les RHI

Au final 11 procédures et 3 codes !!

Aujourd'hui

**Simplification ELAN + ordonnance Sept 2020 :
3 procédures 2 codes**

2 – Biens sans maitre code civil 1804

**Aujourd'hui la loi de 2022. (loi 3DS)
simplification des procédures EAM et BSM**



<p>3 Restauration immobilière des immeubles (coercitif)</p>	<p>4 Requalification quartier ou secteur (incitatif)</p>
<p>Restauration immobilière Travaux sous DUP</p>	<p>Requalification et Revitalisation quartier centre ville/bourg</p>
<p>ORI Opération de Restauration Immobilière + DUP travaux</p>	<p>OPAH « de droit commun » OPAH RU OPAH RR OPAH copro</p> <p>ORT crée loi ELAN 2018</p> <p>VIR -DIFF</p>

3 – La restauration immobilière tire ses origines des outils proposés en alternatives aux opérations de rénovation urbaine initiées en 1956 (fondées sur la démolition)

Les PRI Programme de Restauration Immobilière sont créés en 1962 : Travaux fait l’objet d’une DUP + périmètres Malraux (defiscalisation)

Aujourd’hui :

ORI

Création en 1985 des ORI Opération de Restauration Immobilière

OPAH RU ou RR + ORI

Les ORI peuvent constituer le volet coercitif en complément des dispositifs d’incitation d’une OPAH RU ou RR (4)

ORT

Ces dispositifs permettent de rendre opérationnels les ORT Opération de Revitalisation de Territoire créés par la loi ELAN 2018 (convention)

La Convention ORT peut valoir convention d’OPAH

5 Aménagement urbain sous DUP	6 Captation et portage foncier	7 Densification PLU et droit commun
Création espace public équipements voiries..	Réserve /captation foncière	Incitation à la densification par règles d'urbanisme
ZAC Alternatives à la ZAC : PUP (loi Elan) , PC valant division Permis d'aménager multi sites	DPU et DPU renforcé Emplaceme nts réservés des PLU DUP réserve foncière	Règles PLU-I pour inciter densification - Surélévation - Division BIMBY VSD versement sous densité

5-6-7

Les outils « classiques » de la planification urbaine, de l'aménagement urbain et de l'action foncière prennent une nouvelle dimension dans la perspective du recyclage urbain et de la sobriété foncière .

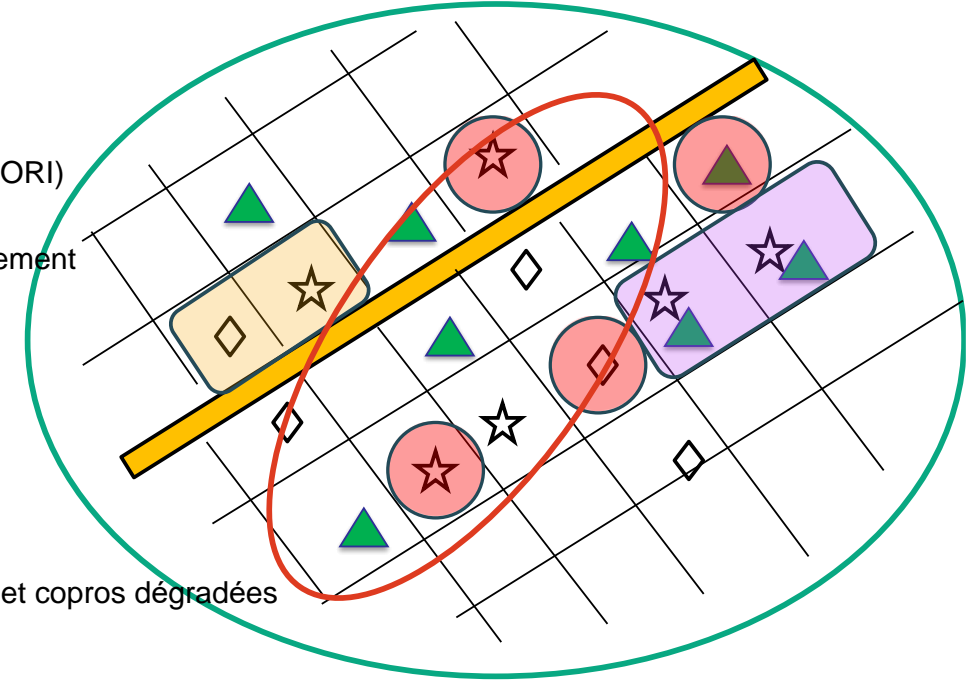
Le permis d'aménager (et DUP) multisite à expérimenter dans les ORT pourrait devenir un outil puissant pour le recyclage urbain

Un territoire, un projet , une combinaison d'outils ...



- Périètre d'OPAH-RU
 - ▲ Procédure d'insalubrité
 - ★ Procédure de péril
 - RHI-THIRORI
 - DUP travaux (ORI)
 - DUP Aménagement
 - Préemption pieds d'immeubles
- Source : Condé-sur-l'Escaut

- RHI
- DUP travaux (ORI)
- DUP aménagement
- FISAC
- ▲ Insalubrité
- ★ Péril
- ◇ Saturnisme
- Opah RU / volet copros dégradées
- ORI



En guise de conclusion

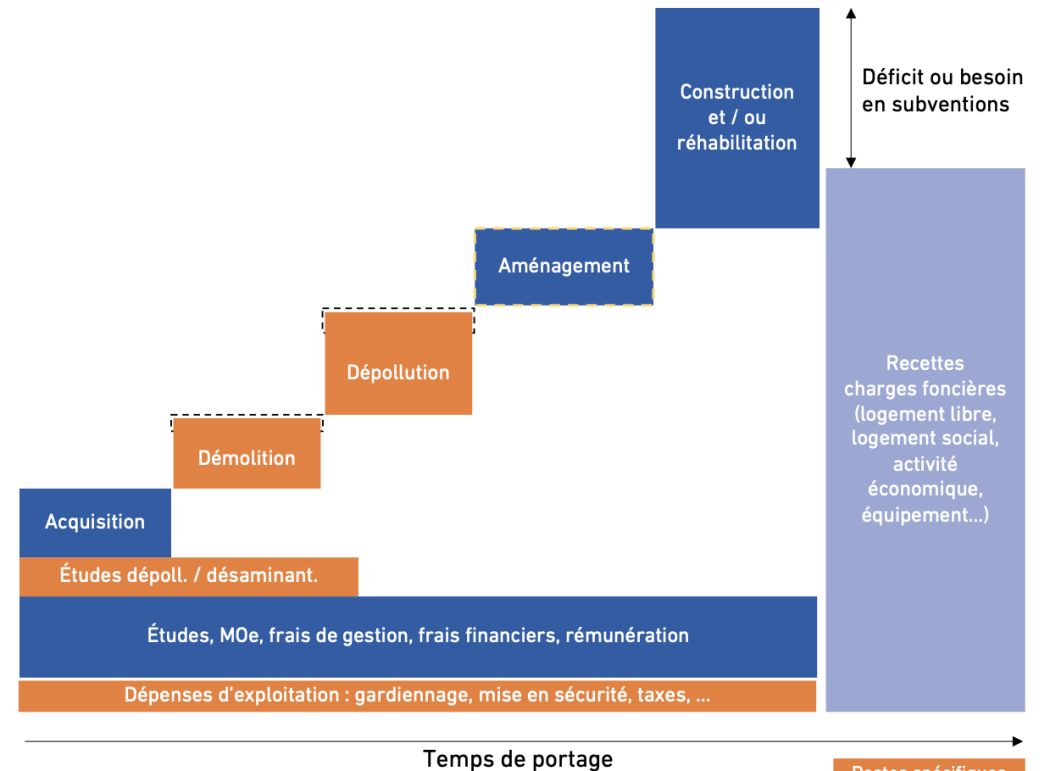
Points de vigilance....

- ❑ Un projet de recyclage une combinaison d'outil qui ont des logiques et **des temporalités différentes à maîtriser**
- ❑ Le **modèle économique** propre à chaque outil ou opération et la maîtrise d'un **bilan global consolidé** à l'échelle de l'ensemble des opérations
- ❑ La question du **pilotage** et de (des) **l'opérateur(s)**



j-p.troche @ville-habitat.fr

Schéma des différents postes du bilan d'une opération de recyclage



02

**RECYCLER : LES
SOLUTIONS CONCRÈTES**



VIOLAINE PATON

*Urbaniste - Directrice
adjointe Grands
Projets en charge de
l'aménagement
CDC Habitat*



CAMILLE PICARD

*Directrice générale
**Toits Temporaires
Urbains***



GUILLAUME RIBET

*Directeur Général
Ginkgo*

LA RECONQUÊTE DES FRICHES

Chaque année, la France consomme en moyenne **20 000 ha** d'espaces naturels, agricoles ou forestiers, alors que le stock de friches est estimé à **150 000 ha** (source Cerema).

FRICHE ACI DE VILLEURBANNE

8,1 millions d'euros pour la dépollution, la démolition
et le désamiantage.

FRICHE ACI DE VILLEURBANNE

20 000 m² d'espaces verts créés.

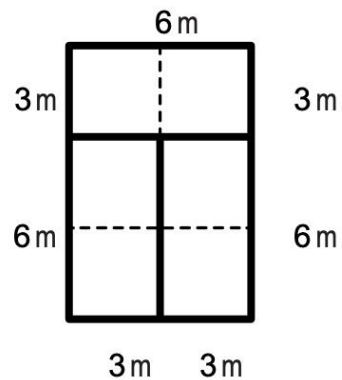
FRICHE ACI DE VILLEURBANNE

85% de matériaux de démolition inertes récupérés sur site ou hors-site.

Maîtriser les temporalités pour mieux recycler



■ LE PRINCIPE DE TATAMI



■ COMPOSITION DES BMM, PRINCIPALEMENT EN MATERIAUX BIOSOURCES :

- pin Douglas des Cévennes pour la **structure**
- **Isolants** ouate de cellulose, fibre de bois, et Métisse
- **menuiseries** extérieures bois.
- **façades** bardage bois

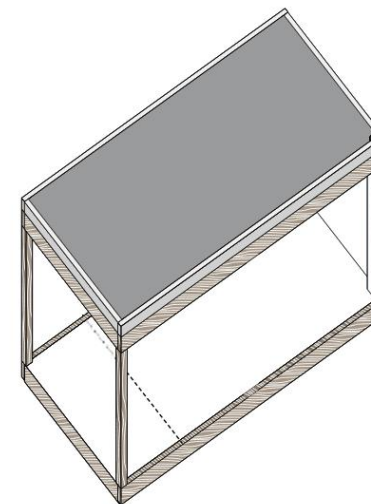
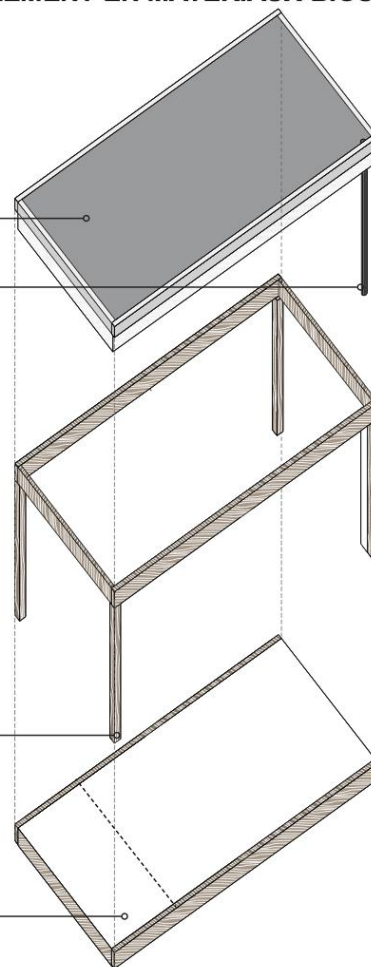


dalle haute étanchée et isolée

descente EP

structure poteaux

dalle basse isolée



Centre d'hébergement social à Stains– 15€/nuitée

**30 chambres (1 femmes avec 1 à 3 enfants)
avec espaces communs et espaces dédiés à
l'accompagnement social + local associatif**
90 Personnes
Nombre de BMM : 94
SDP: 1 544m²

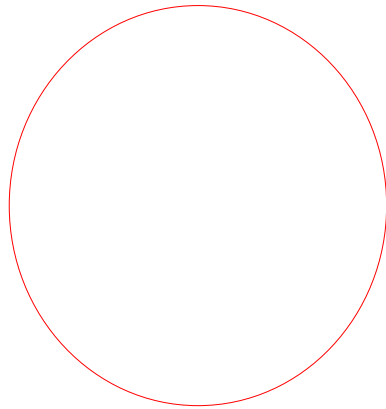


RDC



R+1





MARIE DEFAY

*Économiste, Urbaniste
et enseignante*



CHLOE PICARD

*Architecte
Ateliers Georges*



MATHIEU DELORME

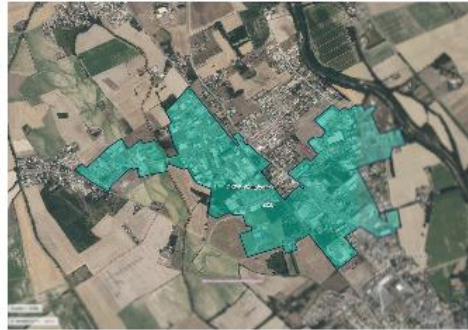
*Architecte, directeur
de l'ENSA Paris-Est et
Fondateur des
Ateliers Georges*

Rappel de l'échantillon des quatre ZAE sélectionnées



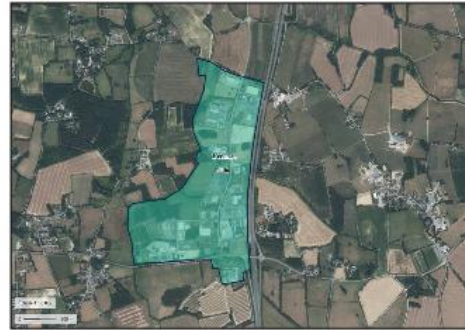
BAB 2 à Anglet
118 ha

--
Une ZAE au coeur d'une agglomération littorale attractive (Bayonne - Anglet - Biarritz)



La Pompignal à Miremont/Auterive
148 ha

--
Une ZAE sous influence du Grand Toulouse



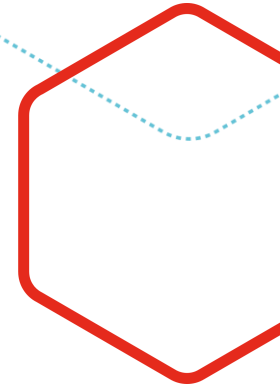
L'Oseraye à Puceul
54 ha

--
Une ZAE en territoire rural sous influence métropolitaine, au contact d'un corridor logistique



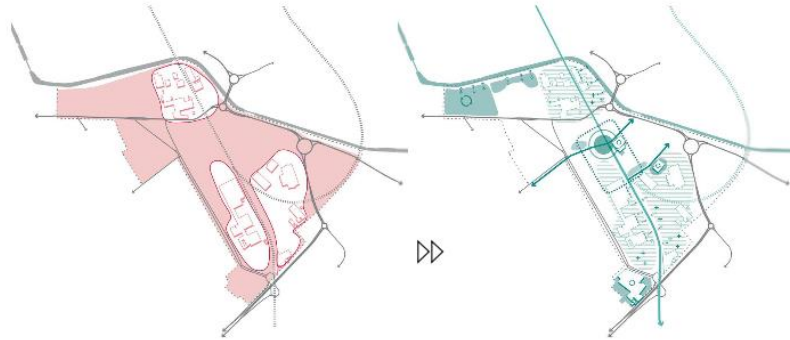
ZAE de Kellerman à Roubaix
59ha

—
Une ZAE en zone urbaine de déprise

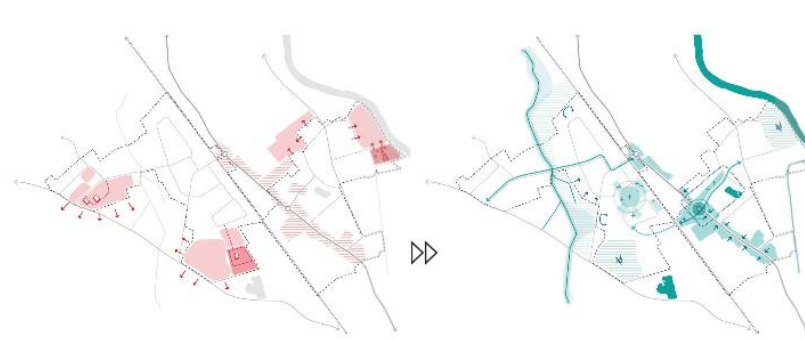


3. Premières conclusions

Quatre cas d'études conduisant à quatre typologies d'intervention



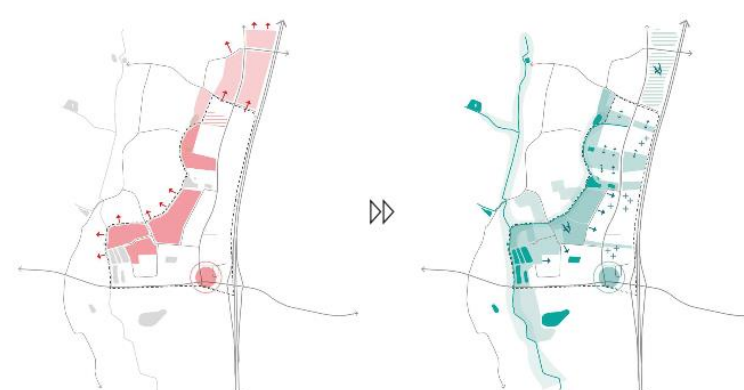
Passage de l'autonome à la collaborative - Roubaix



Passage de l'expansive à la démonstrative - Auteville



Passage de l'imperméable à l'humide - Bayonne/Anglet



Passage de la débordante à la respirante - Puceul

3. Premières conclusions

Quatre cas d'études conduisant à quatre typologies d'intervention

*en territoire
urbain ou
métropolitain*

- 1 - La diminution des emprises des infrastructures (et notamment la suppression de bretelles d'accès) pour gagner des surfaces constructibles
- Une densification verticale (avec le tertiaire) qui oblige à trouver un nouvel équilibre programmatique

Bayonne-Anglet

- 2 - La réduction des emprises de stationnement (des grandes enseignes) pour gagner des surfaces constructibles
- La transformation des bâtiments existants pour installer des programmes innovants ou audacieux

Roubaix

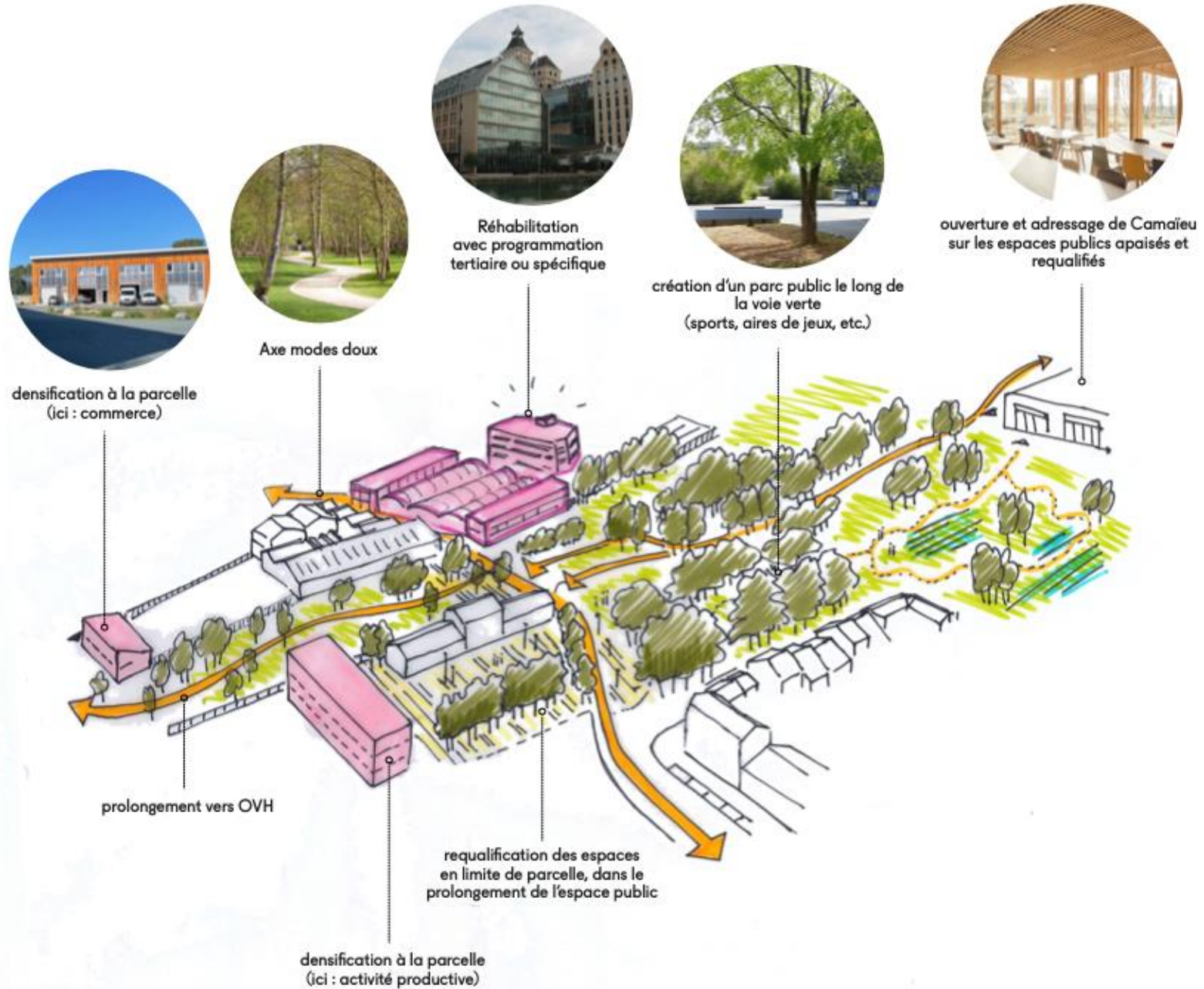
*en territoire
rural ou
péri-métropolitain*

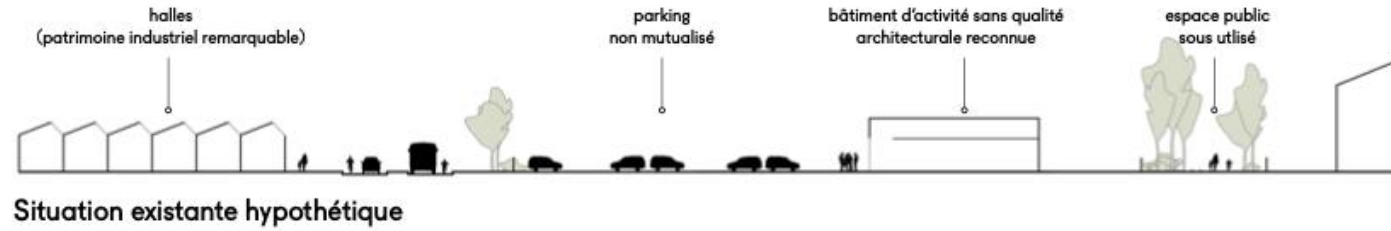
- 3 - Le redécoupage parcellaire et la densification des parcelles sous exploitées (et des emprises de stationnement le long de la RD) comme source de foncier
- Un gain de surface constructible obtenu sans démolition !

Auterive

- 4 - La définition de zones non constructibles et à préserver
- Un gain de surface constructible obtenu sans démolition !

Puceul





03

Des questions ?

Inscrivez-vous au 4ème événement du cycle consacré à la sobriété foncière !



Scanner le QR code pour accéder à la page d'inscription

A large red hexagonal frame with rounded corners, centered on the page. A blue dotted line extends from the top right corner of the frame towards the right edge of the image. In the bottom left corner, there is a blue and white striped geometric shape.

banquedesterritoires.fr



| @BanqueDesTerr