

Le repérage et l'analyse du potentiel mobilisable

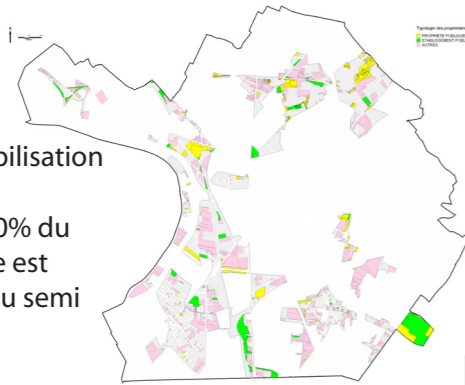
Sur 10 périmètres d'investigation définis avec les villes, 195 ha de foncier mobilisable sont repérés.

Le potentiel mobilisable est analysé et hiérarchisé afin d'identifier les enjeux de mobilisation foncière

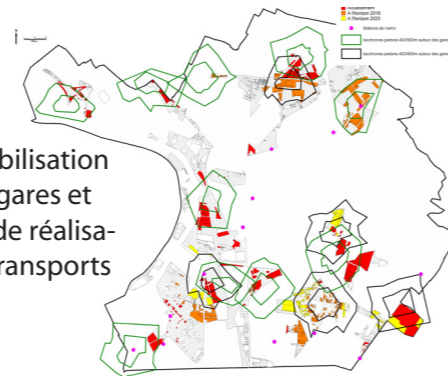
Le renouvellement urbain concerne essentiellement des emprises d'activité: 272 ha, soit 65% du potentiel mobilisable identifié est occupé par des activités.



Un enjeu fort de mobilisation des terrains publics 121ha, soit plus de 20% du potentiel mobilisable est propriété publique ou semi publique

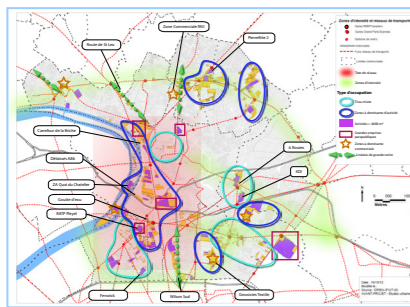


Un enjeu fort de mobilisation foncière autour des gares et dans les échéances de réalisation des projets de transports



Sont définies 12 grandes familles foncières puis des secteurs tests pour la définition des outils

Des secteurs tests analysés en détail



Parcelles <500m²

Ilôts mixtes à dominante d'habitat

Superficie	96 ha
CES	43,5%
COS moyen	1,5
nb ets	3421

< 500	Ha	en %
Activité	21,4	22%
Hab_ind	26,2	27%
Hab_coll	5,6	6%
Mixte	26,8	27%
Bureau	0,6	1%
Equipement	4,4	4%
Autres	13,5	14%
Total	98,5	100%

Parcelles de 500 à 2000m²

Ilôts mixtes à dominante activité

Superficie	137
CES	37%
COS moyen	1,4
nb ets	3093

500 - 2000	Ha	en %
Activité	57,1	23%
Hab_ind	12,7	5%
Hab_coll	9,4	7%
Mixte	17,1	12%
Bureau	2,5	2%
Equipement	10,7	8%
Autres	29,4	21%
Total	138,9	100%

Parcelles de 2000 à 10000

Parcs d'activité Ensembles tertiaires

Superficie	268
CES	33,4%
COS moyen	0,9
nb ets	2924

2000 - 10000	Ha	en %
Activité	119,2	33%
Hab_ind	42,5	12%
Hab_coll	18,6	5%
Mixte	6,1	2%
Bureau	11,1	4%
Equipement	31,1	10%
Autres	76,5	25%
Total	360,5	100%

Parcelles > 10000 m²

Grandes emprises industrielles et infrastructures

Superficie	425
CES	25,2%
COS moyen	0,6
nb ets	1304

> 10000	Ha	en %
Activité	142,2	31%
Hab_ind	35,8	8%
Hab_coll	18,9	4%
Mixte	15,8	3%
Bureau	4,5	1%
Equipement	76,6	17%
Autres	164,1	36%
Total	457,9	100%

Structure de la propriété Shon bâties et qualité du bâti Occupation Temporalité et outils d'intervention

Stratégie	Maîtrise foncière totale		
Outils fonciers	Négociation + DPU	ZAC + DUP	Maîtrise de l'opération mais droit de délaissement
Outils de planification	Périmètre de gel + OAP		
Outils fiscaux		TA ou participations	



Saint-Ouen ilôt mixte rue Alphonse Helbronner



rue Claude Debussy Epinay, ilôt mixte à dominante d'activité



Ave Wilson Saint Denis, ilôt d'activité, dominante tertiaire



Ave Laennec Pierrefitte, parc d'activités



Stains rue Gambetta, ilôt à dominante d'habitat



rue de la Commune de Paris Aubervilliers, ilôt mixte à dominante d'habitat



Ave de Latre de Tassigny Epinay, linéaire de grande voirie



rue Emile Zola la Courneuve, emprise industrielle

Boite à outils et élaboration du Plan Stratégique Foncier

Stratégie foncière et boite à outils

L'action foncière dans le cadre du CDT cible 5 grands thèmes:

- La mise en œuvre des secteurs opérationnels de renouvellement urbain
- La mise en œuvre d'une politique de réserve foncière et immobilière, l'anticipation sur les opérations futures
- La recherche d'un équilibre entre la mise en œuvre des projets d'aménagement et la politique de développement économique de Plaine Commune
- Le réinvestissement des terrains publics et semi-publics sous utilisés
- L'intervention sur le bâti dégradé et les copropriétés

Ces thématiques sont déclinées, pour chaque famille foncière, dans une boite à outils

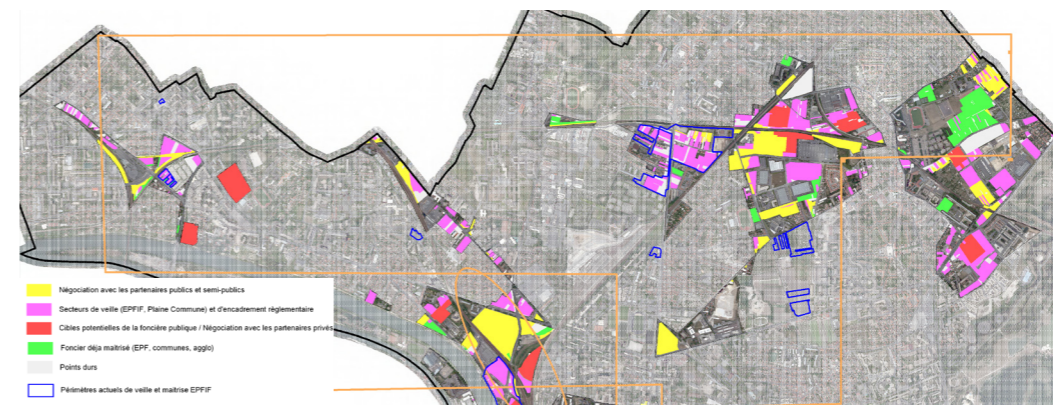
1

Famille foncière	Renouvellement urbain avec maîtrise foncière publique (Tête de réseau, secteurs d'intensité)																										
	Tissu mixte à dominante d'habitat			Tissu mixte à dominante d'activité (dont commerces)			Petites emprises d'activité dans le diffus (<1000 m² SHON)		Grandes emprises d'activité dans le diffus (>1000 m² SHON)		Secteurs commerciaux		Secteurs d'activité et secteurs tertiaires		Linéaires de garde voirie, entrées de ville		Délaisés d'infrastructure, espaces sous utilisés		Emprises d'équipements		Terrains non bâtis constructibles		Grands secteurs d'intervention partenarial		Copropriétés dégradés		
	CT	MT	LF	CT	MT	LF	CT	MT	LF	CT	MT	LF	CT	MT	LF	CT	MT	LF	CT	MT	LF	CT	MT	LF	CT	MT	LF
Négociation amiable																											
DPU																											
DPU renforcé																											
ZAC avec maîtrise foncière																											
ZAD																											
DUP aménagement (périmètre restreint)																											
Emplacement Réserve																											
Emplacement réservé pour logement																											
Portage EPF																											
Portage Agglomération																											
Portage foncière publique																											
PLU (zonage, règlement)																											
OAP																											
PAPAG																											
Secteur de mixité sociale																											
ER pour logement social																											
Majoration COS																											
Servitude de Gel <Sans																											
Densité minimale abords TC																											
Taxe d'Aménagement																											
Maj taxe foncière sur les prop non bâties pour les terrains constructibles																											
Taxe sur les locaux vacants depuis plus de 5 ans																											
VSD																											
Baux longue durée																											
AFU																											
PUP																											

Spatialisation du Plan Stratégique Foncier - croisements avec l'étude de synthèse

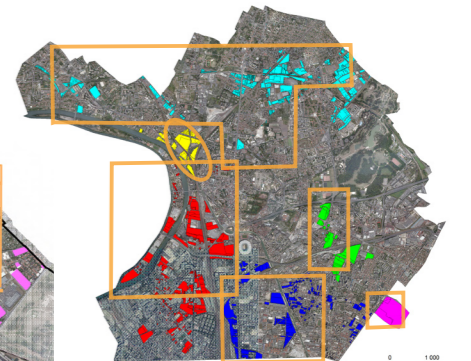
L'observation des secteurs tests et le croisement avec les études de programmation et de synthèse menées par l'AUC et une Fabrique de la Ville permet d'orienter la stratégie foncière selon trois grandes catégories d'interventions:

- les secteurs d'intervention publique
- les secteurs de partenariats
- les secteurs d'encadrement réglementaire



- Négociation avec les partenaires publics et semi-publics
- Secteurs de veille (EPFIF, Plaine Commune) et d'encadrement réglementaire
- Cibles potentielles de la foncière publique / Négociation avec les partenaires privés
- Foncier déjà maîtrisé (EPF, communes, aggro)
- Points durs
- Périmètres actuels de veille et maîtrise EPFIF

Les fenêtres urbaines



- Cibles foncières prioritaires :
- les grandes emprises d'activité
 - les abords des grands axes au tissu mixte (Rte de St Leu, RN1...)
 - les abords de la tangentielle

Fiches action et observatoire foncier

Les thématiques sont illustrées par des fiches action

La mise en œuvre des secteurs opérationnels CDT
L'intervention foncière publique

Constats

Des opérations exclusivement en renouvellement urbain sur un tissu fortement morcelé et occupé notamment dans les centres. Une occupation à près de 80% par de l'activité, des emprises souvent polluées, des valeurs vénales élevées, des coûts d'éviction très importants.

Objectifs

► S'assurer d'une maîtrise foncière suffisante pour la mise en œuvre des opérations en lien avec le CDT, ► Conforter à l'aide d'outils adéquats les temps de mise en œuvre et la phasage des opérations, ► Maîtriser les coûts d'intervention, garantir les équilibres d'opération

Cibles

Les secteurs à forts enjeux, les périmètres des gares, les opérations structurantes identifiées dans l'étude de synthèse.

Moyens et outils

Cibler l'intervention foncière et définir son phasage, Donner un coût d'objectif par sous-secteur opérationnel, Mettre en place en amont les outils d'intervention et conjuguer les outils dans le temps, Financer les équipements, Organiser le portage foncier, mutualiser les moyens des différents intervenants, Répondre au besoin de maîtrise foncière d'activité par la création d'une structure de portage de long terme

Acteurs et partenaires

► Porteur : Plaine Commune dans le cadre d'une opération d'aménagement communautaire

QUI	FAIT QUOI
Plaine Commune	<ul style="list-style-type: none"> ► Organise, hiérarchise, et suit les interventions pour assurer la cohérence de l'ensemble et garantir les échéances de réalisation. ► Propose un soutien opérationnel et financier pour l'acquisition du foncier. ► Anticipe les acquisitions foncières en prévision des opérations d'aménagement connues
Les villes	<ul style="list-style-type: none"> ► Affichent un engagement communautaire au travers d'outils d'intervention mis en place de façon concertée
EPFIF	<ul style="list-style-type: none"> ► Négociations et portage des tènements opérationnels à court et moyen termes
Opérateur, SEM	<ul style="list-style-type: none"> ► Porte le foncier dans le cadre des ZAC
Foncière publique	<ul style="list-style-type: none"> ► Intervient en anticipation sur les grandes emprises d'activité non opérationnelles à court et moyen terme
Fonds d'intervention foncière Plaine Commune	<ul style="list-style-type: none"> ► Permet de saisir les opportunités foncières (préemption et négociation amiables) en amont des interventions EPFIF ou opérateurs

Traitement SIG et observatoire foncier

Les traitements SIG effectués dans le cadre de l'étude permettent la mise en place de l'observation et du suivi du foncier:

- Analyse parcellaire
- Structure de la propriété
- Description des établissements (géolocalisation des établissements)
- Identification du potentiel foncier mobilisable
- Estimation des valeurs vénales
- Estimation des évictions des établissements présents sur les parcelles mobilisables

Un outil d'observation et de définition d'une stratégie foncière pour :

- l'estimation à la parcelle des valeurs vénales et des évictions permet d'identifier les emprises coûteuses et de faire éventuellement varier les périmètres d'intervention,
- l'identification des établissements concernés par les périmètres d'aménagement permet d'anticiper sur leur relocalisation,
- l'identification et le suivi des emprises potentielles pour des portages longs ciblés par une foncière (exploitations par surfaces bâties, par nature d'occupation, par échéances de bail...)
- la mise en place d'une veille foncière et économique sur les établissements susceptibles de libérer leurs locaux (croisement entre les données d'évolution du CA et effectifs, surfaces occupées, échéance des baux)

Maîtrise d'ouvrage

Plaine Commune: Tristan Bodin (responsable du service Foncier)

EPFIF: Franck Baltzer (responsable du pôle études),
Servane de Montigny (chef de projets)

Ville de Saint-Ouen: Alexandra Parisi (chef de projets)

Etude réalisée par :

AVANT-PROJET, 9 rue des Ursulines 75005 Paris
www.avant-projet.eu
HBS Research, 11 quai Paul Doumer 94200 Courbevoie
www.laplacedelimmobilier-pro.com



Communauté d'Agglomération Plaine Commune
Mairie de Saint-Ouen
Établissement Public Foncier d'Île-de-France

Etude de stratégie foncière à mettre en œuvre dans le cadre du projet de territoire de la culture et de la création Contrat de développement Territorial de Plaine Commune et Saint-Ouen

Contexte et objectifs

Données de cadrage

Périmètre d'étude: les 9 villes du territoire de Plaine Commune dont la ville de Saint-Ouen

404 000 habitants - 47 km²

Les périmètres d'investigation de l'étude foncière couvrent 1050 ha et regroupent près de 11 000 établissements

Le territoire de Plaine Commune est un des pôles stratégiques du développement de la région capitale. La présence sur le territoire d'entreprises de premier ordre dans les domaines des industries de la culture et de la création l'identifie comme un pôle d'excellence pour la recherche - innovation et la formation dans le domaine du cinéma, de la production audiovisuelle, du design, du jeu vidéo et des arts vivants.

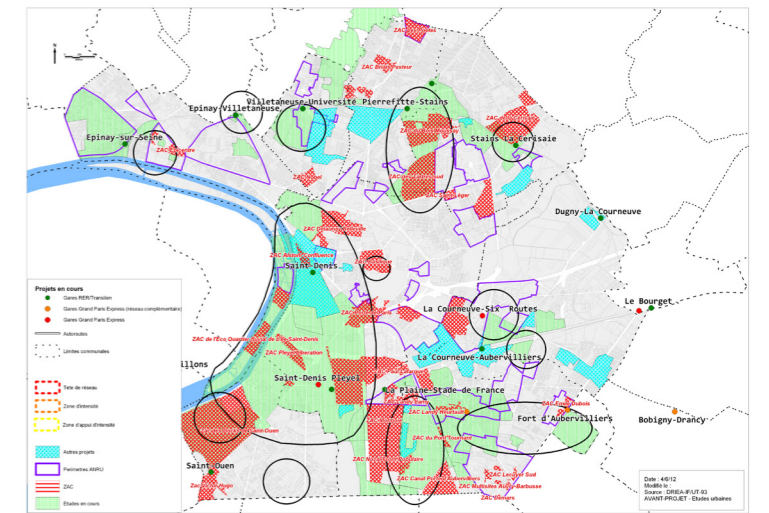
La réalisation des infrastructures du réseau de transport du Grand Paris, avec 5 gares implantées sur le territoire, ainsi que la remise en service voyageurs de la Tangentielle Nord renforce fortement l'attractivité du territoire et permet la mise en relation de périmètres stratégiques porteurs de renouvellement.

Le projet de Territoire de la Culture et de la Création s'appuie donc sur ce formidable levier de développement qui doit être optimisé à travers une maîtrise et un encadrement du renouvellement urbain dans des secteurs déjà soumis à une forte pression foncière.

La définition d'une stratégie foncière communautaire qui intègre, pour les éléments de projet du Territoire de la Création la commune de Saint-Ouen, est un préalable à la mise en place des interventions. Il s'agit de formaliser et de coordonner dans un Plan Stratégique Foncier les orientations et interventions qui permettront la mise en œuvre des projets d'aménagement. C'est une stratégie foncière globale qui ciblant des périmètres précis propose des outils d'intervention spécifiques. Outil de renouvellement urbain, elle permet la mobilisation foncière tout en encadrant les mutations afin de limiter la spéculation.

L'élaboration du Plan Stratégique Foncier s'appuie sur une connaissance fine du tissu et de son occupation afin de le qualifier et d'en révéler les possibilités d'évolution et d'intensification.

Périmètres d'études et opérations en cours



Les secteurs d'investigation de l'étude foncière

