

**DEVELOPPEMENT DURABLE,  
STRATEGIE FONCIERE,  
REGARD D'UN AMENAGEUR**

Présenté par R. GALAS

Economiste, Aménageur,

Chargé d'enseignement à l'UA

Le 02 Décembre 2014

## I –SITUATION DU FONCIER EN GUADELOUPE

LE SAR, OUTIL STRATEGIQUE ET D'ORIENTATION

Globale

LE CONTEXTE LOCAL : TENDANCES ET POINTS DE

BLOCAGE

## II –ENJEUX DE LA MAITRISE DU FONCIER

Aborder la question de la maîtrise foncière comme

un projet,

Penser le foncier dans la stratégie globale de la

# I – SITUATION DU FONCIER EN GUADELOUPE

LE SAR,

OUTIL STRATEGIQUE ET D'ORIENTATION GLOBALE

L'ORGANISATION SPACIALE DU TERRITOIRE LAISSE APPARAÎTRE :

- Une Armature urbaine déséquilibrée,
- L'habitat insalubre,
- La réalité foncière du territoire : l'ampleur du mitage urbain,
- Le sol constitue une ressource rare dont la gestion doit être maîtrisée.
- Horizon 2030 : (1)
- Besoins de construction de 57 500 logements
- Besoins de foncier estimés à 1 500 ha (logements, équipements et espaces publics)

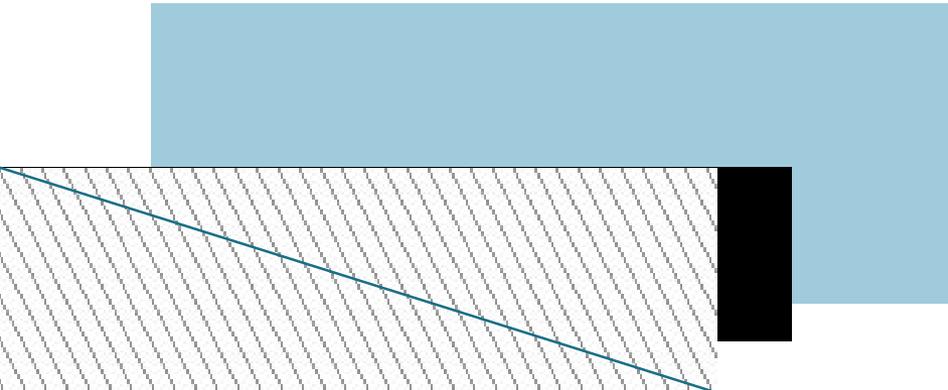
◦ (1) Source : SAR de la Guadeloupe

# I – SITUATION DU FONCIER EN GUADELOUPE

## LE CONTEXTE LOCAL :

### TENDANCES ET POINTS DE BLOCAGE

- ▶ Phénomène de désertification des bourgs,
- ▶ Gestion des successions non assurée
  - => Indivision,
- ▶ Mitage important du territoire,
- ▶ Rapport qu'entretient les Guadeloupéens avec la terre.



## II – ENJEUX DE LA MAITRISE DU FONCIER

- ▶ La maîtrise du foncier est préalable à la question de l'aménagement et de développement,
- ▶ Aborder la question de la maîtrise foncière comme un projet,
- ▶ Définir une stratégie foncière,
- ▶ Intégrer cette stratégie foncière dans la vision globale d'aménagement de la collectivité.

### III –LES OUTILS A LA DISPOSITION DES COLLECTIVITES POUR LA MAITRISE FONCIERE

#### ▶ LES OUTILS DE LA POLITIQUE FONCIERE DES COLLECTIVITES : NOUVEAUTES INTRODUITES PAR LA LOI ALUR

##### EN MATIERE DE DROIT DE PREEMPTION

- ▶ Renforcement du rôle des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale. => Place les intercommunalités au centre des politiques foncières,
- ▶ Les EPCI peuvent créer des ZAD par délibération motivée et disposer d'un outil adapté pour la création de réserves foncières.

### III –LES OUTILS A LA DISPOSITION DES COLLECTIVITES POUR LA MAITRISE FONCIERE

#### ▶ LES OUTILS DE LA POLITIQUE FONCIERE DES COLLECTIVITES : NOUVEAUTES INTRODUITES PAR LA LOI ALUR

##### EN MATIERE DE DROIT DE PREEMPTION (SUITE)

- ▶ Modification du champ d'application du Droit de Préemption,
- ▶ Transfert du Droit de Préemption au Préfet en cas de carences des communes,
- ▶ Délégation possible du Droit de Préemption aux organismes

# III – LES OUTILS A LA DISPOSITION DES COLLECTIVITES POUR LA MAITRISE FONCIERE

## LA DIA ENRICHIE ET MIEUX ENCADREE :

### ► DEFINITION

Formalité imposée à tout propriétaire qui souhaite vendre un bien immobilier dans les périmètres où existe un droit de préemption.

Acte juridique par lequel, le propriétaire notifie au bénéficiaire du droit, son intention de vendre son bien et les conditions de la vente.

### ► CONTENU DE LA DIA ENRICHIE

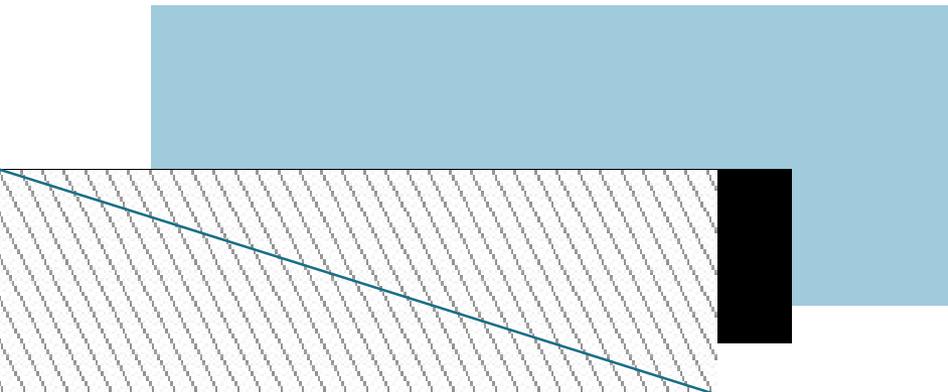
Afin de permettre au titulaire du DP d'avoir une meilleure connaissance du bien en cause.

### ► SIMPLIFICATION DE LA DATE DE TRANSFERT DE PROPRIETE

# III –LES OUTILS A LA DISPOSITION DES COLLECTIVITES POUR LA MAITRISE FONCIERE

## OUTILS OPERATIONNELS ET FINANCIERS

- ▶ DIFFUSION D'UNE INGENIERIE FONCIERE au service de la production de logements,
- ▶ DOTER L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE D'EPF,  
(EPF de Guadeloupe créé en Mai 2013)



# III –LES OUTILS A LA DISPOSITION DES COLLECTIVITES POUR LA MAITRISE FONCIERE

## AUTRES OUTILS

### ▶ CAFO : CONVENTIONS D' ACTIONS FONCIERES

Objectif : Accroitre l' offre de logement social dans le respect des orientations du SAR

▶ Convention pluriannuelle conclue avec l'Etat qui définit les conditions d'attribution de subventions à l'aménagement du foncier, pour les opérations dont les financements classiques sont arrivés à leur limite.

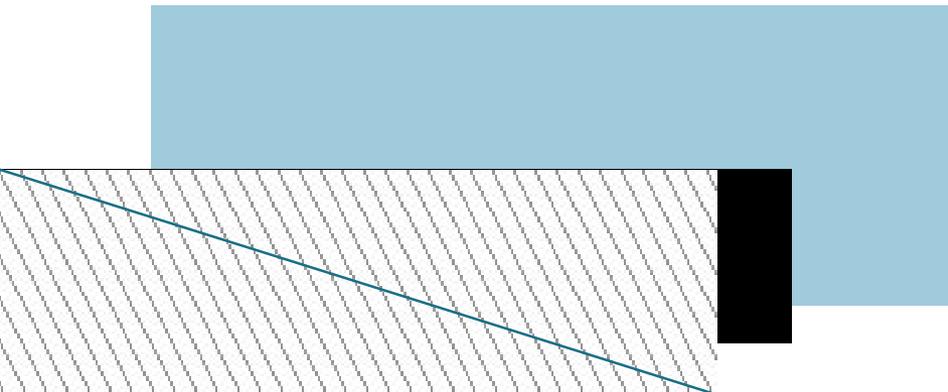
▶ Durée : 3 à 6 ans

▶ Programmation 2009–2013 (1):

# III –LES OUTILS A LA DISPOSITION DES COLLECTIVITES POUR LA MAITRISE FONCIERE

## AUTRES OUTILS (Suite)

- ▶ **FRAFU : Fonds Régionaux d'Aménagement Foncier Urbain**
- ▶ Fonds destinés à l'aménagement des terrains :
  - Viabilisations lourdes,
  - Installations des stations d'épuration,
  - Equipements nécessaires au développement du logement
- ▶ Les crédits du FRAFU sont compris dans la LBU



## IV – MONTAGE D'UNE OPERATION D'AMENAGEMENT

OPERATION D'AMENAGEMENT      OPERATION DE PROMOTION,  
OU D'EQUIPEMENTS PUBLICS

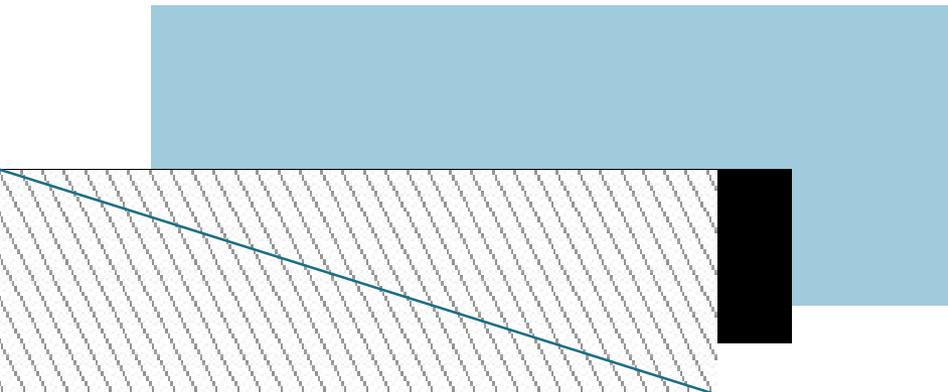
- Logique de financement différente,
- Montage financier différent,
- Aménageur finance toutes les dépenses d'infrastructures qui permettent de produire des terrains à bâtir
- Aménageur effectue une cession de charges foncières ou droit à construire au promoteur,
- Promoteur effectue les dépenses de superstructures qui seront édifiées sur les terrains aménagés.

## IV –MONTAGE D'UNE OPERATION D'AMENAGEMENT

### LE PROGRAMME

Nécessaire pour définir les besoins de la collectivité :

- Besoins en logements (catégories, répartition...)
- Besoins en équipements publics (liés à l'accueil de nouvelles populations)
- Besoins en commerces, bureaux et activités
- Besoins en espaces publics



## IV –MONTAGE D'UNE OPERATION D'AMENAGEMENT

### ▶ LE PROGRAMME (SUITE)

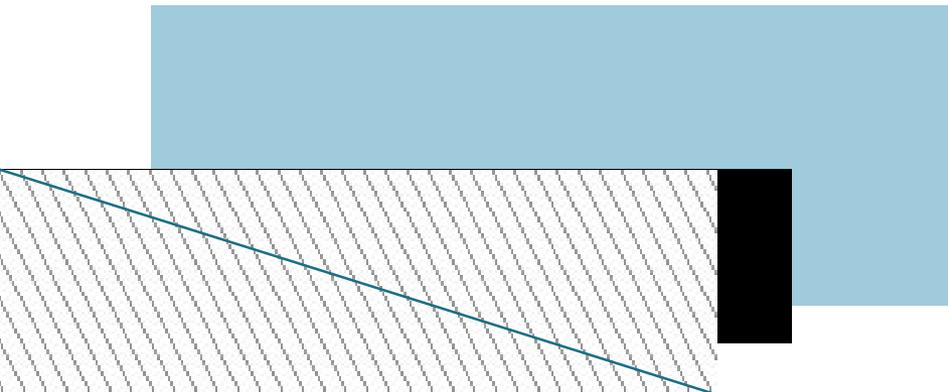
- ▶ Les données économiques à recueillir :
  - Coût du foncier (brut, aménagé) et coût de construction
  - Prix du terrain à bâtir sur le secteur, rentabilité locative, charge foncière admissible pour les bailleurs et les promoteurs
  - Prix de vente logement/commerce/bureau selon type
  
- ▶ Les risques à évaluer
  - Pollution des sols, déconstruction (amiante), fouilles archéologiques,
  - Mauvaise qualité des sols (géologie, hydrologie...)
  - Risque de contentieux,
  - Etat du marché

## IV –MONTAGE D'UNE OPERATION D'AMENAGEMENT

### INTEGRATION DE LA DIMENSION TEMPORELLE : BILAN DYNAMIQUE

#### Plan de trésorerie

- Échelonnement des dépenses et recettes dans le temps
- Stratégie de développement de l'opération (= échéancier) qui intègre les contraintes techniques et les conditions du marché



# IV – MONTAGE D'UNE OPERATION D'AMENAGEMENT

## INTEGRATION DE LA DIMENSION TEMPORELLE : REFLEXION SUR LES PRIX DE SORTIE; il dépend :

- **du coût du foncier**

→ anticipation par la collectivité ou acquisition par l'aménageur, frais financier du portage...

- **du coût de l'aménagement**

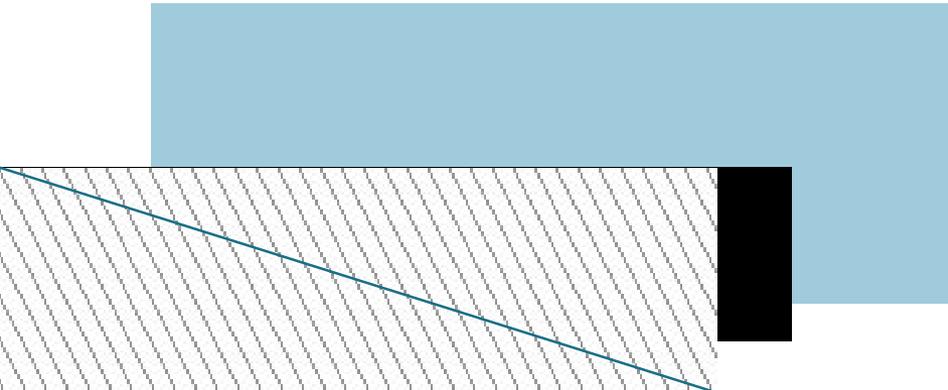
→ répartition ? Qualité des espaces publics ? Rationalité des aménagements ?

- **du coût de construction**

→ influence des ambitions thermiques, des options de stationnement, des choix constructifs...

- **Des coûts de commercialisation**

→ influence du programme, des typologies, de la marge du constructeur, des délais...



## IV –MONTAGE D'UNE OPERATION D'AMENAGEMENT

### ▶ ANALYSE DANS LE TEMPS : LA DIMENSION TEMPORELLE

▶ **Optimisation du bilan = anticiper au mieux le déroulement physique et financier d'une opération**

▶ Mais :

- Sur un projet complexe, il faut composer avec plusieurs cycles immobiliers

- L'estimation des produits de cessions dépend de marchés distincts, + /- lisibles à long terme

→ Les conditions du bilan évoluent vite, et peuvent le rendre obsolète = **risque pour l'aménageur**

## IV –MONTAGE D'UNE OPERATION D'AMENAGEMENT

### ▶ INTEGRATION DE LA DIMENSION TEMPORELLE :

- ▶ **Actualiser le bilan en fonction des évolutions du projet pour anticiper et réajuster.**
  
- ▶ En fonction de :
  - La commercialisation
  - Les dépenses réellement engagées
  - Les signes d'évolution prévisibles des marchés

## IV –MONTAGE D'UNE OPERATION D'AMENAGEMENT

### INTEGRATION DE LA DIMENSION TEMPORELLE :

La connaissance des différents marchés :

- **Marché des activités économiques :**

peu programmable → réactivité forte

- **Marché du logement :**

le plus prévisible, mais attention

- **À l'innovation**

- **Aux produits similaires dans le secteur, et à la part que représente**

l'opération

- **Au rythme de ventes de [ ] années précédentes**

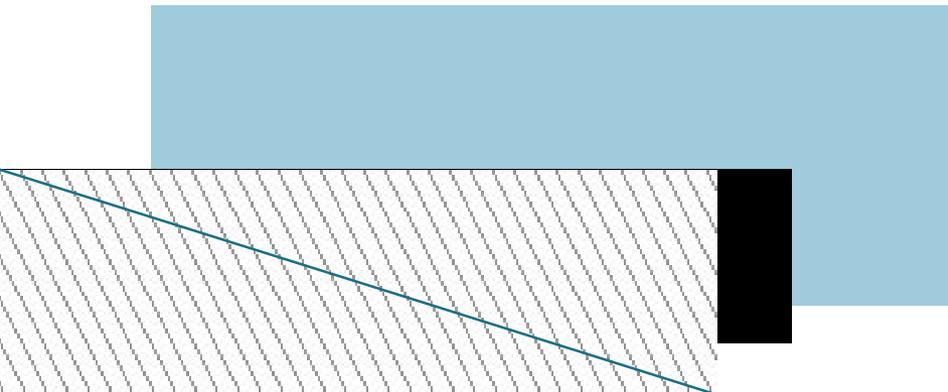
## IV –MONTAGE D'UNE OPERATION D'AMENAGEMENT

### ▶ INTEGRATION DE LA DIMENSION TEMPORELLE :

- ▶ Les causes de détérioration du bilan souvent liées au **dérèglements des recettes,**  
**mais aussi aux surcoûts des dépenses :**

- N'engager que des dépenses nécessaires et suffisantes à la réalisation des recettes

- Faire des prévisions de cession réalistes et corrélées au marché (prix, produits, rythme de commercialisation)



## Pour aller plus loin ...

### Quelques repères bibliographiques

- ▶ Le Schéma d'Aménagement Régional de la Guadeloupe- 2011
- ▶ La loi ALUR n°2014-366 du 24 Mars 2014 – JO du 26 Mars 2014
- ▶ Les nouvelles formes de l'aménagement (2009, ADEF)
- ▶ L'aménagement urbain en France (2008, Certu)
- ▶ Financement de l'aménagement urbain: guide juridique et pratique (2004, éditions EFE)

**MERCI DE VOTRE ATTENTION**

**VOS QUESTIONS....**

