

# Rencontre des acteurs du foncier pour le logement

12 novembre 2020



# 1. Développer une stratégie foncière pour la production de logements en densification

*Commune de Royan*

---



# 1. Le conventionnement

Sur demande de la commune, mise en place d'une convention de veille foncière et de réalisation pour la production de logements y compris sociaux

La veille pour se laisser le temps:

- ✓ D'analyser le marché immobilier local
- ✓ D'identifier les gisements fonciers
- ✓ De proposer une stratégie d'intervention phasée dans le temps et localisée

Tout en négociant des fonciers déjà ciblés par la commune



**Pour les 10 prochaines années, un besoin de prévoir la construction d'environ :**

- × 2 000 logements pour un objectif de 1500 résidences principales et le retour à la croissance démographique
- × 1 880 logements locatifs sociaux pour respecter la loi SRU... l'horizon 2025 est intenable dans les conditions économiques propres au marché immobilier local

**Des petits ménages : 82% des ménages comptent 1 ou 2 personnes (3/4 pour la CARA)**

- \* En moyenne 1,72 personnes par ménages (2,00 pour la CARA)
- \* Des ménages de plus en plus petits : -1,06% par an entre 2006 et 2011 (-0,59% pour la CARA)

**Une population vieillissante**

- \* 49% des habitants ont plus de 60 ans (42% pour la CA, 23% à l'échelle nationale)
- \* Diminution des classes actives : - 1,79% par an (-0,55% pour la CARA) soit -700 personnes entre 2006 et 2011

**Niveau de vie en moyenne plus élevé**

Revenu médian des ménages par unité de consommation : 19 605€ (18 876€ pour la CARA)  
C'est toutefois, une moyenne basse.

**Un parc social assez ancien et collectif (RPLS, 2013)**

- \* 80% des logements ont été construits avant 1990 et 15% ont moins de 15 ans
- \* 92% du parc en collectif
- \* Des grandes typologies majoritaires : 41% de T4 et plus, 37% de T3

**Une forte demande en logements abordables (Filocom 2011, SNE 2014)**

- \* 57% des habitants éligibles au logement social « classique » (59%)
- \* 30% des habitants éligibles au PLAI (29%)
- \* 834 demandes en attente en mars 2015 pour 68 attributions 2014
- \* Soit en moyenne 12 demandes pour une attribution

## 2. Analyser le marché immobilier local

- ✓ Identifier le marché actuel
- ✓ Identifier les déficits de production

**Loyers dans le parc privé (2014) en €/m<sup>2</sup>**

	Royan	CARA
T1	12,7	12,5
T2	10,2	10,6
T3	9,3	9,3
T4	8,0	8,2
T5	6,9	6,9

**Plusieurs cibles :**

- Logements collectifs T2 et T4
- Logements locatifs sociaux en petites opérations
- Accession maîtrisée entre 2 800 €/m<sup>2</sup> et 1650 €/m<sup>2</sup>

**Le marché des terrains à bâtir (EPTB 2014)**

- \* Prix moyen : 96€/m<sup>2</sup> pour la CARA
- \* L'offre en lotissement : pas d'offre recensée

**Le marché du neuf (2014)**

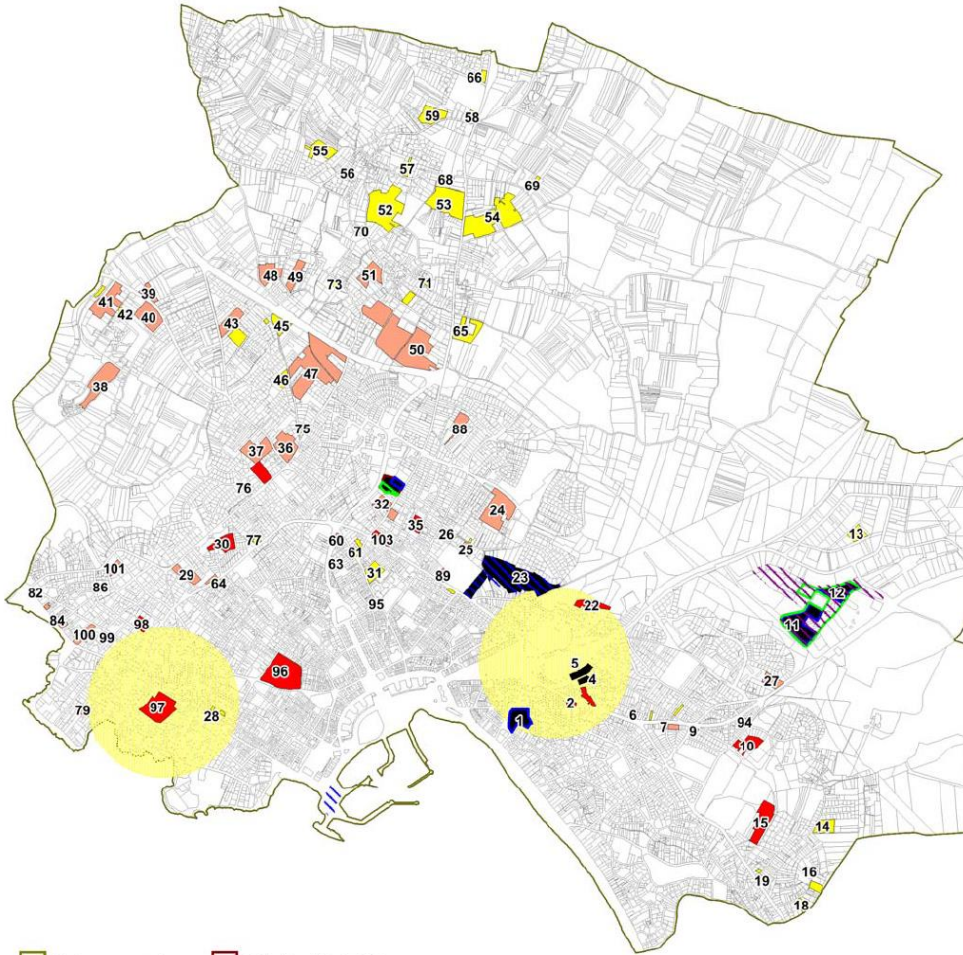
- \* Programmes en cours : 3 528€/m<sup>2</sup> pour un T2 ; 3 522€/m<sup>2</sup> pour un T3
- \* Prix moyen en individuel diffus :
  - 2 267€/m<sup>2</sup>
  - 191 995 € pour une maison neuve

**Le marché de l'ancien (DVF 2014)**

- \* Prix moyen d'une maison :
  - 287 330€ (226 340€ pour la CARA)
  - soit 2 830€/m<sup>2</sup> de surface bâtie (2 410€ pour la CARA)
- \* Prix moyen d'un appartement : 2 990€/m<sup>2</sup> de surface bâtie (3 440€/m<sup>2</sup> pour la CARA)



# 2. Rechercher les fonciers potentiellement mobilisables



- Limites communales
- Périmètre d'étude EPF
- 400m autour de la mairie et de la gare
- Périmètre rouge EPF
- Zone de gel
- Périmètre vert EPF
- PAPAG

### Niveau d'intérêt des sites mobilisables

- Fort
- Moyen
- Faible
- Déjà connu

Espace sous utilisé	28	23,3 ha	32,7%
Friches et délaissés	9	4,1 ha	5,8%
Non bâti constructible	41	37,8 ha	53%
Emprises d'activités dégradées	24	5,6 ha	8%
Potential de réhabilitation	1	0.4	0.5%



### Site n° 2

Renouvellement

### Dénomination

### Vocation



Habitat

### Niveau d'intérêt



Intérêt fort

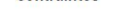
### Surface totale du site :

1 275 m<sup>2</sup>

### Surface non maîtrisée :

1 275 m<sup>2</sup>

### Niveau de contraintes



contrainte faible

Commune : Royan

Typologie de site : Emprise d'activité

Adresse : 90 DE LA GRANDE CONCHE

Références cadastrales : 2 parcelles AN61-62

Surface totale du site : 1 275 m<sup>2</sup>

Structure de la propriété : 1 propriétaire privé et 1 copropriété

Propriétaires : 2 propriétaires  
SCI DE LA RENAISSANCE,  
COPROPRIETAIRES DE IMM 43 AVE MARYSE BASTIE

Autres propriétés publiques : 0 m<sup>2</sup>

Document d'urbanisme en vigueur :

Zone de PLU : UB  
Libellé : extension Nord centre ville Gare

### Bâti

Présence de bâti : Oui

Intérêt architectural : Non

Etat général : Moyen

SP activité : 2479 m<sup>2</sup>

SP habitat : 2479 m<sup>2</sup>

Total : 2479 m<sup>2</sup>

Viabilisation générale : oui

Occupant : 3 occupants

Société : Ambulances Bernard, auto école,

Comptoir de l'Or

Activité : transport de personnes

Statut d'occupation : Locataire

### Contraintes et points sensibles

Risques industriels : non identifié

Risque de pollution des sols : non identifié

Autres contraintes : non

### Estimation du coût de libération du site

Valeur vénale :

Eviction :

### Objectifs, projets et perspectives d'aménagement

Vocation du site : Habitat

Nombre de logements potentiels :

Foncier cessible en activité :

Echéance envisagée du projet : inconnue

### Outils fonciers et juridiques à mettre en place :

### Observation et appréciation – stratégie proposée

Site hors secteur d'intervention EPF

06/2015





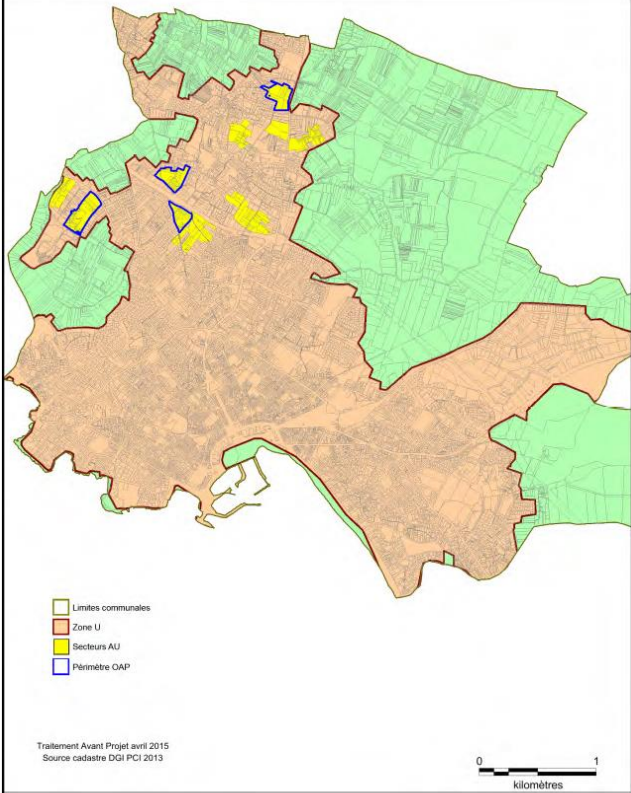
# 3. Plan Guide de valorisation des fonciers

Mettre en musique:

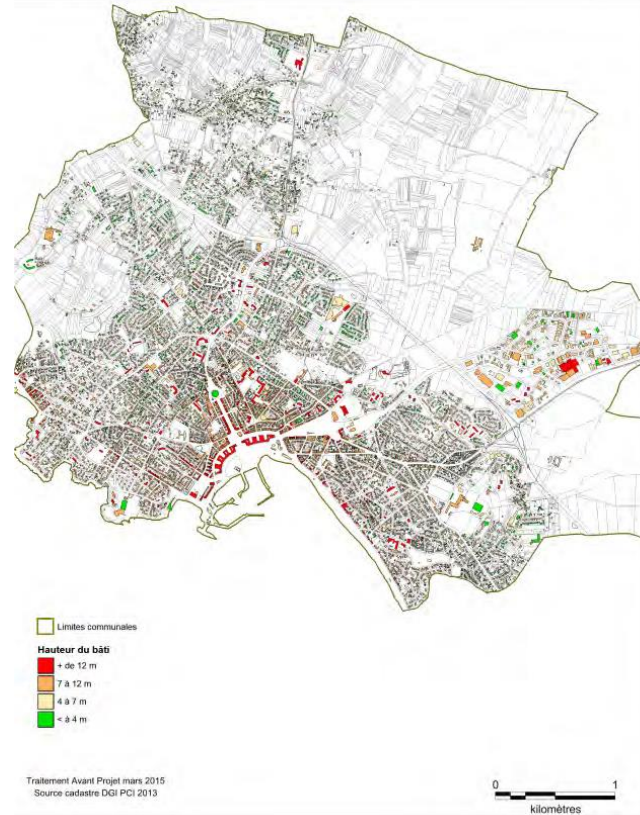
- Les besoins du territoire
- Les fonciers repérés
- Les enjeux politiques

*Au sein d'un plan cohérent, localisé et phasé dans le temps*

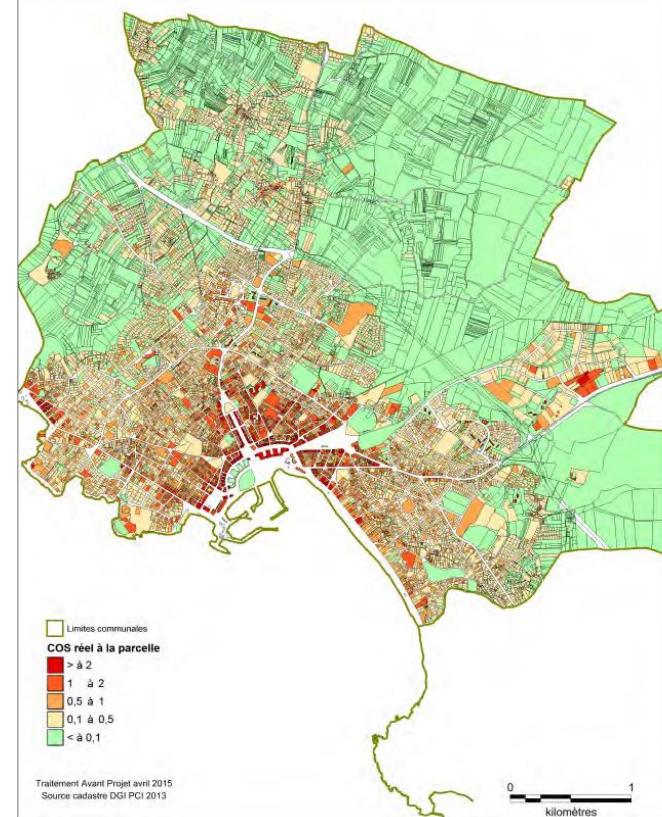
ROYAN (17)  
Périmètre d'étude  
ZONAGES PLU



ROYAN (17)  
Périmètre d'étude  
HAUTEUR DU BÂTI



ROYAN (17)  
Périmètre d'étude  
DENSITES BATIES



# Les axes du plan guide

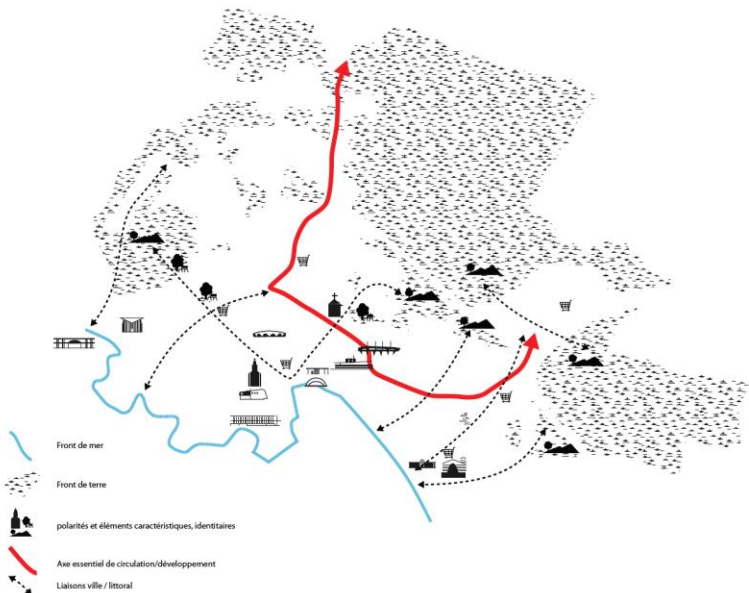
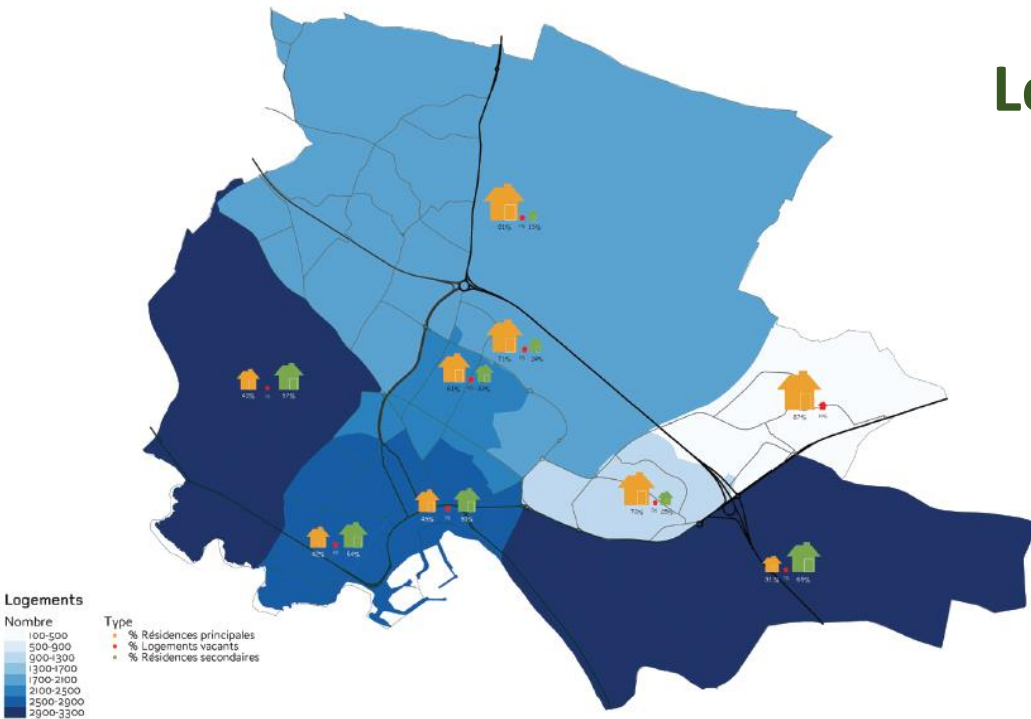
Rééquilibrer le marché du logement

Identifier un **axe structurant** le développement urbain de Royan. De Médis à St Sulpice de Royan en passant par le centre-ville.

Valoriser les **identités locales** de chaque quartier, révéler des proximités entre ces quartiers au travers de circulations douces.

Mettre en réseau les richesses existantes

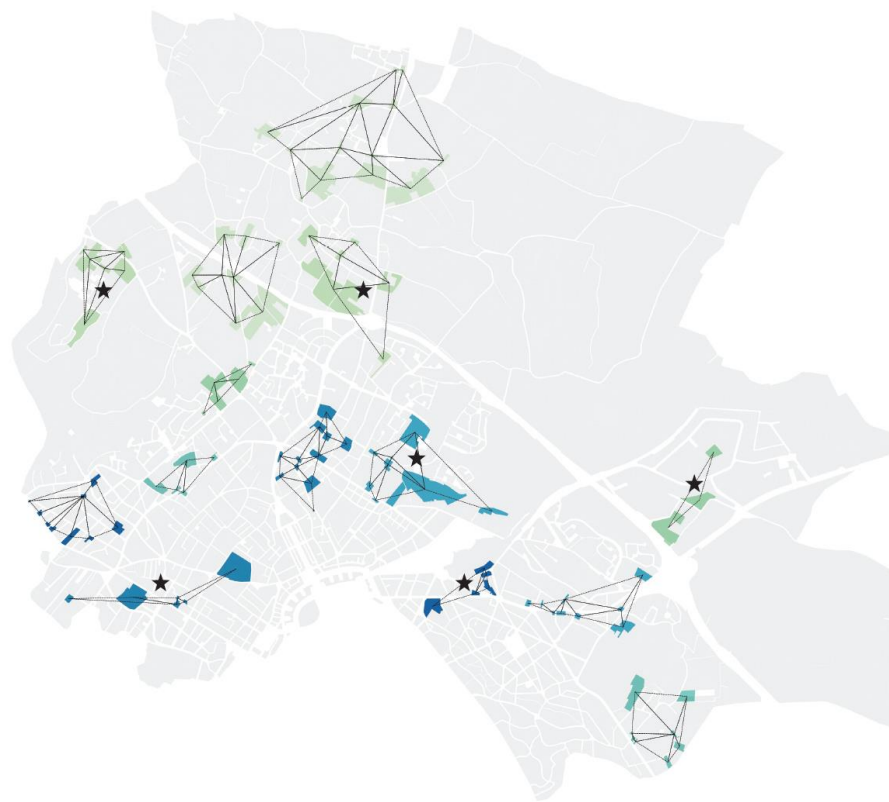
Développement autour des axes de mobilité, relier front de mer et front de terre





## Raisonner par grappe

*Intervenir sur un foncier de la grappe pour créer une référence, donner une orientation publique et créer un effet d'entraînement*



### ★ Avenue Maryse Bastié / Façade ferroviaire

#### Atouts :

- position stratégique en entrée est du centre-ville
- bonne visibilité des sites depuis l'avenue et l'arrivée en train
- bon niveau d'équipements et de commerces

#### Contraintes :

- plusieurs sites font déjà l'objet de projets
- pas de maîtrise publique pour les sites sur le boulevard

#### Enjeu :

- développer l'attractivité commerciale du boulevard
- monter des opérations mixtes très visibles
- renforcer l'attractivité commerciale de la zone
- articuler les différents projets publics et privés

#### Stratégie :

- développement d'une faisabilité en phase suivante

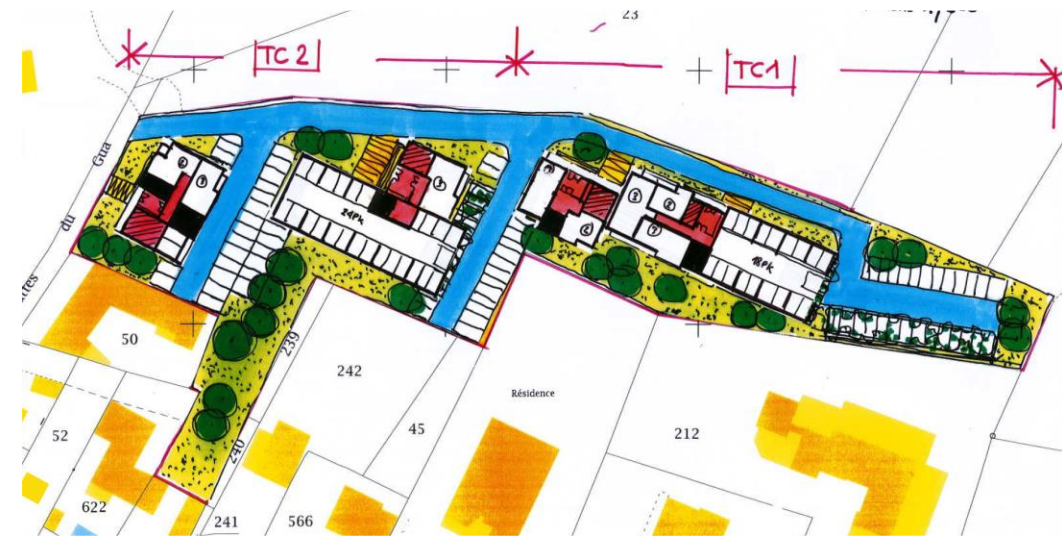




# 4. Développer des opérations sur les sites

Rechercher un équilibre économique pour l'opération

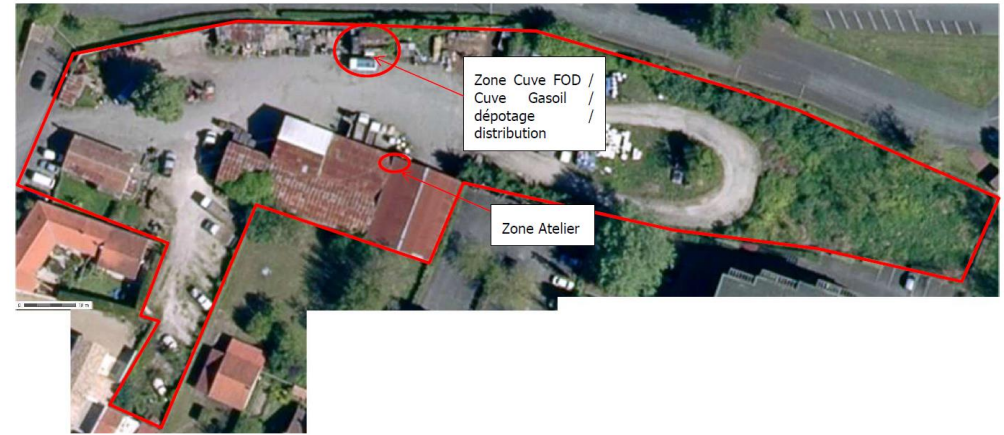
Développer une faisabilité correspondant à la stratégie globale et aux besoins



	SHAB	SP	Nb logements
TC 1	2 506	2 900	46
TC 2	2 639	3 000	48
	5 145	5 900	94

Bilans promoteurs (après analyse de la pollution + étude géotechnique)

# 5. Acquisition du foncier



Négociation par l'EPFNA sur la base:

- Valeur vénale du bien
- Souhait du propriétaire
- Coût de la démolition/dépollution estimé : 350 000 €
- *Surcout limité lié à la structure limitée du sol*
- *Charge foncière acceptable dans le bilan promoteur*

Acquisition du foncier en l'état après accord de la commune: 1 100 000 €

Année	Site étudié	Environnement du site
1919	Parcelles en friche ou agricoles	Espaces naturels
1946	Site entièrement rasé (bombardements allemands)	Environnement minéral. Zone fortement bombardée en 1945
1950	Présence de deux bâtiments déjà existants	Zone rurale
1959	Trois nouveaux bâtiments annexés au bâtiment principal	Densification des habitations
1963	Modification des bâtiments pour n'en faire plus que deux + 2 nouveaux bâtiments qui leur sont annexés	Urbanisation se poursuit. Présence d'un grand bâtiment au nord du site.
1966	Pas de changement notable	Pas de changement notable
1973	Pas de changement notable	Grand bâtiment présent au nord du site détruit. Nouvelles habitations au sud du site.
1975	Pas de changement notable	Pas de changement notable
1979	Pas de changement notable	Deux nouveaux immeubles au sud du site
1991	Pas de changement notable	Pas de changement notable
1999	Extension du site (parcelle 49, qui était avant une parcelle boisée)	Nouveau bâtiment à l'ouest du site
2000	Destruction d'un des bâtiments (celui le plus au nord)	Pas de changement notable
2003	Pas de changement notable	Installation du site Planet Exotica au nord du site. Construction de nouveaux immeubles au sud du site.
2016	Pas de changement notable	Pas de changement notable





# 5. Cession du foncier

## Consultation d'opérateurs lancée sur la base

- *D'un programme validé par la commune*
- *Une cible de prix de sortie du programme de logements libres*
- *Des délais de réalisation*

	SHAB	SP	Nb logements
TC 1	2 506	2 900	46
TC 2	2 639	3 000	48
	5 145	5 900	94

## *Cession en l'état, au prix de revient par l'EPFNA après accord de la commune*

### *Sous conditions suspensives:*

- *Dépôt d'un PC pour 94 logements dont 30% de sociaux après pré-instruction en mairie*
- *Obtention des agréments*
- *Pré-commercialisation pour la partie libre*
- *Prix ne pouvant être supérieurs à 3 200 € TTC/m<sup>2</sup>*

