

espacité



**D2H**



**ETUDE DE PRÉFIGURATION DANS LE CADRE D'UN PROJET DE  
CRÉATION D'UN OFFICE DE FONCIER SOLIDAIRE (OFS) PAR  
L'EPFL DOUBS BFC SUR LE TERRITOIRE DE LA RÉGION  
BOURGOGNE-FRANCHE-COMTÉ**

**Septembre 2019**

# Sommaire

- **Rappels des OFS**
- **Volet logements – les études de cas :**
  - Cas 1 – CC Val de Morteau
  - Cas 2 – CC du Plateau de Frasne et du Val du Drugeon
  - Cas 3 – CC Arbois, Poligny, Salins, Cœur du Jura
  - Cas 4 – CC des Portes du Haut Doubs
  - Cas 5 – CA Pays de Montbéliard Agglomération
  - Cas 6 – CU Grand Besançon Métropole (*non réalisée – données non reçues*)
  - Synthèse et conclusion
- **Volet commercial**
  - Etude de marché
  - Etudes de cas
    - Le cas du « cœur de ville » du secteur Foch au Creusot (71) – commerce et services
    - Le cas du « cœur de bourg » à Frasne (25) – commerce et services
    - Le cas d'une « reconquête de friche », Les Rives du Doubs à Valentigney (25) – activité productive
  - Approche d'un premier plan d'affaires
  - Synthèse et conclusion
- **Structures et fiscalité**



# Rappels sur les OFS

**D2H**





## Démarche et objectifs

Un « **couteau suisse** » capable de répondre à de multiples enjeux :

- Production de logements neufs dans des marchés tendus à moins tendus
- Gestion des copropriétés à risque ou dégradées
- Réhabilitation et remobilisation de parc ancien, vente HLM
- Auto-construction
- Régularisation foncière
- etc.

Un **diversité d'acteurs porteurs** :

- Collectivités locales
- Coopératives HLM,
- Etablissements publics fonciers
- Offices publics de l'habitat
- Entreprises sociales de l'habitat
- etc.

# Les grands principes du modèle OFS-BRS



**Un Organisme de Foncier Solidaire est l'organisme porteur du foncier dans la très longue durée**, impliquant la conservation des terrains dans une logique anti-spéculative, et une gestion « locative » de ces biens (redevance) ;

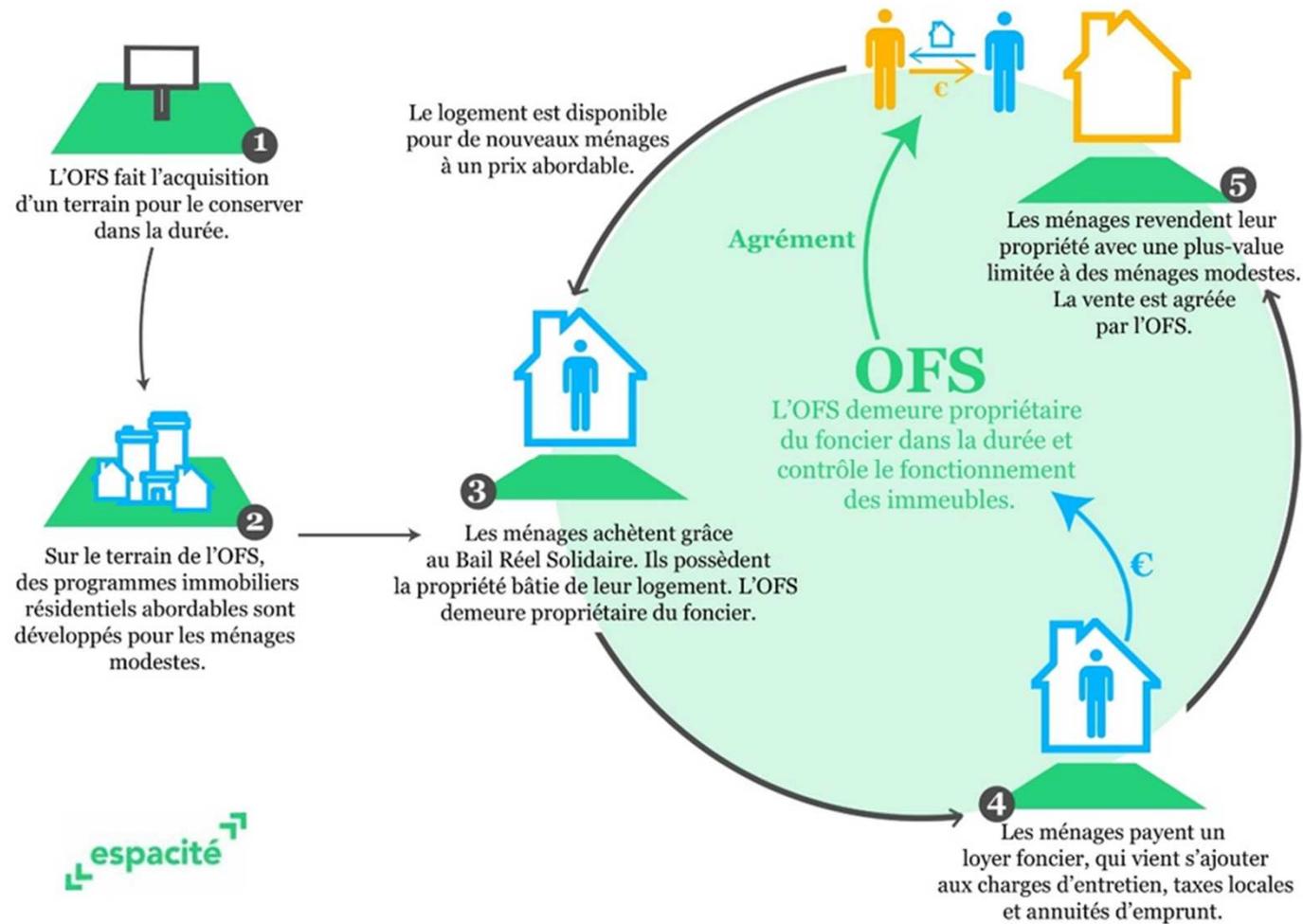


**Le ménage est « propriétaire des murs » et « locataire du foncier »** : il achète sa résidence principale par l'acquisition de « droits réels » sur les murs, détachés du terrain, possiblement à un prix inférieur à un logement en pleine propriété, et paye un loyer foncier à l'OFS ;



**Les logements sont durablement maîtrisés** : prix, profils, usage, entretien... ;

# Fonctionnement général



espacité

# Les grands principes du modèle OFS-BRS



## Un « amortissement » du coût du foncier ou du déficit d'aménagement sur la longue durée :

- L'OFS achète un terrain, à un prix plus ou moins minoré, et le finance par un **prêt à long terme** (=prêt Gaia\* de la Banque des Territoires) **et/ou fonds propres** qui lui permet de lisser dans la grande durée son coût ;
- Pour assumer ce prêt (mensualités) mais aussi ses frais de fonctionnement l'OFS sollicite une redevance, un « **loyer foncier** » auprès du ménage.

## Le choix stratégique de l'affectation de « l'effet de levier » du lissage dans la très longue durée du coût du foncier (comparaison avec le PSLA) :



**Au bénéfice du ménage** = Diminution de son effort financier ;



**Au bénéfice de la collectivité locale** = Moindre recours aux aides **publiques** ;



**Au bénéfice du propriétaire foncier** = Acquisition à un niveau plus élevé.



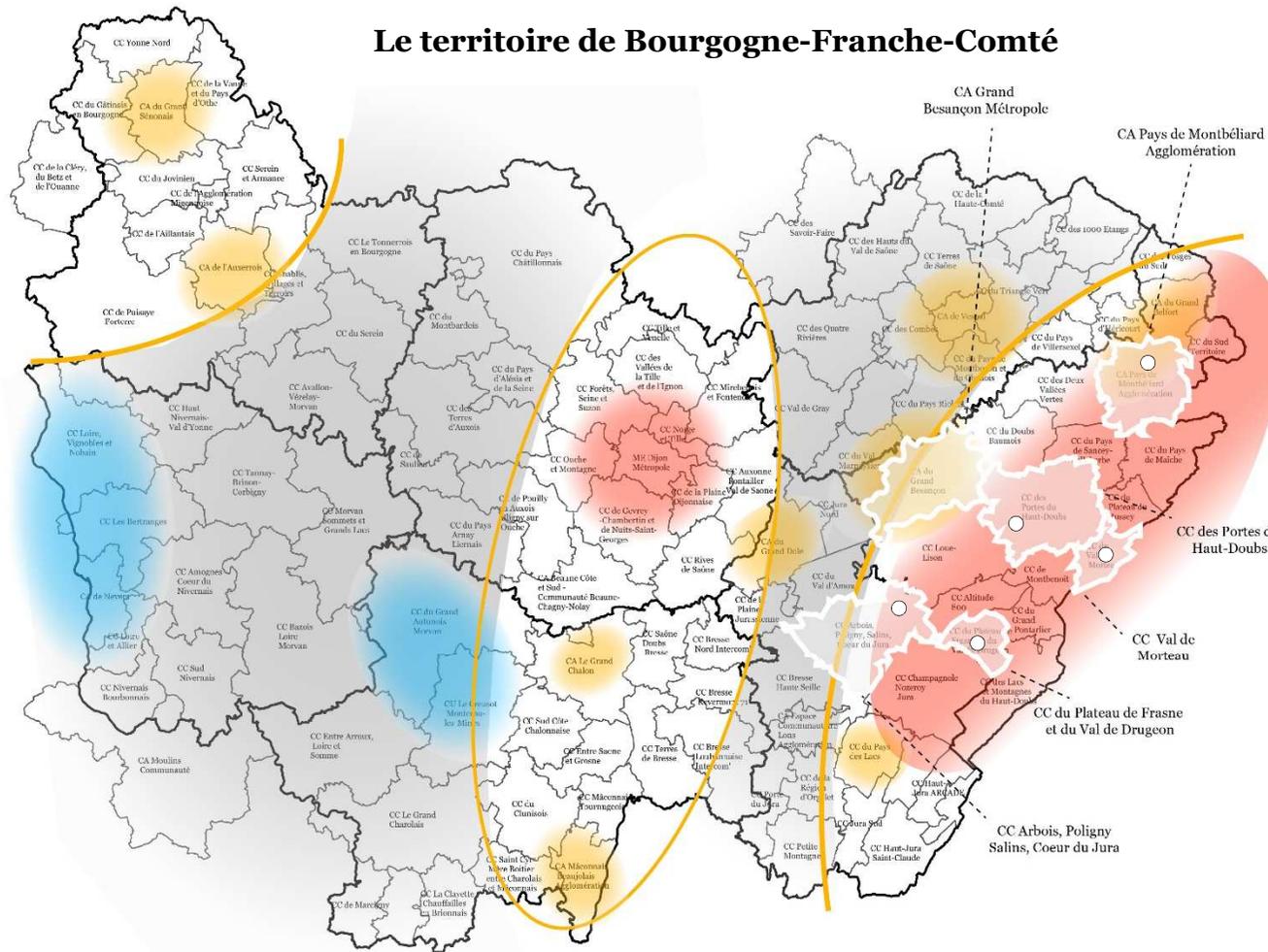
# Volet logement

**D2H**



# Les cas

## Le territoire de Bourgogne-Franche-Comté



- **Les zones frontalières et urbaines tendues**
  - Marché de l'accession tendu avec des prix élevés
  - Foncier contraint et cher
  - Dynamisme démographique sur l'agglomération centrale ou sa périphérie
  - Très faible vacance
- **Les zones périurbaines ou rurales dynamiques, en périphérie de pôles attractifs**
  - Marché de l'accession moyennement tendu avec des prix médians
  - Prix du foncier modéré
  - Croissance démographique
  - Vacance faible ou modérée
- **Les zones à marché intermédiaire avec un cœur de ville en perte de vitesse**
  - Prix de l'accession intermédiaire
  - Prix du foncier intermédiaire
  - Perte de population
  - Vacance moyenne
- **Les zones détendues avec un cœur de ville en perte de vitesse**
  - Prix de l'accession bas
  - Coût foncier modéré
  - Perte de population
  - Forte vacance
- **Les zones rurales détendues**
  - Marché de l'accession détendu avec des prix bas
  - Faible coût du foncier
  - Stagnation voire baisse de population
  - Vacance importante

○ Opérations simulées

# Les objectifs

	 LOCALISATION	 OBJECTIF
<p>Cas 1 Opération neuve en secteur tendu</p>	<p>CC Val de Morteau Zone B2</p>	 Développer une offre abordable pour permettre aux ménages non travailleurs frontaliers de se loger sur le territoire
<p>Cas 2 Opération neuve en secteur moyennement tendu</p>	<p>CC du Plateau de Frasne et du Val du Drugeon Zone C</p>	 Développer une offre abordable
<p>Cas 3 Opération dans l'ancien en secteur détendu</p>	<p>CC Arbois, Poligny, Salins, Cœur du Jura Zone C</p>	 Faire aboutir des opérations lourdes de réhabilitation en visant l'économie d'argent public et l'intensification des interventions
<p>Cas 4 Opération de réhabilitation d'une Ferme du Haut Doubs</p>	<p>CC des Portes du Haut Doubs Zone C</p>	 Encourager les projets de rénovation en accession
<p>Cas 5 Intervention dans une copropriété en NPNRU</p>	<p>CA Pays de Montbéliard Agglomération Zone B2</p>	 Contribuer au désendettement de la copropriété et réaliser des travaux

## CAS 1 : CC du Val de Morteau

- Secteur tendu
- Coût foncier élevé



### OBJECTIF

**Développer une offre abordable pour permettre aux ménages non travailleurs frontaliers de se loger sur le territoire**

# Les caractéristiques de marché du secteur de cas



## Un territoire frontalier attractif et aisé

- Une **hausse de population** entre 2011 et 2016 (+1,18)
- Un dynamisme particulièrement **marqué** sur les **communes** directement **frontalières**
- Un **revenu médian largement au-dessus** de la médiane régionale

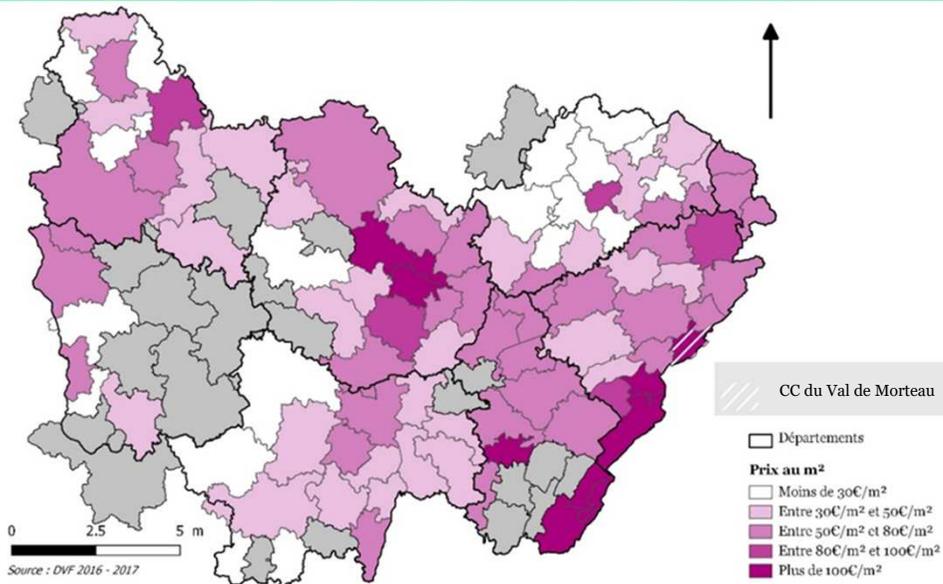


## Un secteur très tendu

- Une **faible vacance** (8% contre 9,9% en BFC)
- Un prix de **l'immobilier élevé** : 1966€/m<sup>2</sup> en 2016 - 2017
- Un prix du **foncier élevé** : 136 €/m<sup>2</sup> en 2016 - 2017 et une **valeur foncière stable**
- Des disponibilités foncières peu nombreuses, à des prix élevés, et **des coûts de construction élevés**
- **L'intervention foncière comme priorité** pour endiguer la hausse des prix
- Zone B2

Prix au m<sup>2</sup> des terrains selon l'EPCI en 2016 - 2017

espacités



# Simulation d'opération dans le neuf en zone B2

## Charge foncière à 492€/m<sup>2</sup> SHab

Quelle cible des ménages ?

	BRS (TVA 5,5%)	PSLA (au plafond)	Pleine propriété dans le neuf (TVA 20%)	Pleine propriété dans l'ancien (hors travaux)	Loyers dans le parc locatif privé
Prix de vente /m <sup>2</sup> SHab	2 046€ /m <sup>2</sup> SHab	2 518 €/m <sup>2</sup>	2 890 €/m <sup>2</sup> SHab	2 200 €/m <sup>2</sup> SHab	
Mensualité (emprunts + redevance) <i>assurance de remboursement de prêt incluse (3%)</i>	675€ + 94€ = 769€	830€	953 €	762 €	695 €
<b>Ecart de prix de vente TTC par rapport au BRS</b>		<b>+13%</b>	<b>+29%</b>	<b>+7%</b>	
<b>Ecart de mensualité par rapport au BRS</b>		<b>+7%</b>	<b>+19%</b>	<b>-5%</b>	<b>-11%</b>

## CAS 2 : CC du Plateau de Frasne et du Val de Drugeon

- Secteur de tension intermédiaire
- Coût foncier élevé



**OBJECTIF**

**Développer une offre abordable**

# Les caractéristiques de marché du secteur de cas



## Un territoire en croissance

- Une **forte croissance démographique** entre 2011 et 2016 (1,31%)
- Une médiane **des revenus au-dessus** de la médiane régionale

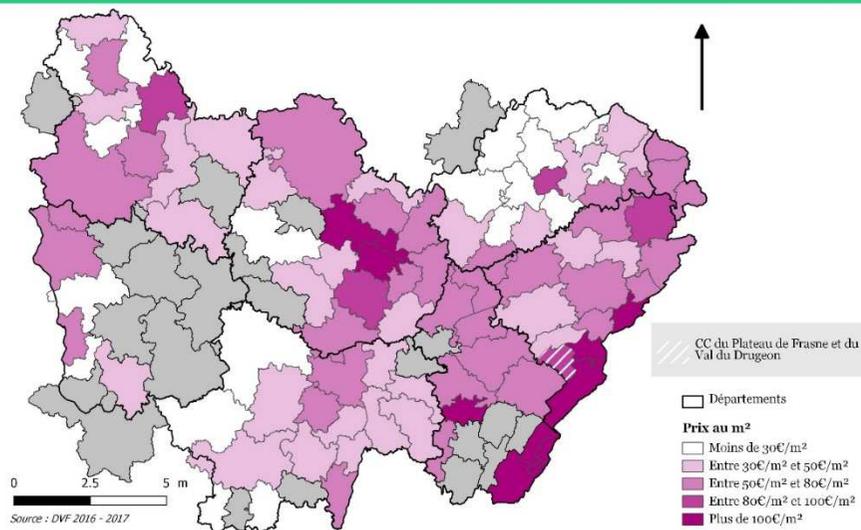


## Un marché tendu

- Une **très faible vacance** (6% contre 9,9% en BFC)
- Un prix de **l'immobilier élevé** : 1643€/m<sup>2</sup> en 2016 - 2017
- Une **hausse des prix** de l'immobilier : +16% entre 2014-2015 et 2016-2017
- Un prix du **foncier élevé** : 80€/m<sup>2</sup> en 2016 - 2017
- Une **hausse modérée** du prix foncier : +9% 2014-2015 et 2016-2017

Prix au m<sup>2</sup> des terrains selon l'EPCI en 2016 - 2017

espacités



# Simulation d'opération dans le neuf en zone C

## Charge foncière à 137€/m<sup>2</sup> SHab

Quelle cible des ménages ?

	BRS (TVA 5,5%)	PSLA (au plafond)	Pleine propriété dans le neuf (TVA 20%)	Pleine propriété dans l'ancien (hors travaux)	Loyers dans le parc locatif privé
Prix de vente /m <sup>2</sup> SHab	2 558 € /m <sup>2</sup> SHab <i>soit 116% du plafond PSLA</i>	2 202 € /m <sup>2</sup> SHab	3 050 € /m <sup>2</sup> SHab <i>soit 138% du plafond PSLA</i>	1 550 € /m <sup>2</sup> SHab <i>soit 70% des plafonds PSLA</i>	
Mensualité	829 € + 35 € = 864 €	713 €	988 €	527 €	553 €
<b>Ecart de prix de vente TTC / au BRS</b>		<b>- 28%</b>	<b>+16%</b>	<b>- 65%</b>	
<b>Ecart de mensualité / au BRS</b>		<b>- 21%</b>	<b>+13%</b>	<b>- 72%</b>	<b>- 56%</b>

## CAS 3 : CC Arbois, Poligny, Salins, Cœur du Jura

- Centre ancien
- Bâti déqualifié
- Secteur détendu



### OBJECTIF

**Faire aboutir des opérations lourdes de réhabilitation en visant l'économie d'argent public et l'intensification**

# Les caractéristiques de marché du secteur de cas

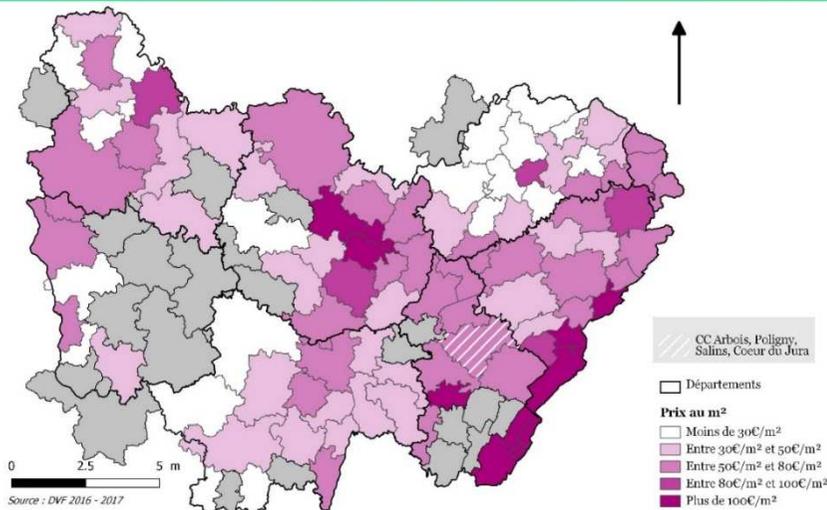


## Un territoire en décroissance à la population fragile

- Une **baisse de population** de l'ordre de -0,45%
- Une **population au revenu moyen à modeste** comparativement à la région BFC

Prix au m<sup>2</sup> des terrains selon l'EPCI en 2016 - 2017

espacités



## Un marché peu tendu et en perte de vitesse

- Une **vacance élevée** (11% contre 9,9% en BFC)
- Un phénomène **plus marqué sur les communes centres**
- Un **parc ancien et dégradé**, où les **coûts de réhabilitation** sont élevés
- Un prix de l'immobilier dans les **moyennes basses** : 1 062€/m<sup>2</sup> en 2016 - 2017
- Une **baisse des prix** de l'immobilier : -5% entre 2014-2015 et 2016-2017
- Un prix du **foncier intermédiaire** : 57,9€/m<sup>2</sup> en 2016 - 2017
- Une **baisse du prix foncier** : -17% 2014-2015 et 2016-2017
- Une **priorité d'intervention sur le parc existant**

# Les objectifs de l'intervention dans l'ancien en territoire détendu

## Objectifs



Evaluer le besoin de **financements complémentaires** nécessaires pour permettre **la sortie d'une opération en cohérence avec le marché local**



**Minimiser les déficits** d'opérations



**Contribuer à la redynamisation** du centre-ville par la réalisation d'opération de qualité supérieure

## L'apport du BRS : limiter le déficit

Scénario	Prix de vente/m <sup>2</sup> TTC	Redevance mensuelle	Mensualité pour un ménage de 3 personnes	Revenus nets minimum des ménages (€/an)	Déficit restant à compenser (FP ou aides)	Subvention ANAH estimée	Besoin de financements complémentaires	Economie de déficit (/argent public) par rapport au scénario 2
<b>2</b> Prix de sortie au prix de marché dans une opération en pleine propriété	1 691€		573 €	20 630 €	<b>1 105 205 €</b>	773 644 €	331 562 €	
<b>3</b> Mensualité de 573€ dans une opération en BRS avec portage de 16% par OFS	1 399€	99€ (soit 1,45€/m <sup>2</sup> )	573 €	20 630 €	<b>849 686 €</b>	594 781 €	254 906 €	<b>23%</b>
<b>4</b> Mensualité de 573€ dans une opération en BRS avec portage de 20% par OFS (avec fonds propres – 75 247€)	1 399€	99€ (soit 1,45€/m <sup>2</sup> )	573 €	20 630 €	<b>774 440 €</b>	542 107 €	232 331 €	<b>43%</b>

Les subventions de l'ANAH dans le cadre des ORI permettent de financer les déficits d'opération dans la limite de 70%. L'enveloppe évaluée pour cette simulation est **théorique** et permet de disposer d'une **estimation large**. Les résultats sont donc à **étudier avec précautions**.

## CAS 4 : CC des Portes du Haut-Doubs

- Réhabilitation d'un corps de ferme



**OBJECTIF**

**Encourager les projets de rénovation en accession**

# Les caractéristiques de marché du secteur de cas



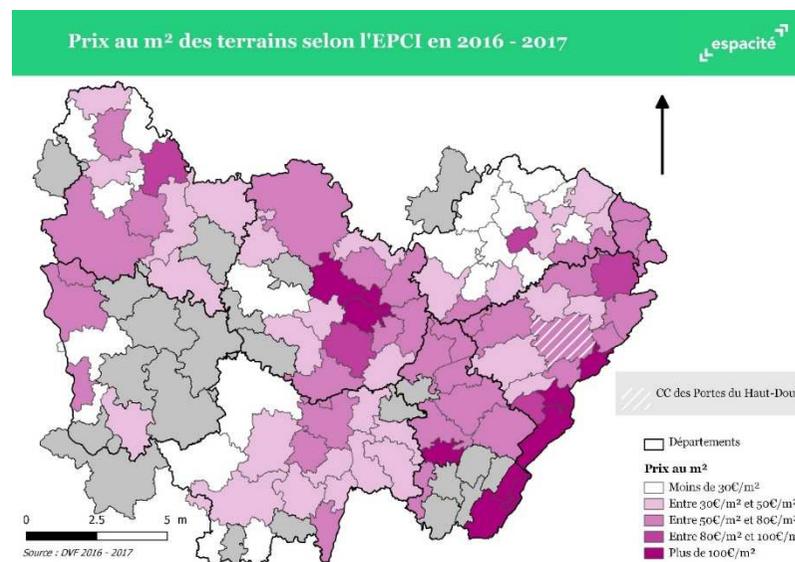
## Un territoire aisé et attractif

- Une **hausse de population forte** entre 2010 et 2016 de l'ordre de 1,26%
- Un **revenu médian au dessus** de la médiane régionale



## Un marché tendu bénéficiant en deuxième strate de l'effet frontalier

- Une **très faible vacance** (7% contre 9,9% en BFC)
- Un **prix de l'immobilier élevé** : 1568€/m<sup>2</sup> en 2016 - 2017
- Une **forte hausse** des prix de l'immobilier : +8% entre 2014-2015 et 2016-2017
- Un **prix du foncier intermédiaire** : 54,07 €/m<sup>2</sup> en 2016 – 2017
- Une **hausse modérée** du prix foncier : +16% 2014-2015 et 2016-2017



# Simulation d'opération dans l'ancien en zone C

## Acquisition 550 €/m<sup>2</sup> SHab + Travaux 1 109 €/m<sup>2</sup> SHab

### Quelle cible des ménages ?

	BRS (TVA 5,5%)	Plaine propriété	Plaine propriété dans l'ancien (hors travaux)	Locatif privé	Locatif conventionné ANAH	
					« social »	« Très social »
Prix de vente /m <sup>2</sup> SHab	1 415 €/m <sup>2</sup> SHab soit 64% du plafond PSLA	1 752 €/m <sup>2</sup> SHab soit 80% du plafond PSLA	1 480 €/m <sup>2</sup> SHab soit 67% du plafond PSLA			
Mensualité (emprunts + redevance) <i>assurance de remboursement de prêt incluse (3%)</i>	618 € + 37 € = 655€	765 €	679 €	640 €	621€	483€
Ressources nettes minimales nécessaires pour un taux d'effort du ménage à 30%	23 595€ soit 62% du plafond PSLA	27 549 € soit 73% du plafond PSLA	24 437 € soit 64% du plafond PSLA	23 037 € soit 61% du plafond PSLA	22 374 € soit 59% du plafond PSLA	17 388 € soit 46% du plafond PSLA
<b>Ecart de mensualité par rapport au BRS</b>		<b>+14%</b>	<b>+3%</b>	<b>-2%</b>	<b>-6%</b>	<b>-26%</b>

# La cible de marché

## Pour les T3

		Ressources nettes minimales d'accession	Ménages de 3 personnes sur CC du Pays de Pierrefontaine Vercel	Ménages de 3 personnes sur le Département du Doubs
			Cible de marché	Cible de marché
<b>BRS</b>		<b>23 595€</b>	<b>De 2<sup>e</sup> au 4<sup>e</sup> décile Soit 30% des ménages de 3 pers. (5% de la pop. de la CC.)</b>	<b>3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> déciles Soit 20% des ménages de 3 pers. (3% de la pop. du Dpt.)</b>
Pleine propriété dans le neuf		27 549 €	A partir du 3 <sup>e</sup> décile Soit 80% des ménages de 3 pers. (12% de la pop. de la CC.)	A partir du 3/4 <sup>e</sup> décile Soit 70% des ménages de 3 pers. (10% de la pop. du Dpt.)
Pleine propriété dans l'ancien (hors travaux)		24 437 €	A partir du 3 <sup>e</sup> décile Soit 80% des ménages de 3 pers. (12% de la pop. de la CC.)	A partir du 3/4 <sup>e</sup> décile Soit 70% des ménages de 3 pers. (10% de la pop. du Dpt.)
Locatif privé		23 037 €	A partir du 2 <sup>e</sup> décile Soit 90% des ménages de 3 (14% de la pop. de la CC.)	A partir du 3 <sup>e</sup> décile Soit 80% des ménages de 3 pers. (11% de la pop. du Dpt.)
Locatif conventionné ANAH	« Social »	22 374 €	<b>2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> déciles Soit 20% des ménages de 3 (3% de la pop. de la CC.)</b>	<b>3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> décile Soit 20% des ménages de 3 pers. (3% de la pop. du Dpt.)</b>



Dans le cas de l'opération de réhabilitation d'une ferme, où les couts d'acquisition et de travaux sont modérés, le BRS peut offrir un **effet social** en permettant à des ménages éligibles au parc conventionné « social » de l'ANAH **d'accéder à la propriété dans des conditions financières équivalentes.**

## CAS 5 : CA du Pays de Montbéliard Agglomération

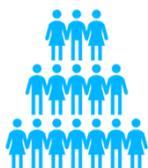
- Copropriété dégradée
- Projet NPNRU



### OBJECTIF

Contribuer au désendettement de la copropriété et réaliser des travaux

# Les caractéristiques de marché du secteur de cas



## Un territoire en décroissance

- Une **baisse modérée de population** entre 2011 et 2016 (-0,38%), s'accompagnant d'un solde migratoire négatif (-0,7%)
- Une **ville centre en décroissance**, faisant partie du Programme **Action Cœur de Ville**
- Une **revenu médian au-dessus** de la médiane de la BFC

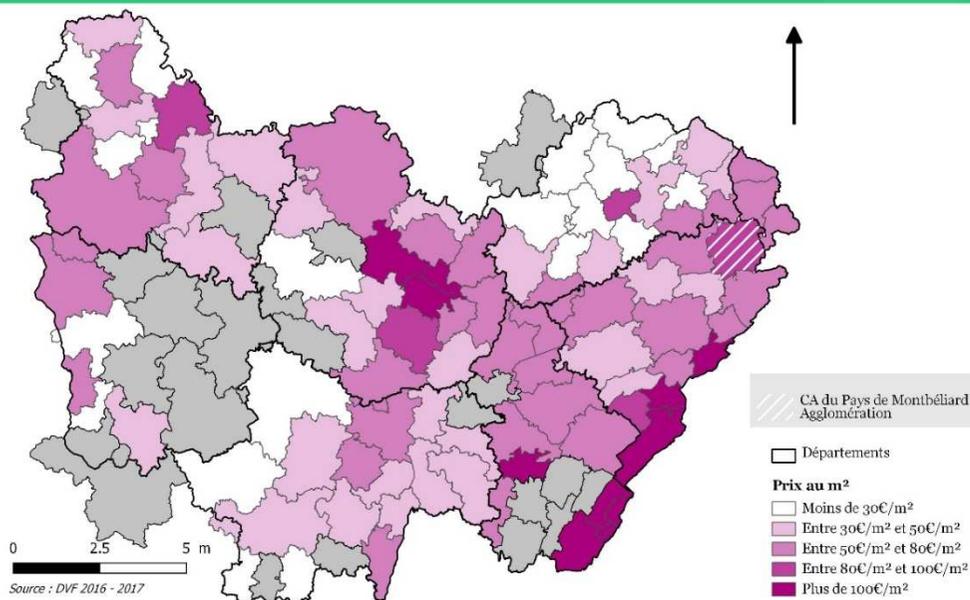


## Un marché intermédiaire avec des problématiques dans le parc existant

- Une **vacance modérée**
- Une vacance particulièrement **marquée sur Montbéliard**
- Un prix de **l'immobilier intermédiaire**: 1 277€/m<sup>2</sup> en 2016 – 2017 avec des prix élevés dans le neuf
- Un prix du **foncier élevé** : 83,2€/m<sup>2</sup> en 2016 – 2017
- Une **hausse modérée** du prix foncier : +8% 2014-2015 et 2016-2017
- Un **important programme NPNRU** prévu sur l'EPCI qui prévoit 1 200 démolitions
- Une **priorité d'intervention dans le parc existant**, avec un **important volet sur les copropriétés**

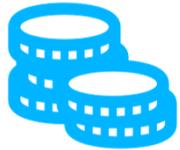
Prix au m<sup>2</sup> des terrains selon l'EPCI en 2016 - 2017

↳ **espacités**



# Les objectifs de l'intervention en copropriété

## Objectifs recherchés



Désendetter la copropriété en acquérant les lots détenus par des ménages endettés



Permettre à certains ménages de financer les travaux, de les **solvabiliser** (s'ils peuvent se maintenir copropriétaires sur le long terme)



Améliorer le fonctionnement et la gestion de la copropriété

# Les résultats

## Simulation pour les ménages :

	Acquisition des droits réels				Remboursement dette au SDC	
	Lgt	Prix de vente à l'OFS (libre)	Prix d'achat droits réels	Frais de mutation achat droits réels	Dette vis-à-vis du syndicat de copropriété	Solde pour le ménage
<i>Ménage non endetté</i>	T3 (66 m <sup>2</sup> )	52 106€	43 883€	3 511€ (8%)		<b>+4 712</b>
<i>Ménage endetté</i>	T3 (66 m <sup>2</sup> )	52 106€	43 883€	3 511€ (8%)	4 712€	<b>0€</b>
<i>Ménage très endetté</i>	T3 (66 m <sup>2</sup> )	52 106€	43 883€	3 511€ (8%)	25 000€	<b>- 20 288</b>



# Synthèse

# Les objectifs

	 <b>OBJECTIF</b>	 <b>ATTEINTE DE L'OBJECTIF</b>
<p>Cas 1 Opération neuve en secteur tendu</p>	 <p>Développer une offre abordable pour permettre aux ménages non travailleurs frontaliers de se loger sur le territoire</p>	 <p><i>Une mensualité qui permet à des ménages de classes moyennes de s'installer alors qu'ils sont actuellement évincés des territoires frontaliers</i></p>
<p>Cas 2 Opération neuve en secteur moyennement tendu</p>	 <p>Développer une offre abordable</p>	 <p><i>Un écart au marché porté par l'effet TVA réduite et un risque de concurrence avec le PSLA, notamment si les coûts de travaux ne sont pas maîtrisés</i></p>
<p>Cas 3 Opération dans l'ancien en secteur détendu</p>	 <p>Faire aboutir des opérations lourdes de réhabilitation en visant l'économie d'argent public</p>	 <p><i>Une incapacité à équilibrer l'opération sans subventions mais une économie significative d'argent public</i></p>
<p>Cas 4 Opération de réhabilitation d'une Ferme du Haut Doubs</p>	 <p>Encourager les projets de rénovation en accession</p>	 <p><i>Une opération dont la mensualité ménage est proche des loyers plafond pour les logements conventionnés sociaux par l'ANAH</i></p>
<p>Cas 5 Intervention dans une copropriété en NPNRU</p>	 <p>Contribuer au désendettement de la copropriété et réaliser des travaux</p>	 <p><i>Un portage de travaux et un désendettement possible mais uniquement pour les ménages faiblement endettés</i></p>

## 3 perspectives principales confortées par l'analyse

- 1 En secteur tendu :** Proposer des **solutions en accession abordable** pour les ménages de classes moyennes sur des territoires dont ils sont exclus
- 2 En secteur ancien dégradé :**
  - **Réaliser des opérations de réhabilitation** en transposant des modèles locatifs en accession ;
  - **Limiter le déficit** sur les opérations de réhabilitation très lourdes mais dont l'aboutissement est un prérequis pour le renouveau du centre-bourg.
- 3 En copropriété:** **Repositionner les propriétaires dans une trajectoire positive** et fluidifier la gestion à certaines conditions (équilibre entre dette/travaux et marché)

## Un effet levier malgré tout modéré

Un effet **moins marqué pour les territoires cumulant des coûts fonciers modérés et des coûts de travaux élevés**

Un risque **de concurrence avec le PSLA**, s'accompagnant sur ces territoires, **d'une nécessité de choix entre les deux dispositifs.**

## BRS et Vente HLM, une autre perspective potentielle pour le territoire

Le BRS permet de:

- **Rendre la vente HLM** plus abordable ;
- **Sécuriser** la vente ;
- Permettre la **réversibilité.**



## Volet commercial

**D2H**



**espacité**



# **Analyse des opportunités concernant des opérations de développement économique et commercial**

# Les cas types concernant la réalisation de locaux d'activités en relation avec une production de BRS

## Cœur de ville ou cœur de bourg, un ou plusieurs immeuble(s) à réhabiliter

### La problématique d'aménagement :

- Opération inscrite dans un périmètre opérationnel type Action Cœur de Ville, ORT, OPAH RU, PNRQAD...
- Immeuble non inscrit dans un périmètre opérationnel mais en centralité stratégique au cœur du bourg ou en cœur de ville

### La problématique développement économique :

- Reconquête / revitalisation d'un linéaire commercial de cœur de ville ou d'une polarité de cœur de bourg en déprise
- Etude de potentiel économique concluant à des possibilités de réimplantation de commerces et de services
- Configuration urbaine optimisant les facteurs de commercialité des locaux à créer
- Type d'activité : commerce de proximité, services aux personnes (santé, petite enfance...), services publics, ou si potentiel artisanat (artisanat d'art, métiers créatifs...)

### Le process en terme opérationnel :

- Veille et traitement DIA, négociation amiable voire l'expropriation en dernier recours → Acquisition murs et/ou fonds → Gestion locative de transition, transferts et ou évictions → Eventuel démembrement foncier / immobilier → Travaux de restructuration → Commercialisation (ou occupations temporaires) → portage, gestion locative et patrimoniale, revente éventuelle à terme

# Les cas types concernant la réalisation de locaux d'activités en relation avec une production de BRS

## Cœur de ville ou cœur de bourg, un ou plusieurs immeuble(s) à réhabiliter

### Le marché considéré :

- 15 villes retenues au titre du dispositif « Action Cœur de Ville » : Belfort, Montbéliard, Vesoul, Besançon, Dôle, Lons-le-Saulnier, Montceau-les-Mines, Chalon-sur-Saône, Le Creusot, Autun, Nevers, Cosne-sur-Loire, Auxerre, Sens, Mâcon
  - Parmi lesquelles 6 ont été retenues dans le dispositif « Réinventons nos cœurs de ville » : Autun (Hôpital Saint-Gabriel), Chalon-sur-Saône (Hôpital sur l'Île Saint-Laurent Quai Chambrion), Le Creusot (Site Jean Jaurès), Mâcon (Centre d'Affaires Gambetta EcoCityZ), Montceau-Les-Mines (Site Loison) , Sens (Site de Sainte Paule)
- Liste des sites Bourgogne Franche Comté en OPAH RU ou en ORT
- 200 communes de 2000 à 20000 habitants en Bourgogne Franche Comté. Le CGET travaille actuellement sur un dispositif de revitalisation des centralités des petites villes qui viendrait compléter le dispositif « Action Cœur de Ville »
- 34 communes éligibles à l'appel à projet régional « revitalisation des bourgs centre » : Amance (70), Avallon (89), Auxonne (21), Baume-les-Dames (25), Beaucourt (90), Bletterans (39), Clairvaux les lacs (39), Clerval (25), Cuiseaux (71), Decize (58), Delle (90), Faverney (70), Giromany (90), Gueugnon (71), Grandvillars (90), Jussey (70), La Charité sur Loire (58), Lavans les Saint-Claude (39), L'Isle sur le Doubs (25), Luzy (58), Matour (71), Migennes (89), Moirans en Montagne (39), Montbard (21), Montigny sur Aube (21), Morez Hauts de Bienne (39), Orgelet (39), Rougemont (25), Saint-Amour (39), Saint-Claude (39), Saint-Laurent en Grandvaux (39), Saint-Lupicin (39), Saint-Sauveur en Puisaye (89), Salins les Bains

# Les cas types concernant la réalisation de locaux d'activités en relation avec une production de BRS

## **Friche urbaine en cœur d'agglomération**

### **La problématique d'aménagement :**

- Opération inscrite dans un périmètre opérationnel de reconquête de friche
- Exemple type : Les Rives du Doubs (Valentigney)

### **La problématique développement économique :**

- Une programmation économique (commerces, services, bureaux ou ateliers) à inscrire dans le cadre d'une programmation urbaine d'ensemble articulant habitat, équipements, activités économiques
- Nécessité en amont une étude de potentiel économique concluant à des possibilités d'implantation d'une polarité commerces / services et ou d'immobilier d'entreprise
- Configuration urbaine optimisant les facteurs de commercialité des locaux à créer
- Type d'activité : commerce de proximité, services aux personnes (santé, petite enfance...), services publics, ou si potentiel locaux productifs et ou locaux tertiaires

### **Le process en terme opérationnel :**

- Maîtrise foncière et immobilière impliquant l'EPF → Proto-aménagement (démolition, dépollution) → Eventuel démembrement foncier / immobilier → Réhabilitation de bâtiment éventuellement à caractère patrimonial ou construction neuve → Commercialisation (ou occupations temporaires) → Portage, gestion locative et patrimoniale, revente éventuelle à terme

# Les cas types concernant la réalisation de locaux d'activités en relation avec une production de BRS

## **Friche urbaine en cœur d'agglomération**

**Le marché considéré (à recouper avec l'étude de marché logement) :**

- Plus d'une centaine de friches ont été répertoriées sur le nord Franche Comté
- Friches Creusot Montceau
- Également sites ferroviaires, militaires, hospitaliers

# Les cas types concernant la réalisation de locaux d'activités en relation avec une production de BRS

## **Intervention sur une copropriété dégradée logements et commerce ou commerce seule**

### **La problématique d'aménagement :**

- Opération inscrite dans un périmètre opérationnel type NPNRU, OPAH RU ou PNRQAD (exemple en cours centre commercial des Hexagones, quartier de la Petite Hollande, Montbéliard, opération EPF / SEDIA)

### **La problématique développement économique :**

- Restructuration / reconfiguration d'un linéaire ou d'un pôle commerces activités, si viabilité avérée à travers une étude de potentiel économique concluant à des possibilités de réimplantation de commerces et de services
- Configuration urbaine optimisant les facteurs de commercialité des locaux à créer
- Type d'activité : commerce de proximité, services aux personnes (santé, petite enfance...), services publics

### **Le process en terme opérationnel :**

- Veille et traitement DIA, négociation amiable voire l'expropriation en dernier recours → Acquisition murs et/ou fonds → Gestion locative de transition, transferts et ou évictions → Eventuel démembrement foncier / immobilier → Travaux de restructuration → Commercialisation (ou occupations temporaires) → portage, gestion locative et patrimoniale, revente éventuelle à terme

### **Le marché considéré (à recouper avec l'étude de marché logement) :**

- A ce stade mal évalué

# Préambule de l'étude de marché

L'étude de marché vise à identifier les **valeurs moyennes des prix immobiliers et fonciers** sur le territoire de Bourgogne Franche-Comté des 4 types d'actifs suivants :

- L'immobilier tertiaire : le marché des bureaux
- L'immobilier d'activités : les locaux d'activités
- L'immobilier commercial : les commerces en pieds d'immeubles
- Le foncier d'activité : les terrains nus destinés à accueillir de l'activité économique

Les données analysées sont issues d'entretiens avec les acteurs du territoire et des offres publicisées sur Internet.

# Etude des prix immobiliers et fonciers

## Immobilier tertiaire (bureaux)

**Les offres dans le neuf** sont plutôt rares que ce soit en location ou en vente. L'offre tertiaire et à fortiori les transactions se concentrent dans les grandes villes dans la Côte d'Or (Dijon), dans le Doubs (Besançon), et dans une moindre mesure en Saône-et-Loire (Macon).

**En 2<sup>nd</sup>e main**, les offres sont beaucoup plus nombreuses, qu'il s'agisse de locaux de pieds d'immeubles en tissu urbain, ou de bâtiments dédiés dans des parcs d'activités ou le long d'axes routiers.

**Au niveau des prix, les locaux en vente** dans le neuf, sont compris entre 1400 et 2500 € HT par m<sup>2</sup>, tandis qu'en 2<sup>nd</sup>e main, ils se situent entre 500 et 2100 € suivant l'état de vétusté et la localisation. Les **prix locatifs** au m<sup>2</sup> HT-HC par an sont compris entre 100 et 200 € dans le neuf, et entre 60 et 150 € en 2<sup>nd</sup>e main.

		Côte d'Or	Doubs	Territoire de Belfort	Haute-Saône	Jura	Nièvre	Saône-et-Loire	Yonne
Source		IMDEX 2018 pour Dijon Métropole et commercialisateurs	CBRE 2018 Ville de Besançon	CBRE 2017 Belfort-Montbeliard-Hericourt	Recherche sites Internet commercialisateurs	Recherche sites Internet	ORPI - Recherche sites Internet	Recherche sites Internet	Yonnedev - recherche sites Internet
En location Prix HT-HC/m <sup>2</sup> /an	<b>Neuf</b>	centre : 150- 160 périphérie : 135 - 150	100-200	120-140	ras	ras	90-130	100-135	170-200
	<b>Seconde main</b>	centre : 120 - 150 périphérie : 80 - 140	récent : 90-150 ancien : 60 -150	récent : 120-135 ancien : 80-90	120 - 150	récent : 120-170 ancien: 80	72-100 + hôtel d'entreprises l'INKUB : 120 et pépinière 90	65-130	70-90
En acquisition Prix HT/m <sup>2</sup>	<b>Neuf</b>	1400-2300	1800-2300	1800-2500	Une offre à 1250 à Vesoul zone des Haberges	cf. SEDIA à Lons et CCI à Dole	1 300	1900	1 centre d'appel livré par Yonne Développement :1300
	<b>Seconde main</b>	900-1750	récent : 1100-2100 ancien : 700-1800	récent : 1100-1300 ancien : 500-1000	750-1000	700-1200	650-750	800-1650	500-1200
Charge foncière m <sup>2</sup> /SDP		150-300							

# Etude des prix immobiliers et fonciers

## Immobilier d'activités

Les locaux d'activités (ateliers, locaux mixtes, locaux industriels, entrepôts) dominent le marché d'immobilier d'entreprise. L'offre se caractérise par **une prépondérance de locaux en 2<sup>nde</sup> main à la location et à la vente**. La Côte d'Or, le Doubs, le Territoire de Belfort et la Haute-Saône proposent quelques programmes de locaux d'activités dans le neuf. Ailleurs, l'offre neuve est quasi inexistante.

**L'offre locative** dans le neuf est portée par des opérations publiques de type hôtel d'entreprises.

**A l'acquisition**, les prix dans le neuf sont assez homogènes sur tout le territoire : 900 à 1000 € par m<sup>2</sup> en moyenne. En 2<sup>nde</sup> main, les prix d'achat au m<sup>2</sup> s'échelonnent entre 150 et 1000 € selon l'état des locaux.

**Le prix** au m<sup>2</sup> par an HT-HC en location dans le neuf est en moyenne de 70 € sur le territoire régional, et plutôt autour de 50 à 60 € en moyenne en 2<sup>nde</sup> main.

		Côte d'Or	Doubs	Territoire de Belfort	Haute-Saône	Jura	Nièvre	Saône-et-Loire	Yonne
	Source	IMDEX 2018 et commercialisateurs	CBRE 2018 Ville de Besançon	CBRE 2017 Belfort-Montbeliard-Hericourt	Recherche sites Internet commercialisateurs	Recherche sites Internet	ORPI - Recherche sites Internet	Recherche sites Internet	Yonnedev et recherche sites Internet
En location Prix HT-HC/m <sup>2</sup> /an	<b>Neuf</b>	72-90	50-80	80-90	40-60 + 1 opération en hôtel d'entreprises (Action 70) à partir de 32	ras	28-85 (opération Nièvre Aménagement)	ras	40-80
	<b>Seconde main</b>	45-65	récent : 40-70 ancien : 35/50	récent : 60-75 ancien : 30-40	récent : 55-70 ancien : 35-55	ancien : 30-55	25-70	35-90	65-85
En acquisition Prix HT/m <sup>2</sup>	<b>Neuf</b>	890-1150	800-1150	900-1000	900	ras	900	950	ras
	<b>Seconde main</b>	400-1000	récent : 600-900 ancien : 350-650	récent : 500-900 ancien : 150-400	200-800	350-700	250-400	ancien : 200-700	250-700
Charge foncière m <sup>2</sup> /SDP		Basée sur prix du terrain (€/m <sup>2</sup> terrain) : bâtiments industriels ou artisanaux sur 1 seul niveau							

# Etude des prix immobiliers et fonciers

## Immobilier commercial

**Pour les commerces, la grille de lecture retenue à l'échelle du territoire de Bourgogne Franche-Comté est celle des loyers pratiqués :**

- Sur les « emplacements n°1 », qui sont les rues concentrant les commerces à forte notoriété et attractivité, situés en centre-ville et en centre-bourg
- Dans les rues adjacentes des centres villes et centre-bourg qui bénéficient d'une certaine attractivité

**Quelques points à souligner :**

- Le commerce : un critère d'emplacement plus qu'un critère foncier. Les prix des emplacements n°1 dans les grandes villes régionales (Dijon, Besançon, Pontarlier, Montbéliard) oscillent entre 285 et 400 € HT-HC/m<sup>2</sup> par an. Sur certains territoires, à Vesoul et Nevers notamment, ils tournent plutôt autour de 100€.

Pour mémoire, le loyer est aussi déterminé par l'activité en place et sa capacité financière (taux d'effort). Ce point est d'autant plus vrai dans les opérations de revitalisation des cœurs de ville, où le maintien d'une offre commerciale, notamment alimentaire, passe par la maîtrise des loyers.

- La difficulté à isoler le poste foncier (en sus des murs, du droit au bail, du loyer) notamment dans les opérations mixtes et les copropriétés privées.
- Les prix de cession de charges foncières commerce sont calculés selon la méthode d'évaluation, à rebours, afin de permettre la sortie des opérations.
- Le prix de vente observé d'une coque commerciale brute dans le neuf s'inscrit dans une fourchette de 1 100 € à 1 600 € HT par m<sup>2</sup>.

		Bourgogne France Comté
Loyer Prix HT-HC/m <sup>2</sup> /an Offre publicisée sur Internet	centre-ville emplacement n°1	285-400
	centre-ville	100-250
	centre-bourg emplacement n°1	55-80
	centre-bourg	30-50
Charge foncière Prix par m <sup>2</sup> de SDP	Variable selon les situations. Découle généralement d'un calcul compte à rebours	
Coût travaux, coque brute vitrine comprise Prix HT /m <sup>2</sup>	1000	
Coût travaux aménagements intérieurs Prix HT /SU	entre 400 et 700	

# Etude des prix immobiliers et fonciers

## Foncier d'activités

Une offre de terrains viabilisés à destination d'activités de logistique, industrielles et artisanales est présente sur l'ensemble du territoire de Bourgogne-Franche-Comté, en particulier dans les grands parcs d'activités économiques et les ZAC.

Pour des terrains compris entre 2 500 et 10 000 m<sup>2</sup>, les prix observés sur des emplacements attractifs sont en moyenne de 35 à 55 €/m<sup>2</sup>. Dans les secteurs plus ruraux ou moins bien desservis, les fourchettes de prix se situent plutôt autour de 20-30 €.

Pour les terrains d'une superficie supérieure à 10 000 m<sup>2</sup>, les prix sont de l'ordre de 9 à 15 €/ m<sup>2</sup>.

L'offre en petits lots (superficie comprise entre 1 000 et 2 500 m<sup>2</sup>) n'est pas publicisée. Nous n'avons trouvé aucune référence. Elle doit pourtant constituer une part significative des transactions.

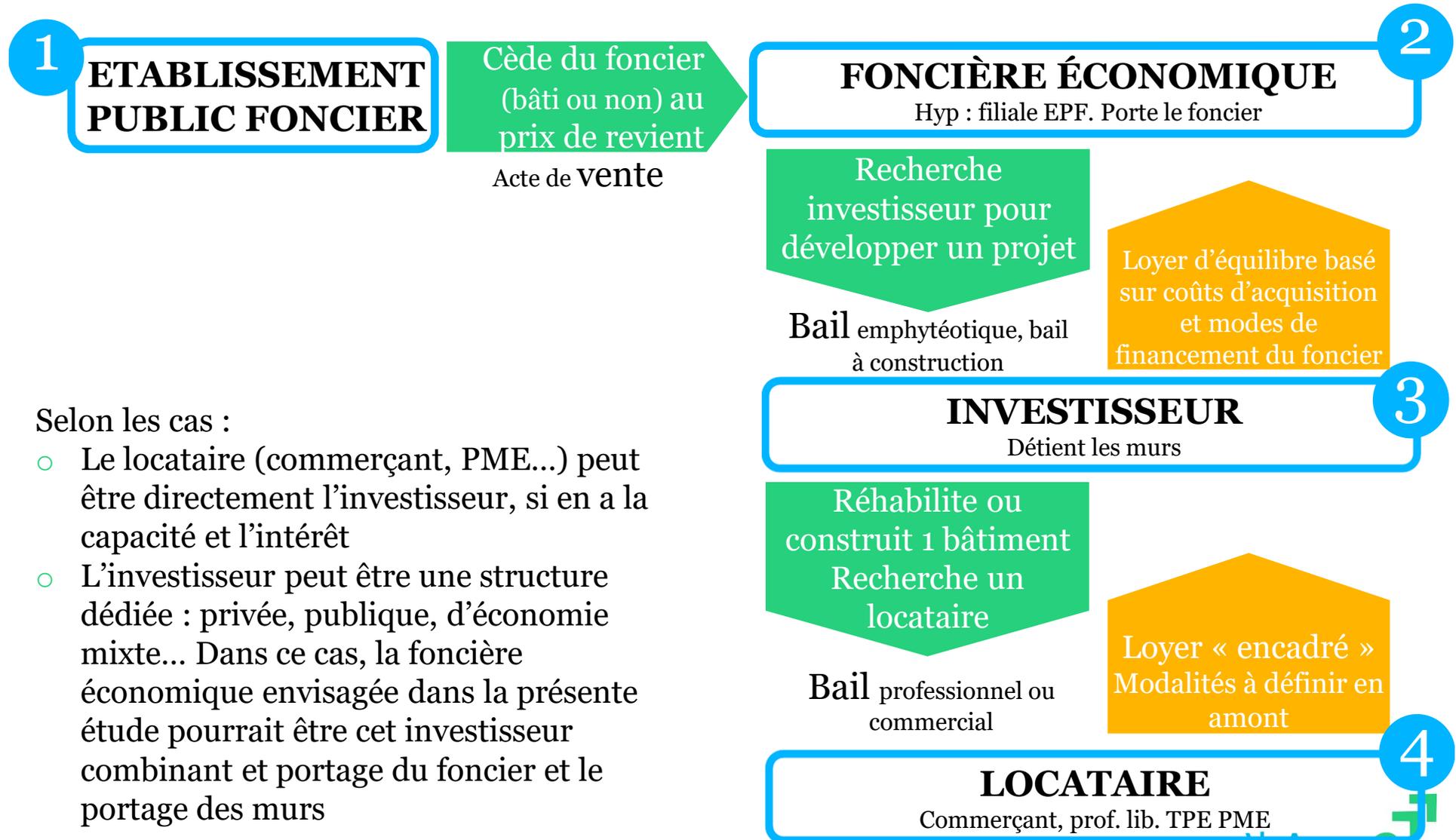
L'Agence foncière interdépartementale du Doubs a publié en 2016 les résultats d'une étude portant sur les années 2013 à 2015 sur le Doubs en distinguant les zones urbaines et péri urbaines (prix moyen 26 € m<sup>2</sup>), les zones hors agglomérations (prix moyen 8 €), et enfin d'autres zones (prix moyen 15 € m<sup>2</sup>).

		Bourgogne France Comté
Source		Offre publicisée sur Internet
Terrains industriels viabilisés Prix CHT/m <sup>2</sup>	<b>Inférieurs à 2 500 m<sup>2</sup></b>	ras
	<b>2 500 à 10 000 m<sup>2</sup></b>	sites premium (ecoparc,...) : 35-55€/m <sup>2</sup> autres sites : 20-30€/m <sup>2</sup>
	<b>Supérieurs à 10 000 m<sup>2</sup></b>	9-15€/m <sup>2</sup>

# Preneurs potentiels occupants des opérations considérées

	Locaux commerciaux	Immobilier tertiaire	Locaux d'activités, ateliers relais	Foncier
Occupants	commerce ou service recherché pour compléter l'offre existante (commerce alimentaire en centre-ville, La Poste, ...), boutique test	microentreprises, TPE / PME tertiaires, professions libérales, associations, ...	artisans, petites entreprises de service ayant besoin de locaux d'activités (stock, maintenance...)	PME souhaitant construire leur bâtiment : logique d'investissement et de valorisation patrimoniale
Produit	surface commerciale de vente avec réserves	bureaux de petites et moyennes surfaces en location	ateliers de petites et moyennes surfaces (50 à 300 m <sup>2</sup> ), en location	terrains nus ou partiellement construits de 1 000 à 10 000 m <sup>2</sup> permettant la réalisation de locaux d'activités compris entre 500 m <sup>2</sup> et 5.000 m <sup>2</sup> .
Opération type	<b>rez-de-chaussée</b> en cœur de ville/bourg dans le cadre d'une réhabilitation ou d'une construction neuve avec un programme mixte logement/commerce	<b>piéd d'immeuble</b> dans le cadre d'une réhabilitation ou d'une construction neuve avec un <b>programme mixte</b> logement/commerce en cœur de ville ou un <b>bâtiment tertiaire dédié</b> en zone d'activités	réhabilitation ou construction neuve dans une friche ou une zone d'activités économique. <b>Hôtel ou village d'entreprises artisanales</b>	construction neuve sur un terrain à bâtir ou réhabilitation à partir d'une friche existante
Nature de la contractualisation	Bail courte durée (jusqu'à 36 mois) ou bail commercial 3/6/9 décret 53. Possibilité d'une option de rachat à terme.	Bail courte durée (jusqu'à 36 mois) ou bail commercial 3/6/9 décret 53. Possibilité d'une option de rachat à terme.	Bail courte durée (jusqu'à 36 mois) ou bail commercial 3/6/9 décret 53. Possibilité d'une option de rachat à terme.	Bail emphytéotique ou bail à construction. Réalisation des immeubles dans le cadre d'un crédit bail.

# Process de production de locaux d'activités et chaîne des acteurs dans un montage dissociant foncier et immobilier



Selon les cas :

- Le locataire (commerçant, PME...) peut être directement l'investisseur, si en a la capacité et l'intérêt
- L'investisseur peut être une structure dédiée : privée, publique, d'économie mixte... Dans ce cas, la foncière économique envisagée dans la présente étude pourrait être cet investisseur combinant et portage du foncier et le portage des murs

## Les types de baux

2 catégories de baux ouvrant des droits réels aux preneurs dans le cadre d'une dissociation du foncier et des constructions en matière d'immobilier d'entreprise :

- Le bail emphytéotique
- Le bail à construction

La durée de ces baux est comprise entre 18 et 99 ans.

A la différence du BRS, qui permet une dissociation perpétuelle du foncier et du bâti et qui se recharge à chaque mutation, le BE et le BC ont un terme à l'échéance duquel le bâti revient au bailleur. Cet aspect est un frein certain dans l'optique des investisseurs du champ de l'immobilier d'entreprise.

La prorogation des baux est possible, mais strictement encadrée. Elle ne peut pas être tacite. En tout état de cause, la durée totale du bail ne dépassera pas 99 ans.

Des possibilités de rachat à terme à des prix convenus peuvent être prévus.

# Opérateurs susceptibles d'intervenir sur l'investissement d'un immobilier d'activité dissocié du foncier

**Il s'agit d'intervenir sur le portage des seuls bâtiments (les murs), dissocié du foncier. Cela peu concerner /**

## **Des opérateurs publics**

Exemple : la collectivité locale loue à la foncière économique le terrain et acquiert les murs en centre bourg pour installer un service (La Poste, Maison de Santé, micro-crèche...). La collectivité locale conclut un bail ou une convention avec l'occupant.

## **Le commerçant ou l'entreprise occupante**

Exemple : une activité assurée d'une relative pérennité et disposant des moyens de financement (type pharmacie...) loue à la foncière économique le terrain et acquiert les murs. Cette acquisition valorise le haut bilan de l'entreprise.

## **Un investisseur privé dédié à des actifs économiques**

Il existe notamment des sociétés d'investissements dédiés à des actifs de pied d'immeuble. Toutefois ces sociétés :

- Recherchent des rendements qui impliquent un niveau minimal de loyer généralement supérieur à 100 € HT HC m<sup>2</sup> an
- Recherchent des locataires pérennes
- Se concentrent sur des sites en métropole
- N'ont pas l'habitude de dissocier le foncier et l'immobilier

## **Des sociétés relevant de l'économie mixte, spécialisées ou non dans le champ de l'immobilier d'entreprise**

- SEM ou SPL généralistes / territoriales intervenant dans le cadre d'une opération donnée
- Sociétés d'économie mixte dédiée à l'immobilier d'entreprise. En Bourgogne Franche Comté ou relève plusieurs structures, qu'il s'agisse de structures spécialisées dans le crédit bail ou de SEM ou sociétés patrimoniales. Ces sociétés pourraient être approchées en fonction du type d'opération initié par la foncière économique.

# Les points clés en matière de locaux d'activités ressortant de l'exemple de la Foncière Haute Savoie

## Structure

Initiateur : EPFL 74

Création octobre 2018

Statut : GIP sans capital, à but non lucratif, comprenant comme membres fondateurs l'EPFL et des collectivités territoriales (intercommunalités).

Partenaires fondateurs : USH 74 et Caisse d'Épargne Rhône Alpes.

Souhait d'élargir à terme à d'autres collectivités, les chambres consulaires, des banques, Action Logement.

Vocation : détenir et gérer à long terme le foncier pour l'affecter à des projets d'intérêt général : habitat, **développement économique**, équipements publics

Demande d'agrément en cours de la foncière en tant qu'OFS.



## Des projets de développement économique en phase d'étude pré opérationnelle

Remembrement de zones d'activités, avec notamment un objectif de créer des équipements de services mutualisés

Centre d'hébergement dans une station de haute montagne

Rachat bâtiment cœur de bourg pour un projet de bureau de La Poste

Projet commerces services en cœur de bourg

## Principes de montage

Des opérations d'aménagement et de réalisation immobilière conçues avec les collectivités locales dans une optique de développement économique : faciliter l'accès des entreprises à un immobilier adapté à prix maîtrisé, favoriser leur croissance et l'emploi, permettre le maintien ou le retour des commerces et des services dans les centralités.

Un principe : conserver le foncier, voire des opérations immobilières complètes à long terme (soit le foncier et le bâti), dans une optique de maîtrise et de contrôle de l'évolution ultérieure garantissant une cohérence.

Les interventions de la Foncière 74 peuvent se limiter au foncier, ou au contraire concerner également les murs (opérations acquises en VEFA, réhabilitations de bâtiments existants...)

Les opérations sont montées sous forme de bail à construction ou de bail à réhabilitation qui assurent la reprise du bien immobilier par la Foncière 74 au terme du bail consenti à l'occupant.

# Les points clés en matière de locaux d'activités ressortant de l'exemple de la Foncière Haute Savoie

## **Modèle économique**

Le GIP est formé sans capitaux propres.

La vocation à but non lucratif du GIP, la projection des opérations à long terme, permettent de viser un équilibre simple des opérations, sans recherche d'un taux de rentabilité jouant sur les loyers.

Chaque opération se monte classiquement en combinant fonds propres, recours à l'emprunt et recours à des subventions publiques.

Pour chaque opération, l'apport en fonds propres de l'EPF 74 est d'environ 50%, celle de la collectivité concernée d'environ 25 %. Les autres collectivités et membres sont appelés à 25 %.

Selon les opérations, la part de fonds propres peut évoluer entre 10% et 50%.

Les opérations sont décidées par le conseil d'administration de La Foncière 74.

La reconstitution des fonds propres s'opère à moyen long terme par la capitalisation des loyers.

## **La Fondation pour les Terrains industriels de Genève, une source d'inspiration pour La Foncière 74**

La FTI de Genève valorise le foncier industriel et facilite l'implantation et le développement des entreprises dans le Canton de Genève. Les terrains industriels qu'elle gère sont propriété de l'État, des communes ou directement de la Fondation. Cette détention des terrains par la puissance publique peut se comparer dans le modèle français aux Ports Autonomes ou aéroports, qui ne cèdent pas le foncier et consentent des AOT (Autorisation d'occupation temporaire du domaine public conférant des droits réels). En revanche, on ne la retrouve pas dans l'économie de l'aménagement des ZA / ZI des collectivités françaises, où le foncier est vendu.

Entreprise de droit public, la FTI accompagne les industriels en recherche de terrains et locaux et propose des solutions de relogement aux entreprises déjà implantées, en veillant au maintien de prix concurrentiels.

Outre cette mission d'origine, la FTI participe désormais à la coordination de l'aménagement et de la planification des zones urbaines, ainsi qu'à la rationalisation de la gestion des espaces voués aux activités industrielles et artisanales. En tant que maître d'ouvrage, elle réalise les infrastructures afin de proposer un cadre de vie de qualité aux usagers. Le financement de ces équipements est assuré par un fonds, alimenté par les taxes d'équipement perçues auprès des entreprises ainsi qu'une dotation de la FTI.

La FTI pilote la transition des zones industrielles genevoises en écoParcs industriels, structures visant à concilier l'activité économique avec son environnement par une optimisation des infrastructures et des ressources.



# Etude de cas

# Les études de cas

Trois études de cas en matière de développement économique et commercial ont été menées :

- Le cas du « cœur de ville » du secteur Foch au Creusot (71) – commerce et services – procédure « Action cœur de ville ». Il s'agit d'un cas de rénovation urbaine articulant logement et commerce et qui peut concerner à minima une trentaine de villes en Bourgogne Franche Comté, dont au premier titre les 15 villes retenues dans « Action cœur de ville ».
- Le cas du « cœur de bourg » à Frasnay (25) – commerce et services. Il s'agit d'un cas classique de réimplantation d'un commerce de base en cœur de bourg, dans une petite opération articulant logement et commerce et qui peut concerner quelques 200 communes en Bourgogne Franche Comté, dont les 40 communes de l'appel à projet régional « revitalisation des bourgs centre ».
- Le cas d'une « reconquête de friche », Les Rives du Doubs à Valentigney (25) – activité productive. Il s'agit d'un cas de reconquête d'une friche industrielle dans le cadre d'une opération urbaine complexe, articulant logement activité et équipements, et qui peut concerner les territoires confrontés à la problématique de telles friches, notamment dans le nord de la Franche Comté.

# Rappel méthodologique concernant les principes de simulations financières

Le questionnement central de la présente étude concerne **l'impact financier du coût du foncier sur le coût final pour le futur occupant du local d'activité économique.**

La dissociation entre le foncier d'une part et l'immobilier d'autre part (les constructions et travaux restant à réaliser) produit-elle réellement une différence significative sur le prix final, qu'il s'agisse d'un loyer ou d'un prix d'acquisition ?

Nous rappelons ci-dessous deux éléments :

- L'articulation entre un bilan d'aménagement à charge de la collectivité et un bilan de réalisation immobilière, à charge du promoteur / maître d'ouvrage immobilier, le **prix de vente du terrain (ou de la charge foncière) constituant le point de jonction entre ces deux bilans.**
- Les composantes des charges d'un bilan de réalisation pour un promoteur / maître d'ouvrage immobilier, dont le prix du foncier, alimentant les recettes privées affichées dans le bilan d'aménagement.

Ce **promoteur / maître d'ouvrage immobilier** construit son équation financière dans une **démarche à rebours** : il part du loyer économique ou du prix d'acquisition réputé supportable par l'occupant final au regard des valeurs du marché (voir notre étude de marché). Dans ce cadre, le prix du foncier constitue une variable d'ajustement négociée avec la collectivité dans une fourchette rendant possible l'opération au regard de ces valeurs du marché.

Dans le cas de la dissociation du foncier et du coût de la réalisation des murs, le coût du foncier est « économisé » dans le cadre du bilan de réalisation immobilière (voir ci-après).

Cette économie joue sur 2 postes :

- Le poste acquisition foncière (coût direct acquisition du foncier, frais de notaire, taxes)
- La marge du promoteur, pour partie calculée sur le coût de l'acquisition foncière

Concernant l'investisseur immobilier acquérant le bien au promoteur, cette « économie » se répercute sur le coût d'acquisition. Toutefois cette « économie » a un double contrepartie :

- Versement d'un loyer correspondant au bail foncier (répercuté sur le locataire éventuel de l'investisseur)
- Décote significative du prix de l'actif à la revente, alors même que l'hypothèse d'une plus value à la revente est incluse dans le raisonnement économique de l'investisseur (notion de TRI, taux de rentabilité interne des capitaux investis).

# Le prix de vente du terrain point de jonction entre le bilan d'aménagement (la collectivité Moa) et le bilan de réalisation immobilière (opérateur)

## Bilan d'aménagement (collectivité)

### Charges

Frais d'acquisition  
- Acquisitions foncières et immobilières  
- Transferts et évictions  
Etudes  
Mise en état des sols  
- Dépollution, démolitions, terrassement...  
Réalisation VRD et espaces verts  
Autres équipements publics  
Frais divers, rémunération de l'aménageur

### Recettes

Ventes de parcelles à bâtir et/ou de charges foncière activité / logement aux promoteurs / maîtres d'ouvrage (terrains viabilisés)  
*Ou loyer BRS si démembrement*  
Participations aux équipements publics  
Subventions

## Bilan de réalisation immobilière (opérateur)

### Charges

Acquisitions foncières  
*Ou loyer BRS en exploitation si démembrement*  
Coûts travaux + honoraires  
Frais divers  
Rémunération maître d'ouvrage  
Marge d'opération

### Financement

Fonds propres  
Emprunts bancaires  
Subventions éventuelles

### Recettes

Cession des constructions /ouvrages  
*Ou loyers si reste investisseur exploitant (dont loyer BRS si démembrement)*

# Le calcul de l'opérateur en compte à rebours

## Explication du principe de calcul du bilan de réalisation en compte à rebours:

**1.**

Détermination du loyer admissible ou du prix de vente supportable par les preneurs

**2.**

Détermination et ajustement du coût travaux + honoraires + frais divers

**3.**

Ajustement de la charge foncière dans le cadre d'un bilan de réalisation en compte à rebours, en tenant compte des autres postes du poste foncier (études, taxes, frais...) des postes rémunération du maître d'ouvrage

Le poste foncier est souvent une variable d'ajustement fonction de la réalité du marché.

Les EPF ont au demeurant la possibilité de pratiquer une minoration foncière.

### Charges

**Charge foncière m<sup>2</sup> SP**

frais de notaire  
frais divers études  
géomètre  
Taxes

**Total acquisition foncière**

Coût travaux  
Imprévus  
Architecte  
BET  
Assurance

**Total coût travaux + honoraires**

Frais de gestion  
Frais financiers  
Frais commerciaux

**Total frais divers**

**Rémunération maître d'ouvrage**

**Marge**

**Total général**

**Prix de vente m<sup>2</sup> HT SP**

**Loyer HT HC m<sup>2</sup> an**

**Taux de rentabilité brute**

# Simulations financières : comparaison pour le preneur du local d'activité entre un montage pleine propriété et un montage dissociant le foncier et l'immobilier

## Cas de l'acquisition du local par l'entreprise / commerçant

**CAS 1 Montage en pleine propriété** = Prix d'acquisition d'un ensemble immobilier intégrant une construction et un foncier

**CAS 2 Montage dissociant foncier et construction** = Prix d'acquisition de la construction +  
Montant du loyer annuel pour le foncier

## Cas de la location du local par l'entreprise /commerçant

**CAS 1 Montage en pleine propriété** = Montant du loyer d'un ensemble immobilier intégrant une construction et un foncier

**CAS 2 Montage dissociant foncier et construction** = Somme de deux loyers : le loyer de la construction et le loyer pour le foncier

# Simulations financières : comparaison pour le preneur du local d'activité entre un montage pleine propriété et un montage dissociant le foncier et l'immobilier

## Calcul du loyer du foncier

Dans les simulations qui concernent nos études de cas, nous retenons comme paramètres de calcul du loyer du foncier :

- Le coût d'acquisition du foncier
- Pour financer le coût d'acquisition, un emprunt à long terme sur 60 ans à un taux de 2% an. Cette approche est retenue à ce stade pour faire un parallèle avec les prêts GAIA en matière de logement (voir commentaire ci-dessous).
- Le loyer est l'annuité de remboursement de l'emprunt

**Toutefois, il faut souligner les limites de cet exercice et son caractère volontairement optimiste**

- **Pour le moment, le financement de l'immobilier d'entreprise se fait par emprunts entre 12 et 20 ans**
- **Se pose la question d'une offre d'emprunt très long terme pour du foncier dev. éco. Une telle offre n'existe pas sur le marché, à la différence du prêt GAIA pour les opérations OFS / BRS. Elle relèverait d'une politique publique qui reste à mettre en place.**

# Contexte de l'étude de cas « cœur de ville »

## Le Creusot – secteur Foch

### **Localisation, contexte urbain, enjeux**

#### ○ **Description du site**

Localisé dans le centre-ville du Creusot, à proximité de la gare, le site retenu dans le cadre de la présente étude est l'« îlot 1 secteur Foch ». Il se caractérise par un cœur peu dense essentiellement composé de jardins privatifs et en bordure par des immeubles dégradés.

A l'intérieur de cet îlot, l'offre commerciale est principalement localisée le long de la rue Foch. Nous retiendrons donc les immeubles de cette rue du n°3 au n°17 pour la présente simulation.

#### ○ **Intentions urbaines**

La requalification urbaine de l'îlot 1 secteur Foch prévoit de redonner une fonction au cœur d'îlot en le densifiant, également de le rendre plus perméable par la création de nouvelles liaisons douces.

Le projet prévoit la démolition des immeubles situés au début de la rue Foch, et la création d'un front bâti en R+3 avec en pied d'immeuble des cellules commerciales.

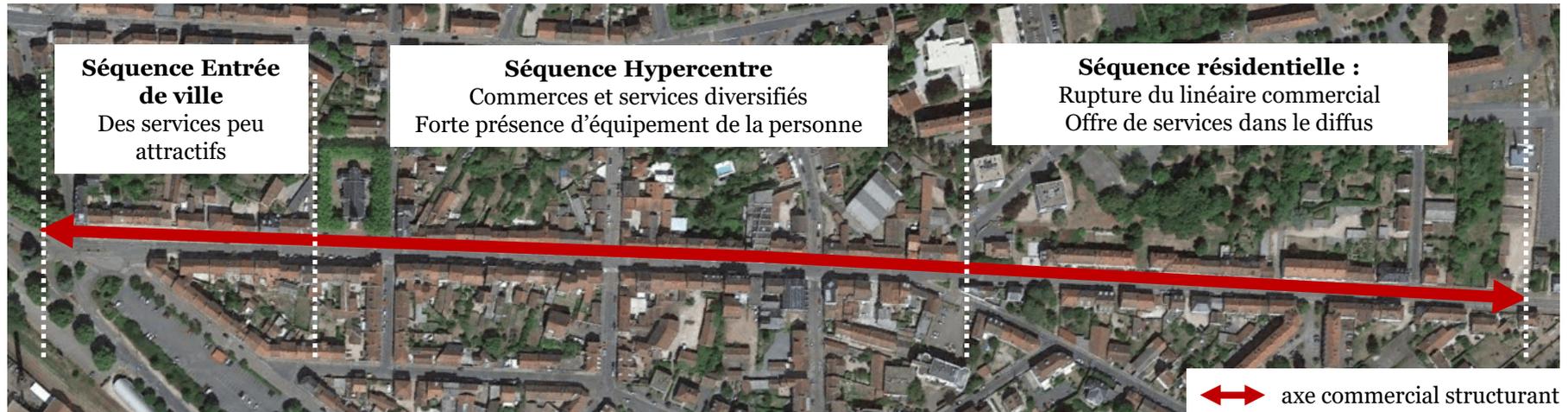
#### ○ **Etudes déjà réalisées**

Une étude-action sur la requalification d'îlots urbains du Creusot a été réalisée en 2018 par le bureau d'études Urbanis pour le compte de la Communauté Urbaine du Creusot-Montceau. Cette étude intègre un diagnostic, une stratégie d'intervention et un montage opérationnel pour deux îlots du secteur Foch. Elle présente un pré-bilan d'aménagement à l'échelle de l'îlot sur lequel s'appuie la présente simulation.

# Contexte de l'étude de cas « cœur de ville »

## Le Creusot – secteur Foch

### Linéaire commercial de la rue Foch



La rue Foch est marquée par un linéaire commercial d'une centaine de boutiques s'étirant de la rue du Grenouiller à celle des Capucines, sur une longueur d'environ 600 mètres.

- La séquence « entrée de ville », dans laquelle s'insère l'ilot objet de la présente opération, débute rue du Grenouiller et s'étire jusqu'à l'église. Elle est essentiellement occupée par des services à la personne peu générateurs d'animation urbaine et de flux, qui ne remplissent pas une fonction d'appel vers l'hypercentre et ses commerces.
- L'hypercentre, situé entre l'église et la rue des Capucins, se caractérise par une présence encore significative de commerces liés à l'équipement à la personne (prêt à porter, bijouterie).
- Dans la dernière partie de la rue les boutiques sont plus parsemées et l'offre moins attractive.

La rue Foch compte 8 commerces alimentaires seulement et 11 enseignes de restauration.

Elle se caractérise par une vacance commerciale élevée, avec une douzaine de locaux inoccupés sur le linéaire.

Les prix affichés pour un local commercial sont compris entre 60 et 80 €HT/m<sup>2</sup>/an. En regard de l'étude de marché préalablement présentée, ils se situent dans la fourchette haute.

# Contexte de l'étude de cas « cœur de ville »

## Le Creusot – secteur Foch

### Localisation, contexte urbain, enjeux

#### ○ Cadre et procédure d'intervention

Périmètre Action Cœur de Ville

Possibilité dispositif OPAH-RU

Opération RHI (résorption de l'habitat insalubre ou dangereux)

Dispositif THIRORI (résorption de l'habitat insalubre ou dangereux et de restauration immobilière)

#### ○ Etapes en termes de conduite de projet

1. Définition d'un périmètre opérationnel de reconfiguration de l'offre commerciale
2. Evaluation des coûts de transferts et évictions commerciales. Etude d'un éventuel phasage pour reloger sur site les commerçants impactés.
3. Evaluation des surfaces commerciales qui pourraient être déployées dans le futur projet

En première approche, et sous réserve d'une étude de potentiel qui reste à mener, environ 6 locaux pourraient être réalisés dans le cadre de l'opération. Par exemple :

- un local d'environ 300 m<sup>2</sup> pourrait accueillir une activité génératrice de flux, telle de la restauration.
  - un local de 150 m<sup>2</sup> pourrait héberger une activité boulangerie/traiteur
  - des locaux de plus petite taille, compris entre 65 et 100 m<sup>2</sup>, pourraient héberger les commerces et services à transférer ainsi que de nouvelles activités.
4. Réalisation d'un plan de merchandising envisageable (type d'activités souhaité, type de locaux,...) et construction des locaux correspondants

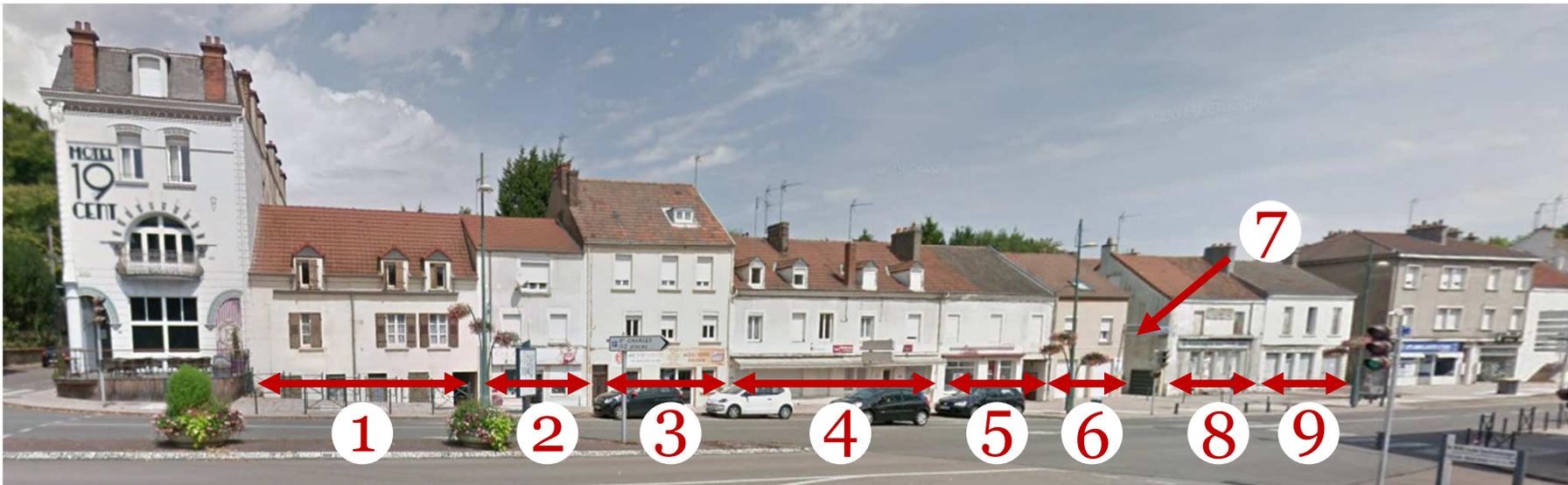


 Proposition de périmètre opérationnel

# Contexte de l'étude de cas « cœur de ville »

## Le Creusot – secteur Foch

### Commerces de l'îlot opérationnel



### Commerces impactés

- 1 rez-de-chaussée non commercial
- 2 institut de beauté
- 3 agence de services d'aide à domicile
- 4 assurance
- 5 coiffeur
- 6 rez-de-chaussée non commercial
- 7 garage
- 8 - 9 rez-de-chaussée commerciaux vacants

# Contexte de l'étude de cas « cœur de ville »

## Le Creusot – secteur Foch

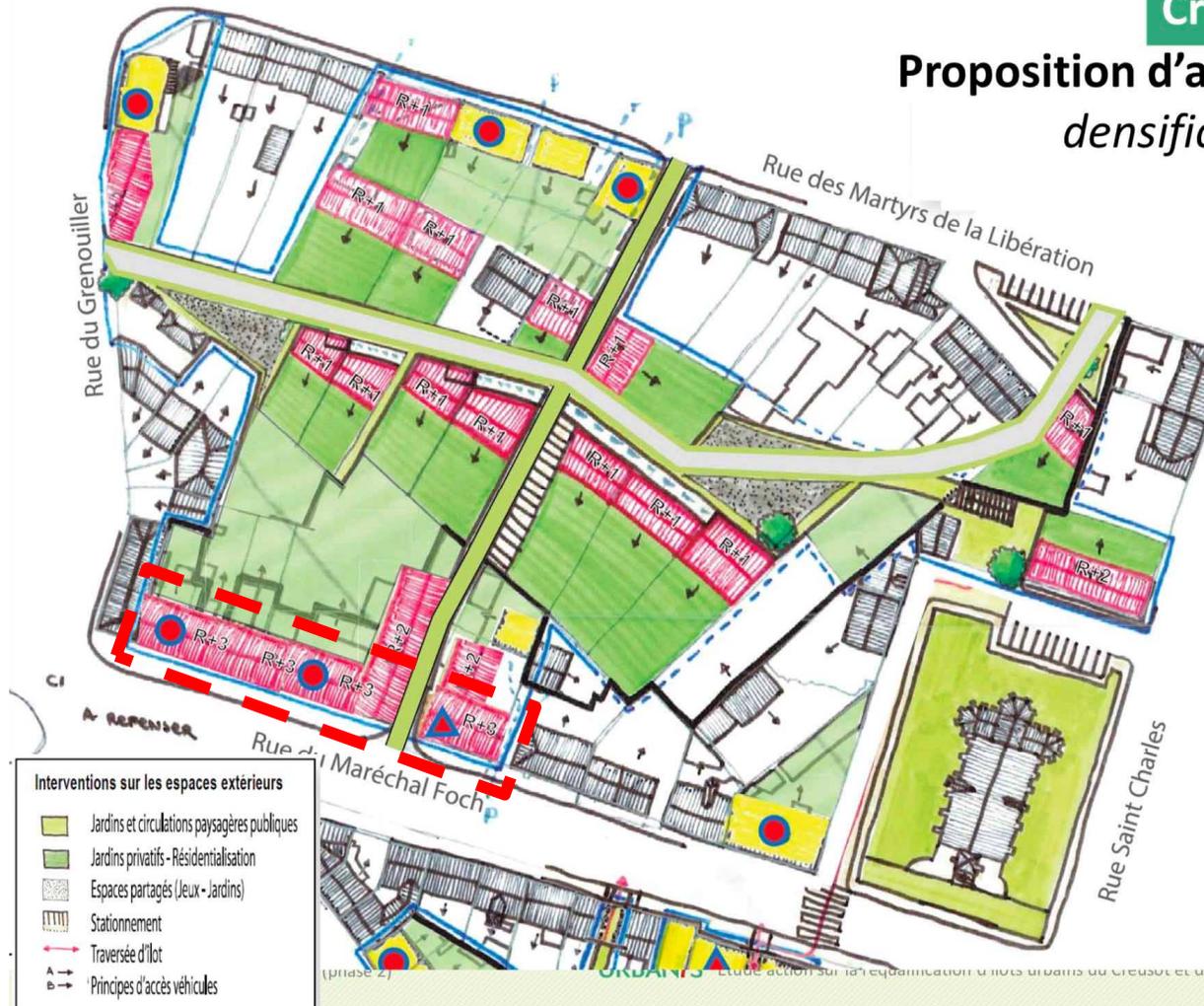
Plan d'aménagement prévisionnel figurant dans le rapport Urbanis

Proposition de périmètre opérationnel retenu pour la présente simulation : du 1 au 17 rue Mal Foch



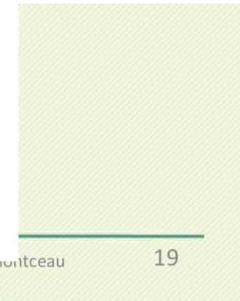
### Creusot Ilot 1

### Proposition d'aménagement densification de l'îlot



Estimation D2H SDP des surfaces existantes à acquérir dans le périmètre opérationnel : 2800 m<sup>2</sup>

Estimation SDP des surfaces à produire dans le périmètre opérationnel **3400 m<sup>2</sup>** dont 700 m<sup>2</sup> de commerces



# Contexte de l'étude de cas « cœur de ville »

## Le Creusot – secteur Foch

**La comparaison entre pleine propriété (foncier + bâti) et dissociation du foncier et du bâti**

<b>Prix de vente VEFA HT locaux commerciaux pleine propriété (foncier inclus)</b>			
		coût m <sup>2</sup>	pour 700 m <sup>2</sup>
Prix de vente VEFA HT		1 503 €	1 052 345 €
Ratio coût charge foncière sur coût VEFA		23,2%	
Prix de location construction+foncier pour un taux de rentabilité brute de 7%		105 €	73 664 €
<b>Prix de vente VEFA HT locaux commerciaux si charge foncière acquise par la Foncière</b>			
		coût m <sup>2</sup>	pour 700 m <sup>2</sup>
Prix de vente VEFA HT construction hors foncier		1 130 €	790 740 €
Prix de location murs pour un taux de rentabilité brute de 7%		79 €	55 352 €
Prix location foncier équilibre sur 60 ans taux de portage 2%		8,97 €	6 280 €
Total location murs + foncier		88 €	61 632 €
<b>Hypothèse acquisition: % économie de la dissociation au regard de la pleine propriété</b>			<b>24,9%</b>
<b>Hypothèse location : % économie de la dissociation au regard pleine propriété</b>			<b>16,33%</b>

# Contexte de l'étude de cas « cœur de ville »

## Le Creusot – secteur Foch

**Les valeurs du marché en matière de commerce devant guider le raisonnement de l'opérateur et de l'aménageur**

<b>Prix de location commerce Le Creusot</b>	<b>€ HT m<sup>2</sup> an</b>
Mini	37 €
Moyenne	111 €
Maxi	264 €
Loyers moyens relevés sur les locaux vacants rue du Mal Foch	60 €

### **Les valeurs obtenues à travers les bilans précédents**

Prix de location pleine propriété (foncier inclus)	105 €
Prix de location locaux commerciaux si charge foncière acquise par la Foncière	88 €

### **Synthèse et commentaires relatifs à cet exercice de simulation financière**

#### **Gain pour l'utilisateur final locataire**

Dans l'hypothèse d'une location par le locataire à un investisseur tiers, la différence entre pleine propriété et dissociation du foncier et de la construction est d'environ 17 € HT m<sup>2</sup> an, soit pour un local de 100 m<sup>2</sup>, une différence de 142 € / mois.

Sur cette base, on arrive toutefois à un niveau de loyer de 88 € m<sup>2</sup> an, qui si il est dans la moyenne basse de la ville, reste encore plus élevé que les moyennes actuelles sur la rue du Maréchal Foch.

#### **Comparatif entre pleine propriété et propriété démembrée pour l'investisseur tiers**

Dans l'hypothèse de l'acquisition des locaux commerciaux, la différence entre pleine propriété et dissociation du foncier et de la construction est de 261.605 € pour 700 m<sup>2</sup>. Toutefois dans le cas de cette dissociation foncier / bâti, on aura en contrepartie un loyer pour le foncier de 6.280 € par an (9 € m<sup>2</sup> / an) pesant sur l'exploitation. Par ailleurs, le ou les propriétaires des murs seront titulaire(s) d'un bail emphytéotique ou d'un bail à construction : la propriété des murs reviendra au bailleur du foncier au terme du bail (sauf si une option de rachat y figure, option qui a un prix).

# Contexte de l'étude de cas « cœur de bourg » Frasne

## Localisation, contexte urbain, enjeux

### ○ Description du site

Frasne, commune de 2000 habitants, située à 18 km de Pontarlier et à 26 km de Champagnole. Située en zone frontalière. Desserte TGV Lyria vers Paris (2h45) ou la Suisse (Genève, Lausanne, Zurich).

L'opération est située dans le centre-bourg, à l'intersection de la D471 (axe majeur, route Pontarlier / Champagnole), de la rue de Bellevue au nord, et de la D9 allant vers Mouthe et la Suisse.

### ○ Intentions urbaines

Le projet s'inscrit dans un périmètre de projet comprenant au sud de la D471 un foncier de l'ancienne agence du Crédit Agricole incendiée en 2015 et au nord un parking communal et un corps de bâtiment existant.

Sur le secteur nord, le projet consiste à réaliser :

- Une maison de santé intercommunale dans le corps de bâtiment existant (restructuration bâti existant)
- Un programme de logements en construction neuve qui comportera en RDC un espace commercial pour transférer une pharmacie. Au total 16 logements, dont 10 en accession et 6 en locatif. Un local commercial de 223 m<sup>2</sup>. 10 garages aériens et 6 parkings. 1362 m<sup>2</sup> SP.

L'étude de cas porte sur le local commercial destiné à la pharmacie.

### ○ Etudes déjà réalisées

Etude en cours par la SEDIA du projet de logement privé pour le compte de la commune.

### ○ Cadre et procédure d'intervention

Opération publique d'aménagement des espaces publics relevant de la commune.

Opération de réalisation de la Maison de Santé relevant de la Communauté de Communes de Frasne et du Val de Drugeon.

Groupement de commande entre la Communauté de Communes et la Commune de Frasne pour la construction d'une Maison de Santé et l'aménagement des espaces publics. Mandat de réalisation à confier à un opérateur.

Opération privée de construction vente des logements et du local commercial confiée à un maître d'ouvrage privé.

# Contexte de l'étude de cas « cœur de bourg » Frasn



Vue n° 1



Vue n° 2

# Contexte de l'étude de cas « cœur de bourg » Frasne

## Eléments de la simulation financière

<b>Prix de vente VEFA HT pharmacie pleine propriété (foncier inclus)</b>		
	coût m <sup>2</sup>	pour 223 m <sup>2</sup>
Prix de vente VEFA HT	1 569	349 887
Ratio coût charge foncière sur coût VEFA		8,1%
Prix de location construction+foncier pour un taux de rentabilité brute de 7%	110	24 492
<b>Prix de vente VEFA HT pharmacie si charge foncière acquise par la Foncière</b>		
	coût m <sup>2</sup>	pour 223 m <sup>2</sup>
Prix de vente VEFA HT construction hors foncier	1 436	320 150
Prix de location murs pour un taux de rentabilité brute de 7%	100	22 410
Prix location foncier équilibre sur 60 ans taux de portage 2%	3,65	815
Total location murs + foncier	104,15	23 225
Hypothèse acquisition: % économie de la dissociation au regard de la pleine propriété		8,5%
Hypothèse location : % économie de la dissociation au regard pleine propriété		5,17%

## Gain pour la pharmacie si celle-ci loue les murs

Dans l'hypothèse d'une location par la pharmacie à un investisseur tiers, la différence entre pleine propriété et dissociation du foncier et de la construction est de 1.267 € HT / an, soit 105,60 € / mois.

## Comparatif entre pleine propriété et propriété démembrée si la pharmacie achète

Dans l'hypothèse de l'acquisition par la pharmacie, la différence entre pleine propriété et dissociation du foncier et de la construction est de 29 737 €. Toutefois le commerçant aura en contrepartie un loyer pour le foncier de 815 € par an qui pèsera sur l'exploitation. Par ailleurs, il sera titulaire d'un bail emphytéotique ou d'un bail à construction : la propriété des murs reviendra au bailleur du foncier au terme du bail, ce qui représente une décote dans l'optique d'une revente à terme des murs par le pharmacien (bail (sauf si une option de rachat y figure, option qui a un prix).

**Au final, ces différences apparaissent assez marginales dans ce cas précis.**

# Contexte de l'étude de cas « friche »

## Rives du Doubs - Valentigney

### Localisation, contexte urbain, enjeux

#### ○ Description du site

Situé à Valentigney, en bordure des villes de Seloncourt et d'Audincourt, le site des Rives du Doubs couvre une superficie de 5,6 ha. Il est composé de friches industrielles polluées. La zone Sud du site est entrée en phase opérationnelle : un espace commercial est en cours de construction.

L'opération pilote faisant l'objet de la présente étude de cas se concentre sur la partie Nord. Elle fait l'objet d'une fiche au titre de l'appel à projet TIGA de Pays de Montbéliard Agglomération, intitulé « transformation d'un territoire industriel ». Le projet industriel porte sur l'organisation d'une filière « hydrogène énergie » autour de process innovants trouvant des terrains d'applications dans la reconquête de friches industrielles.

#### ○ Intentions urbaines

Le secteur Nord, presque entièrement maîtrisé sur le plan foncier par la Ville de Valentigney, comprend 3 séquences :

Première séquence, comprenant une station à hydrogène alimentée par une centrale hydro-électrique en cours de construction et par des panneaux photovoltaïques. Cette station alimentera le site pour ses besoins en énergie. Par ailleurs, une expérience de phytoremédiation s'y déploiera sur des spots de pollution.

Seconde séquence:

Dans les bâtiments de la partie centrale: 29 « maisons » type maison en bande avec jardin privatif et accès au Doubs

Dans le bâtiment « cathédrale » à 2 niveaux : 3 appartements en accession haut de gamme, 7 appartements de logement social et **5 cellules artisanales / commerciales en RDC, objet de la présente étude de cas**

Troisième séquence : mise en valeur de l'entrée de l'opération et du centre-ville de Valentigney

# Contexte de l'étude de cas « friche »

## Rives du Doubs - Valentigney

### Localisation, contexte urbain, enjeux

- **Etudes déjà réalisées**

Etude de faisabilité technique et financière - Reconquête des Rives du Doubs réalisée en 2014 par le groupement Axis Architecture et ICF Environnement pour le compte de l'Agence de développement et d'urbanisme du Pays de Montbéliard. Estimation prévisionnelle des montant des travaux par opération et pré-bilan financier.

- **Cadre et procédure d'intervention**

Périmètre patrimoine industriel

Plan de prévention des inondations sur la partie côtière

Zone 1AUa : droit de préemption urbain institué par délibération, applicable sur toutes les zones U et AU.

Dossier soumis à l'AMI TIGA

- **Pré programme de la seconde séquence de la partie Nord**

29 maisons en accession : 2475 m<sup>2</sup> SH

3 logements en accession : 300 m<sup>2</sup> SH

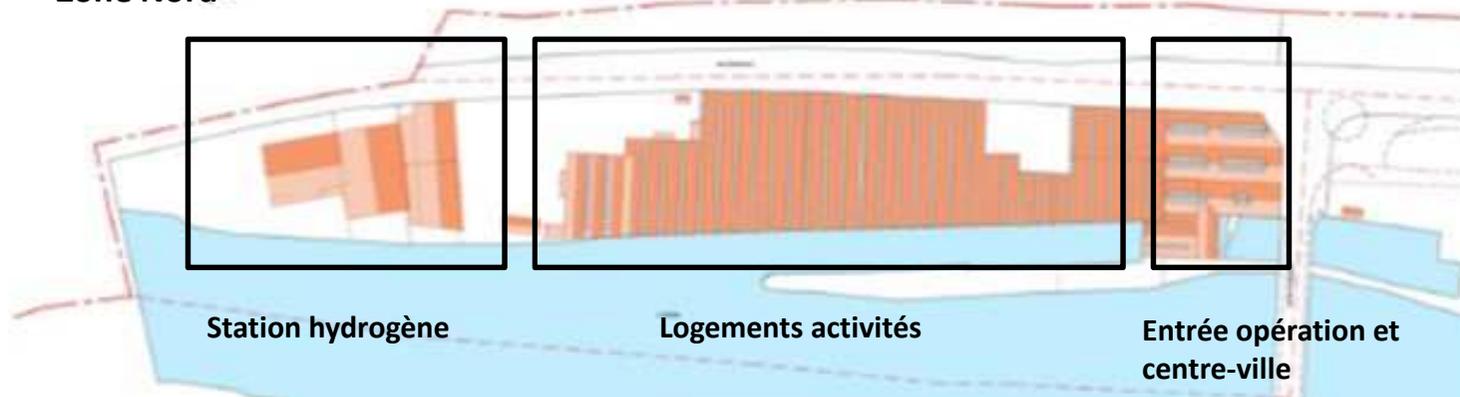
7 logements sociaux : 600 m<sup>2</sup> SH

5 locaux d'activités : 600 m<sup>2</sup>

# Contexte de l'étude de cas « friche » Rives du Doubs - Valentigney



## Zone Nord



# Contexte de l'étude de cas « friche »

## Rives du Doubs - Valentigney

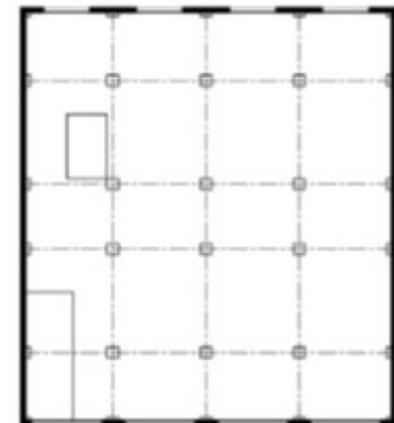
### Localisation, contexte urbain, enjeux

- **Etapes en termes de conduite de projet concernant les locaux d'activités**

Aujourd'hui, ces locaux d'activités restent une hypothèse dont l'opportunité est à examiner d'un double point de vue : celui de l'existence d'un marché, et celui de la réceptivité et de l'adaptation possible du socle de l'immeuble « cathédrale ».

Concernant le marché, le site n'apparaît pas de manière immédiatement évidente, ni comme un site à commercialité forte ni comme un site aisément dédié à une fonction standardisée de locaux d'activités, en dépit d'une trame adaptable.

L'étude de marché aura à creuser l'hypothèse d'un immobilier de type hôtel d'entreprises éventuellement dédié à l'accueil temporaire ou durable d'entreprises ou d'équipes de projet en lien avec le projet industriel TIGA. Cette étude ne devra pas écarter l'hypothèse de l'implantation d'une structure publique pouvant contribuer à valoriser la dimension patrimoniale et emblématique du site.



# Contexte de l'étude de cas « friche »

## Rives du Doubs - Valentigney

### Eléments de la simulation financière

#### Rappel des valeurs de référence du marché sur Pays de Montbéliard Agglomération

Rappel du loyer locaux activités neufs sur PMIE source CBRE		80 / 90 € HT m <sup>2</sup> an
Rappel prix de vente neufs sur PMIE source CBRE		900 / 1000 € HT m <sup>2</sup>

#### Prix de vente VEFA HT locaux activités (foncier inclus)

	coût m <sup>2</sup>	pour 600 m <sup>2</sup>
Prix de vente VEFA HT	1 200	720 000
Ratio coût charge foncière sur coût VEFA		12,3%
Prix de location construction+foncier pour un taux de renta brute de 7,5%	90	54 000

#### Prix de vente VEFA HT locaux d'activités si charge foncière acquise par la Foncière

	coût m <sup>2</sup>	pour 600 m <sup>2</sup>
Prix de vente VEFA HT construction hors foncier	1 043	626 032
Prix de location murs pour un taux de rentabilité brute de 7,5%	78	46 952
Prix location foncier équilibre sur 60 ans taux de portage 2%	4,23	2 538
Total location murs + foncier	82	49 490

Hypothèse acquisition: % économie de la dissociation au regard de la pleine propriété 13,1%

Hypothèse location : % économie de la dissociation au regard pleine propriété 8,35%

# Contexte de l'étude de cas « friche »

## Rives du Doubs - Valentigney

### Eléments de la simulation financière : synthèse et commentaires

#### **Gain pour l'utilisateur final locataire**

Dans l'hypothèse d'une location par l'entreprise à un investisseur, la différence entre pleine propriété et dissociation du foncier et de la construction est de 8 € HT HC m<sup>2</sup> / an.

#### **Comparatif des pleine propriété et propriété démembrée pour l'investisseur tiers**

Dans l'hypothèse de l'acquisition par une entreprise, la différence entre pleine propriété et dissociation du foncier et de la construction est de 93.968 € pour 600 m<sup>2</sup> (ou 18.794 € pour un local de 120 m<sup>2</sup>). Toutefois, pour 600 m<sup>2</sup> l'activité aura en contrepartie un loyer pour le foncier de 2.538 € par an qui pèsera sur l'exploitation. Par ailleurs, l'entreprise occupante sera titulaire d'un bail emphytéotique ou d'un bail à construction : la propriété des murs reviendra au bailleur du foncier au terme du bail, ce qui représente une décote dans l'optique d'une revente à terme des murs par l'activité bail (sauf si une option de rachat y figure, option qui a un prix).

**Au final, ces différences n'apparaissent pas complètement décisives pour réduire très significativement les prix.**

**Elles sont à combiner à d'autres leviers, dont éventuellement le subventionnement de l'immobilier d'activité.**



## OFS seul, au sein de l'EPF ou d'une foncière

**D2H**



# Un OFS Seul

## R. 329-1 du Code de l'urbanisme :

« Pour se voir reconnaître le statut d'organisme de foncier solidaire dans les conditions prévues à la section 2 du présent chapitre, une personne morale de droit public ou de droit privé ayant cet objet doit être en mesure de garantir la pérennité des baux accordés dans le cadre de l'exercice de cette activité. »

**Absence de structure juridique prédéfinie**



**Il peut s'agir d'une personne publique ou d'une personne privée**

## Cependant :

**Seuls des organismes sans but lucratif peuvent être agréés comme OFS** (deux exceptions : organismes d'habitations à loyer modéré constitués sous forme lucrative et société d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux)

## Ainsi peuvent être agréés comme OFS les organismes à but non lucratif suivants :

- Association
  - Fonds de dotation
  - Fondation
  - Société coopérative d'intérêt collectif (SCIC)
  - Groupement d'intérêt public (GIP)
- **Une analyse comparative de chaque structure sera menée**

# Un OFS au sein de l'EPFL

## ❖ Questionnement quant à la possibilité pour l'EPF d'accueillir un OFS en raison de sa nature d'établissement public industriel et commercial

✓ **Présomption du caractère lucratif des activités des EPIC**

✓ **Mais présomption réfragable**

## ❖ **Nécessité de procéder à une modification des statuts (modification devant notamment viser expressément l'article L. 329-1 du Code de l'urbanisme)**

✓ **Selon les statuts de l'EPF (article 11) :**

*« L'Assemblée Générale : décide des modifications statutaires, dont les admissions et les retraits, par un vote à la majorité des 2/3 des délégués des membres de l'établissement public foncier, présents ou représentés (...) »*

# Un OFS au sein de l'EPFL

## ❖ **Nécessité de répartir au sein des statuts les compétences des organes pour la gestion de l'activité de l'OFS**

✓ Définir la répartition des compétences entre les différents organes (et ce d'autant plus que l'organe de décision doit être précisé dans le cadre de l'obtention de l'agrément ainsi que la description des conditions d'attribution et de contrôle de l'affectation des BRS)

✓ Permettre une gestion fluide de l'activité ne nécessitant pas de convoquer systématiquement les organes (par exemple ne pas mobiliser systématiquement l'AG mais prévoir des éléments spécifiques qui lui seront soumis ex : le rapport d'activité prévu par l'article R329-11 du Code de l'urbanisme nécessairement soumis à l'organe décisionnaire de l'OFS selon ce même article)

## ❖ **Nécessité de la création d'un budget dédié à l'OFS**

## ❖ **Insertion dans les statuts de l'ensemble des éléments nécessaires à l'agrément**

# Un OFS au sein d'une Foncière

- ❖ **Nécessité dans ce cas pour la foncière d'être un organisme sans but lucratif (condition de l'OFS)**
- ❖ **Nécessité de la création d'un budget dédié à l'OFS**
- ❖ **Insertion dans les statuts de l'ensemble des éléments nécessaires à l'agrément**
- ❖ Exemple de la Foncière Haute Savoie sous forme de GIP