

LA MOBILISATION DU FONCIER EN GRANDE COURONNE À DES FINS DE DENSIFICATION

LA COMMANDE

Pour notre commanditaire l'Établissement foncier d'Ile-de-France (EPFIF), notre mission était d'identifier des îlots fonciers sur lesquels densifier le bâti, en particulier à des fins de création de logements collectifs (dont sociaux).

LES ENJEUX DE LA DENSIFICATION

La densification est une forme urbaine qui permet de lutter contre l'étalement urbain. Elle prend différents aspects : division de parcelles existantes pour y construire de nouvelles habitations, réaménagement des espaces publics pour les rendre plus propices à l'habitat ou actions sur le bâti existant (surélévation ou rénovation/ reconversion du bâti dégradé). Face aux impacts négatifs de l'étalement urbain sur le climat, la densification est devenue un des objectifs de certaines politiques publiques.

METHODOLOGIE GÉNÉRALE

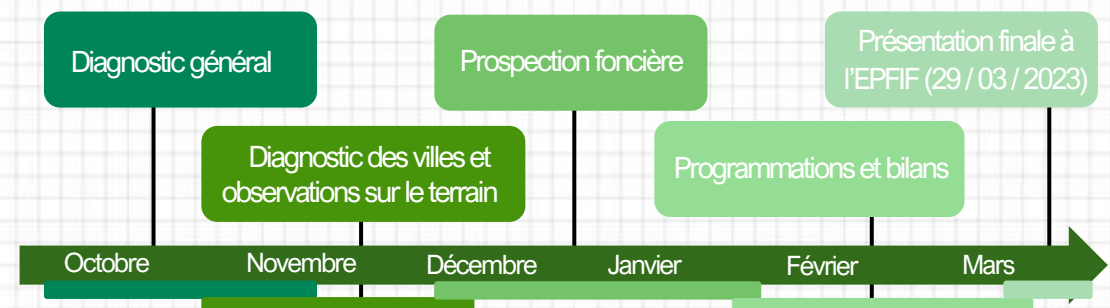
Réaliser un diagnostic territorial afin de déterminer les caractéristiques et enjeux du territoire

A partir des conclusions du diagnostic, définir des scénarios de territoires répondant à certaines caractéristiques et y associer des villes du périmètre d'étude.

Identifier des zones présentant du foncier disponible et/ ou à densifier et des constructions à réhabiliter.

Dans certaines zones, proposer des projets et évaluer leur faisabilité financière.

CALENDRIER DE RÉALISATION



NOTRE TERRITOIRE D'ÉTUDE : LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION RAMBOUILLET TERRITOIRES (CART)

Carte de la situation de la Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires (CART).

Cette intercommunalité est située au sud des Yvelines. D'une superficie de 630 km, elle comprend 36 communes et près de 80 000 habitants en 2019 (Insee). La ville-centre du territoire est Rambouillet. Une des particularités de Rambouillet territoires est son mode d'occupation des sols (MOS) : sa surface artificialisée est faible : 7%. En effet, le marqueur du territoire est son patrimoine naturel protégé, qui couvre 45% du territoire.



De nombreuses compétences mobilisées...

- Réglementaires et scientifiques
 - Analyse des documents d'urbanisme (SCOT, PLU...)
 - Analyse des statistiques
 - Analyse de documents divers (revue de littérature et benchmark)
- Opérationnelles
 - Cartographie (QGIS)
 - Représentations architecturales (AutoCad, Sketchup)
 - Bilans financiers
 - Travail de terrain (cartographie numérique repérage sur site et photographie)

1. DIAGNOSTIC TERRITORIAL

LE DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET LES THÉMATIQUES ÉTUDIÉES

Un diagnostic a été mené afin de déterminer les grandes caractéristiques de la CART. À l'aide des différents documents (documents de planification sources INSEE et Observatoire des territoires ...) nous avons analysé les données liées aux thématiques suivantes :

- L'environnement : contraintes réglementaires, patrimoines touristiques et espaces agricoles ;
- La démographie : évolution de la population et typologie des ménages ;
- Le logement : composition du parc de logements, statut des occupants, taille des logements, part de logements sociaux ;
- Les mobilités : principaux pôles, part modale de la voiture, réseaux de transports en commun, réseau routier ;
- Le développement économique : textes réglementaires, présence de zones d'activités économiques, politiques foncières.

CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC GÉNÉRAL

Le diagnostic territorial correspond à la première échelle de notre travail, il nous a permis d'obtenir ces conclusions du territoire :

La CART doit rajeunir sa population afin d'en assurer le renouvellement et le dynamisme.

Le parc de logements est inadapté à l'évolution à venir de la population. Il convient de construire des logements de plus petites dimensions et proposant des services adaptés à la population vieillissante.

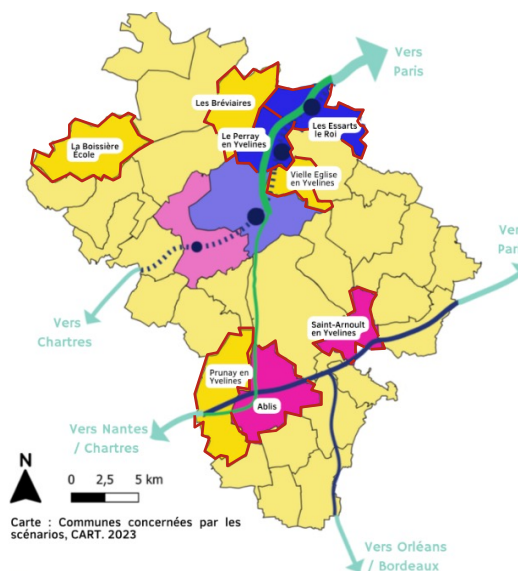
La voiture reste le transport le plus utilisé, ce qui engendre un impact négatif sur le changement climatique.

MÉTHODOLOGIE DE L'ANALYSE

Critères de définition des scénarios, des villes et des îlots fonciers (au sein des villes).

Les trois scénarios découlent de l'analyse du diagnostic territorial et permettent de répondre aux enjeux actuels et futurs de la CART.

A partir des villes ainsi que certains secteurs prioritaires en leur sein, des îlots fonciers à densifier ont été identifiés à partir de critères (cf tableau ci-contre) .



Carte : Communes concernées par les scénarios, CART. 2023

Cartographie des communes concernées par les scénarios ©

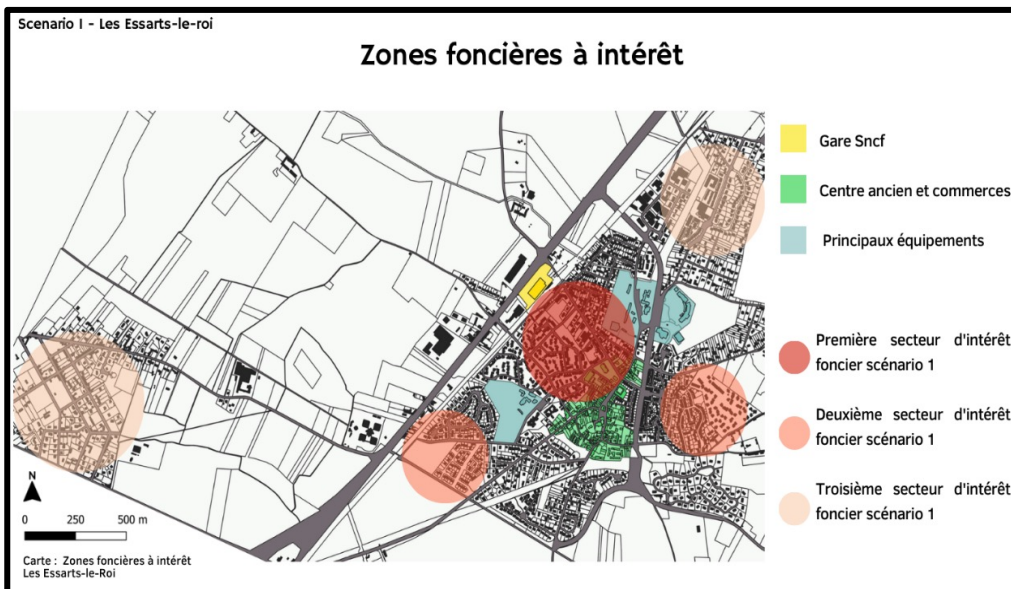
Cartographie des communes concernées par les scénarios



Choix des scénarios	Choix des villes	Modes de densification	Critères des zones à densifier						
			Proximité des centres anciens et commerces	Proximité des équipements publics : écoles, terrains de sports ...	Proximité d'une voie de déplacement douce existante ou possibilité d'en créer une	Faible proportion de logements sociaux	Bâti existant en mauvais état	Bâti à fort caractère architectural	Proximité espaces verts
Scénario 1 : Territoires les plus densément urbanisés	Villes comprenant une gare (Le Perray-en-Yvelines, Les Essarts-le-Roi, Rambouillet et Gazeran)	Densification d'îlots entiers proches des principaux pôles modaux : identification d'îlots sous-denses pour construire dessus	X	X	X	X	X		X
Scénario 2 : Territoires présentant un intérêt économique	Villes comprenant une zone d'activités économiques (ZAE - Saint-Arnoult-en-Yvelines, Ablis)	Densification de l'habitat dans le cœur de bourg ou développement de nouvelles centralités proches des zones d'activités : Identification d'îlots sous-denses pour construire dessus	X	X	X	X	X		X
Scénario 3 : Territoires présentant un intérêt particulier en termes de cadre de vie : grandes superficies et nombreux espaces verts	Villages ruraux comprenant le moins de contraintes environnementales	Rénover et/ou surélever le patrimoine bâti d'intérêt architectural existant dans ces communes : Identification d'îlots sous-denses pour construire dessus	X	X	X			X	X

2. PROSPECTION ET FICHES FONCIÈRES

Pour chaque ville sélectionnée, nous avons réalisé une cartographie des zones par priorité (cf. carte ci-dessous) et d'une fiche foncière qui donne les caractéristiques de l'ilôt (cf. ci-contre : exemple d'une fiche foncière pour la commune des Essarts-le-Roi).



Carte des zones foncières d'intérêt pour la commune des Essarts-le-Roi : Certains critères au sein des villes identifiées ont permis de mettre en évidence des zones par priorités.

MÉTHODOLOGIE DE LA FICHE FONCIERE

Sur le périmètre concerné, il s'agit d'une description de la réglementation urbaine (zone du PLU, COS...) et d'une description de la situation et de l'état du bâti sur le périmètre. À partir de ces caractéristiques, nous avons fait des propositions de mutabilité.



Foncier I: Ilot parking, pharmacie, BIMBY (Avenue de la Gare, Rue de Provence, Allée de la Demoiselle)

Caractéristiques :

- ≈ 16000 m²
- Zone UG

Composition :

- Maisons individuelles
- Service
- Stationnement
- Activité économique

Coefficient d'occupation des sols

- 0,20 - 0,26
- 0,54 - 0,79
- 1,06
- 1,16 - 1,21

13 Logements

Photos: Parking, Jardin: 19 av. de la gare, Parking: rue de Provence

Foncier I: Ilot parking, pharmacie, BIMBY (Avenue de la Gare, Rue de Provence, Allée de la Demoiselle)

13 Logements

Caractéristiques :

- Bâti âge intermédiaire
- moins de 3 niveaux logements
- Propriétaires privés (hormis parking)
- Bâti/parcelles: entretien moyen

Mutabilité :

- Réhabiliter et proposer un bâtiment pôle médical (médecin + pharmacie)
- Relocalisation de l'acteur éco dans la ZA, disponibilité en zone UT1 (zone éco artisanale)

Photos: Maison, Pharmacie

Legende:

- Logements Individuels
- Commerces/Services
- Activité économique
- +X Nombre d'étages
- Personne physique
- Société civile à vocation immobilière
- Commune
- Propriété divisée en lot

Exemple d'une fiche foncière pour la commune des Essarts-le-Roi ©

3. FAISABILITÉ DE PROJET







MÉTHODOLOGIE ET OBJECTIFS DES FICHES DE FAISABILITÉ

Des projets de densification ont été proposés pour chaque foncier sélectionné : programmation. Cette densification a été conçue dans le constant souci du respect du PLU et de la préservation de la qualité de vie des habitants.

Pour certains îlots, nous avons évalué la faisabilité financière des projets au moyen d'un bilan financier. Ce bilan a été établi comme suit :

- 1) Calcul des recettes (prix de vente des logements/parkings et de commerce/ lieux de soins (libéraux)) ;
- 2) Calcul des dépenses (aménagement, coûts de construction et frais) ;
- 3) Calcul du solde (soustraire les dépenses aux recettes) permettant de définir un prix de foncier admissible ;
- 4) Estimation de la faisabilité du projet ;
- 5) Déterminer si le projet est réalisable ou non.

Foncier I: Programmation du foncier

Projet				
Description	Unités	Surface au sol (m2)	SdP (m²)	Legende
Type				
Logement collectif social	83	2324	5810	 
Logement collectif libre	157	4396	10990	 
Parking	261 unités (dont 8 en surface)			
Commerce	13 unités (rez de chaussée)	2000	2000	
Pôle santé	Pharmacie + 4 cabinets médicaux (rez de chaussée)	500	500	
Espaces public (Place)		680		
Mobilité douce		1160		
Espace vert		5353		
Total		16413	19300	



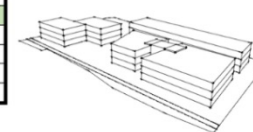
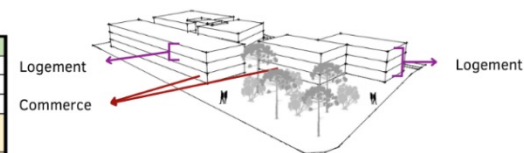
Informations générales présentant certains critères de faisabilité d'une unité parcellaire aux Essarts-le-Roi
© Réalisation du groupe

Foncier I: Bilan économique

Depenses		% du total
Amenagement	1 673 350 €	2%
Coût de construction	43 975 813 €	65%
Frais	14 791 700 €	22%
Prix admissible du foncier (Avec frais)	6 794 137 €	10%
Total depenses	67 235 000 €	

Prix estimé du foncier selon le prix actuels (DVF) (Avec frais)	6 738 559 €
Reste à disposition	55 578 €

Nombre de logements	240
Dont logements sociaux	35%
Diminution minimale du déficit de LS	10%
Surface moyenne des logements	70 m²



Prix de vente logement libre :

3 500€/m²

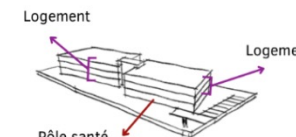


Figure: Garden Village - Logements collectifs

Proposition de projet sur l'unité parcellaire sélectionnée aux Essarts-le-Roi

CONCLUSION

Le diagnostic territorial nous a permis de définir trois types de scénarios de densification au sein de la CART.

Dans chaque scénario, un certain nombre de critères ont été déterminants dans le choix des communes à densifier (lieux les plus fortement équipés et densifiés, présence de zones d'activité économiques, caractère rural ...).

Au sein des villes sélectionnées, le choix des îlots fonciers a été réalisé en fonction en particulier de la proximité des aménités urbaines (gares, écoles, commerces ...). Chaque îlot a fait l'objet d'une proposition de projets, dont la faisabilité financière a parfois été évaluée.

Au total, 11 îlots fonciers ont été sélectionnés. Parmi ceux-ci, 8 ont fait l'objet d'une programmation et d'un bilan économique. Chaque projet économiquement évalué s'est révélé faisable.

Sous réserve de pallier les freins évoqués en conclusion du diagnostic (cf p), la CART présente d'importantes potentialités de développement face aux enjeux sociétaux actuels (espaces sous-densifiés, proximité de Paris pour les télétravailleurs, présence de services mais également d'espaces verts ...). Nous préconisons ainsi à l'EPFIF d'investir ce territoire.

Un diagnostic mené par le groupe d'atelier : **ALARCON Sara, DUPONT Claire, GUEYE Mamadou Abdou, GUTLEBEN Jean-Baptiste, LOIRE Astrid, THOMAS Lucas**, sous la direction de **GUELTON Sonia** (École d'Urbanisme de Paris) et **DABLIN Fabrice, LUGNANI Nicola** (EPFIF)

