



# Le Foncier et les Friches

27 septembre 2022



**seda**  
conseiller aménager promouvoir



## Sommaire :

Présentation de seda

L'opération de revitalisation d'une centralité

Foncier : clé de succès

Etapas d'une requalification :

études pré-opérationnelles

phase opérationnelle



SEDA

Société d'Economie Mixte : forme juridique = Société Anonyme

Créée en 1959

❖ Outil venant en appui notamment des collectivités afin de mener à bien leurs projets :

- d'aménagement
- de construction
- de développement

Département de l'Aisne

45%

Communautés d'agglomération et de communes (>4%)

11%

Autres EPCI et Communes regroupées au sein d'une Assemblée Spéciale

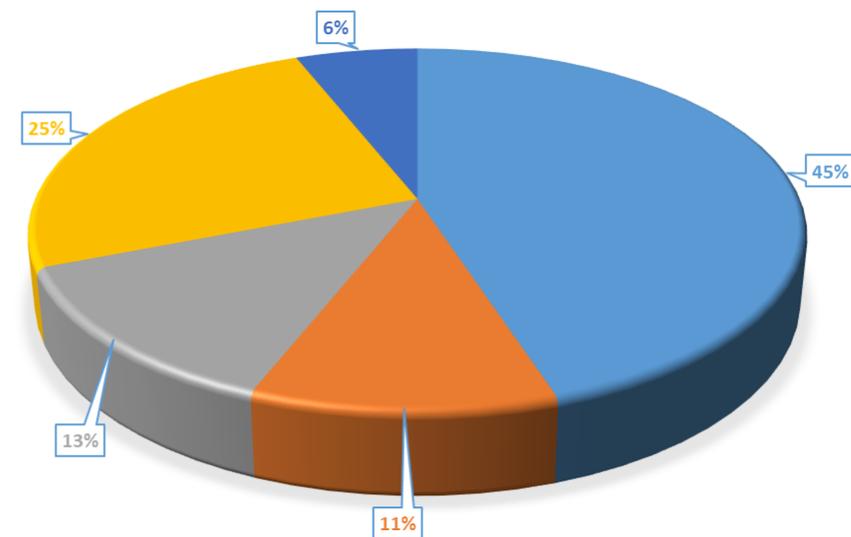
13%

Caisse des Dépôts et Consignations

25%

CCI de l'Aisne - Chambre d'Agriculture de l'Aisne – OPAL – Action Logement Immobilier

6%





**seda**  
Aménager des cœurs de vie

# NOS OPERATIONS EN RENOVATION URBAINE ET REQUALIFICATION DE FRICHES



Village PME / Site BSL à SOISSONS



CŒUR DE VILLE – CHÂTEAU THIERRY



ECOQUARTIER FRICHE MARECHAL JUIN- SAINT QUENTIN



FRICHE RODIER A BOHAIN-EN-VERMANDOIS



CŒUR DE VILLE - SOISSONS





**seda**  
Aménager des cœurs de vie

# NOS OPERATIONS EN RENOVATION URBAINE ET REQUALIFICATION DE FRICHES



Bâtiment P4/P4 bis Site BSL à SOISSONS



ETUDES PORT DE PLAISANCE- SAINT QUENTIN



ETUDES FRICHE NEXANS A CHAUNY



ETUDES DE FAISABILITE (Silo et Hauterive) - VILLERS COTTERETS





## NOS MISSIONS

- CPA : Concession Publique d'Aménagement**
    - Maitrise d'ouvrage : acquisition de foncier, études et travaux, commercialisation (habitat) ou aide à la commercialisation (activités)
  
  - Mandat - (aménagement et construction, études) délégation de maîtrise d'Ouvrage
  
  - Conduite d'opération
    - Assistance générale (administrative, financière et technique)
  
  - Prestation de services (études pré-opérationnelles : montage, bilan financier)
- 

# Cœur de bourg dévitalisé = ensemble de micro friches

❖ Une requalification de centralité = Une opération d'aménagement répondant à des enjeux multi-thématiques

## ☐ Habitat

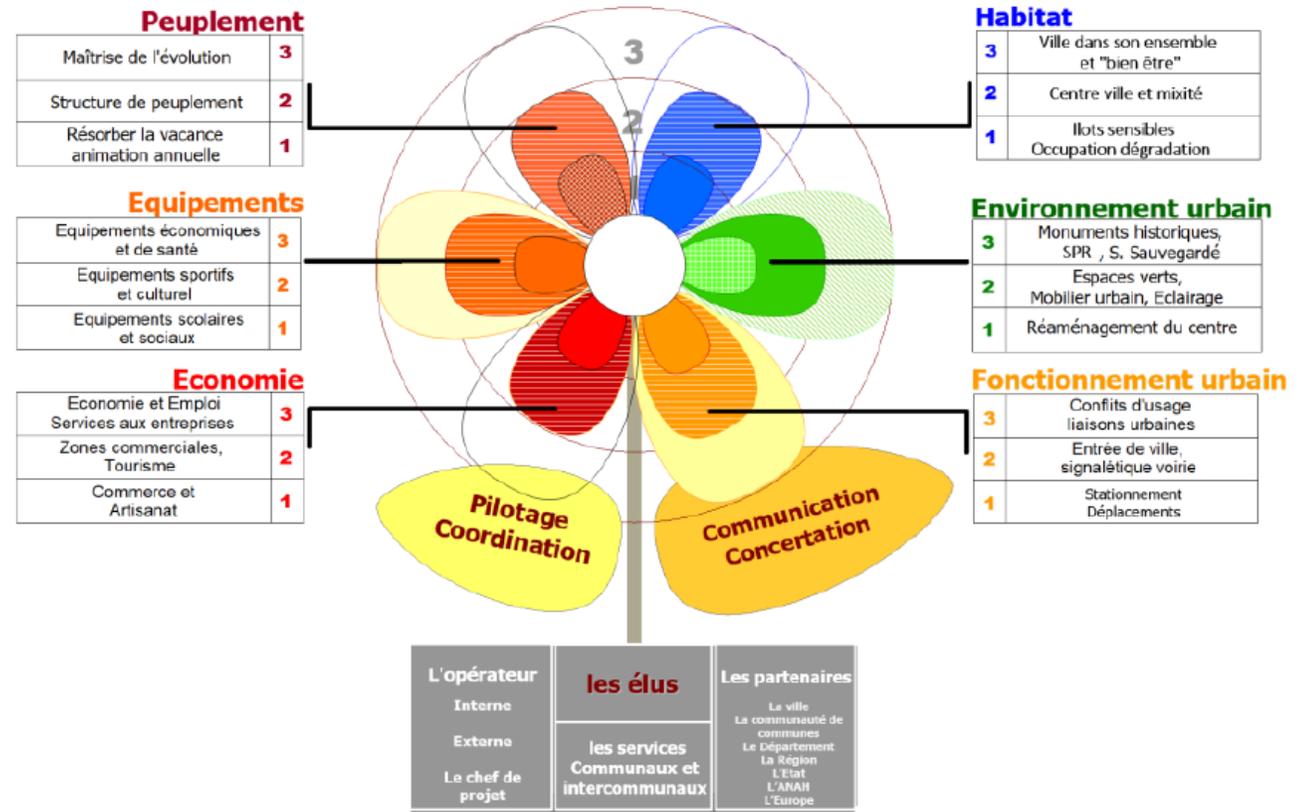
- Logements dégradés

## ☐ Développement économique

- Commerces vacants

## ☐ Espaces et / ou équipements publics

- Mobilité
- Services
- Aménités



## Clé de succès d'une requalification = foncier

- ❖ maîtrise ciblée du foncier
- ❖ légitimité d'action/droit de regard sur terrains et bâtiments privés à enjeux

❖ Préalable : définition d'un **périmètre d'action**

❖ Inventaire des sites à enjeux (îlot)

- ❖ **programme envisagé ou de l'objectif visé,**
- ❖ diagnostics socio-économiques

❖ Elaboration d'une **fiche action par ilot**

- ✓ Evaluation de leur état
- ✓ Programmation envisagée
- ✓ Évaluation dureté foncière





## Etudes pré-opérationnelles à l'échelle de l'îlot

Diagnostics et études techniques

Etudes de conception

Recadrage éventuel de la programmation au regard des diagnostics et études techniques

Estimation financière des coûts d'acquisition, des études, des travaux

Elaboration du montage administratif, juridique

Elaboration d'un bilan estimatif prévisionnel : dépenses/recettes

Synthèse de ces éléments dans un **plan d'actions, une feuille de route**





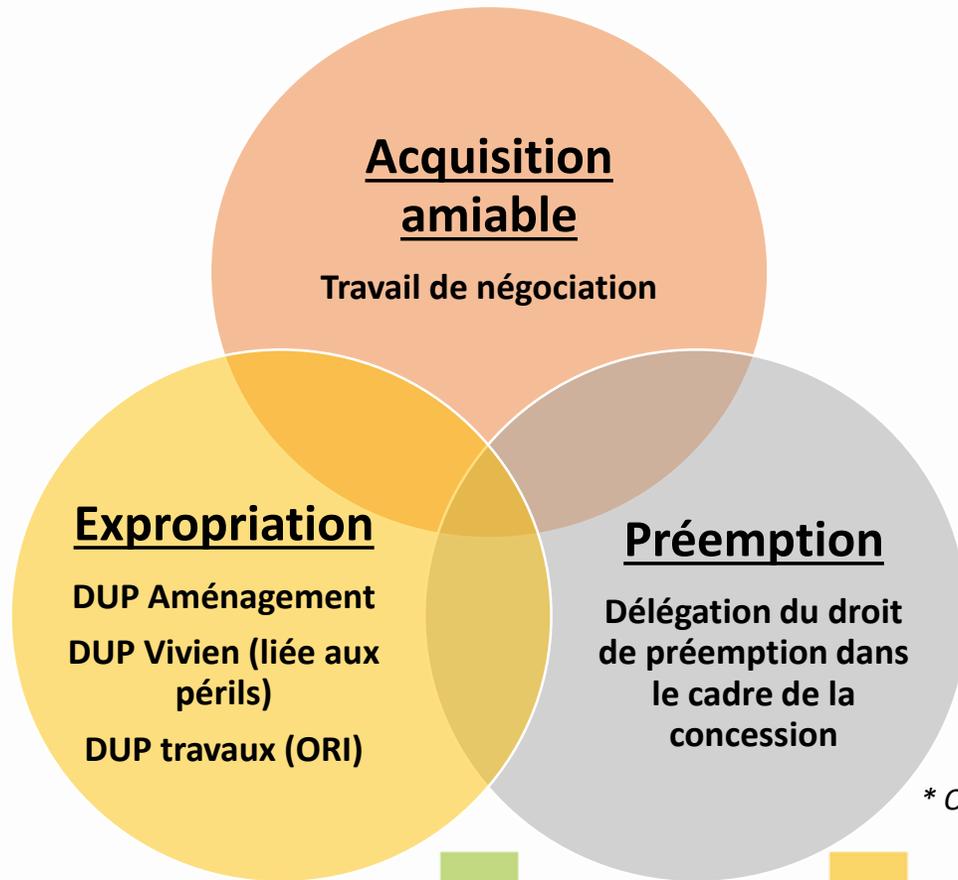
## Phase opérationnelle

### La concession d'aménagement : une solution

- LES MISSIONS GÉNÉRALES DE L'AMENAGEUR
    - **Acquisition** des biens
    - **Gestion** des biens acquis et des occupants éventuels
    - Réalisation des **études opérationnelles**,
    - **Réalisation des travaux**
    - Aménagement des sols et réalisation des **équipements publics** ou collectifs intégrés au programme
    - Mise en place des moyens de **commercialisation**
    - **Cession** des biens immobiliers bâtis ou non bâtis
    - **Gestion globale** de l'opération sur les plans administratifs, comptables et financiers
- 



## Modes possibles de maîtrise foncière



*\* Opération de restauration immobilière*





### L'exemple de « l'îlot 3 »

- DUP Vivien
- Amiable
- Préemption
- DUP aménagement

## Les volets d'actions dans le cadre de la concession

=> **Actions de la  
Seda sur la  
base du  
programme  
défini au  
lancement de  
la concession**

### LOGEMENTS

- Achète des terrains/immeubles (amiable, préemption, expro)
- Fait réaliser les études et les travaux
- Reloge les locataires & propriétaires occupants
- Recherche les subventions possibles
- Cherche les investisseurs
- Procède à la location et vente des biens réhabilités ou construits

### ESPACE PUBLIC

Aménagement des sols  
et  
réalisation des équipements  
publics ou collectifs  
intégrés au programme de  
l'opération d'aménagement  
et prévus au contrat

### COMMERCE

Accompagnement des  
commerçants en place si  
besoin de changer de local

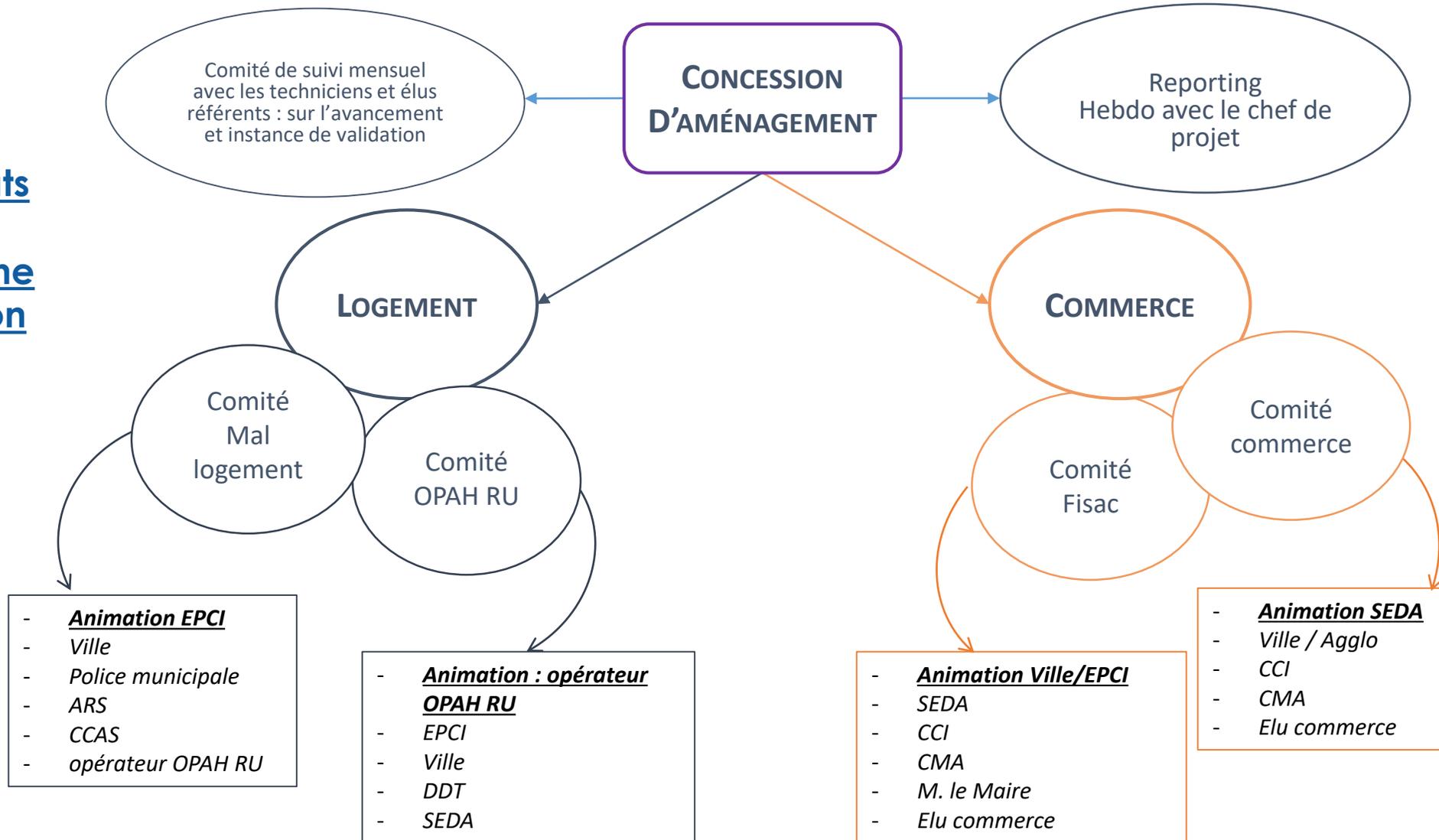
Acquisition de rez-de-  
chaussée commercial pour y  
implanter un porteur de  
projet ou une boutique  
éphémère

### ANIMATION

**(communication/concertation)**

- Proposition plan de concertation (réunions publiques, site internet, panneaux d'informations renouvelés, atelier de travaux thématiques)
- Proposition de moyens de communication (créations de maquettes par secteurs, lettre d'information, réunion investisseurs, presse locale, Enrouleurs, totems extérieurs, kakémonos ...)

Partenariats  
dans le  
cadre d'une  
concession





## Exemple de mutation d'ilot en RHI :

### Projet :

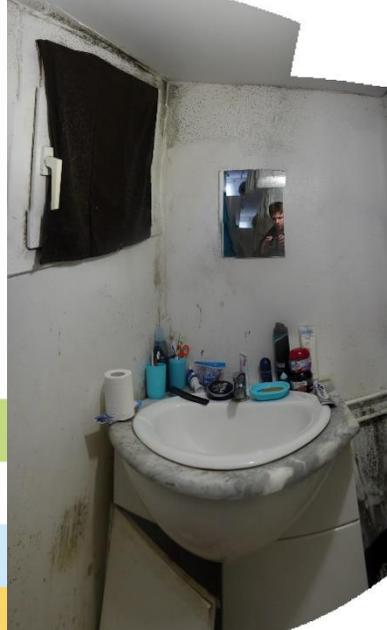
- 1 maison à démolir
- 1 immeuble à réhabiliter  
+ démolition partielle (sur l'arrière)

### Montage

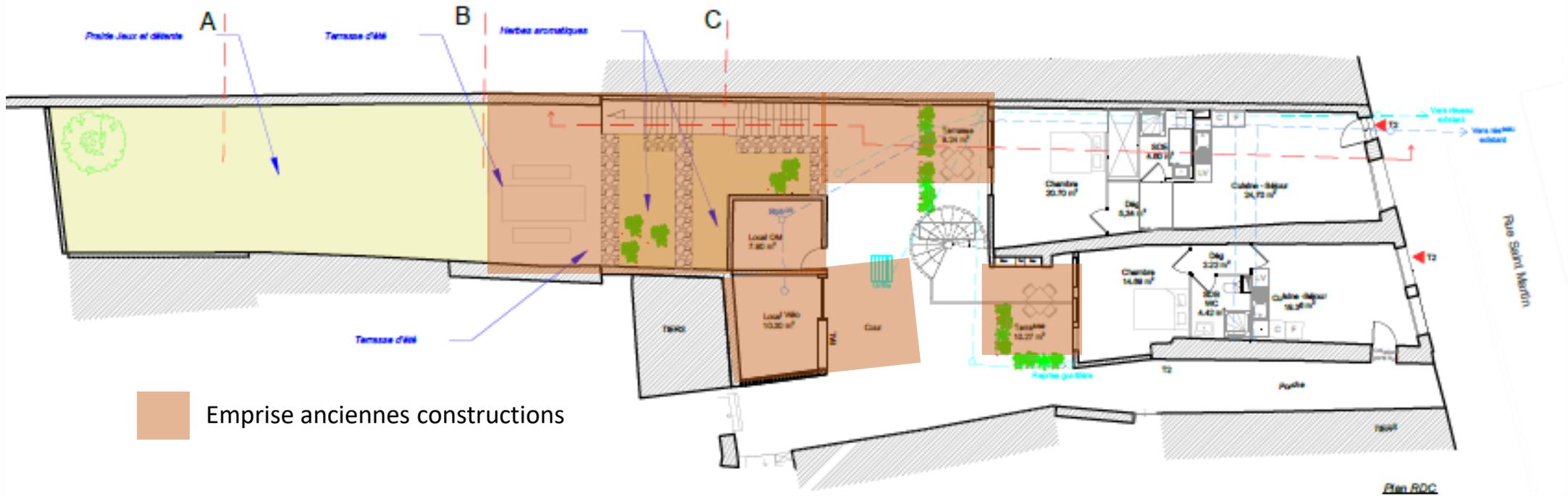
- Acquisitions SEDA
- Dépôt demande subvention à l'ANAH :  
calibrage et déficit d'opération
- Revente à un opérateur en VEFA

### Programme

- 7 logement sociaux





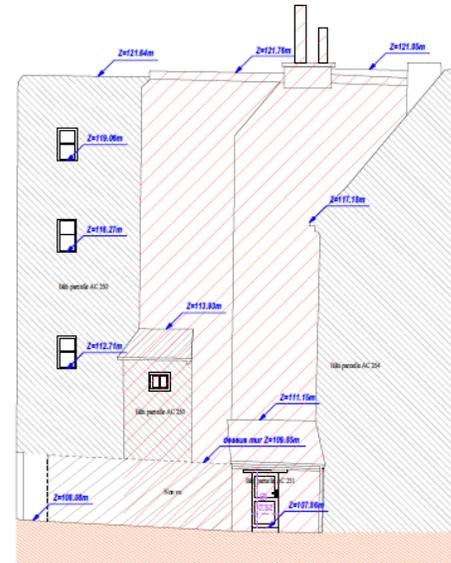


Emprise anciennes constructions

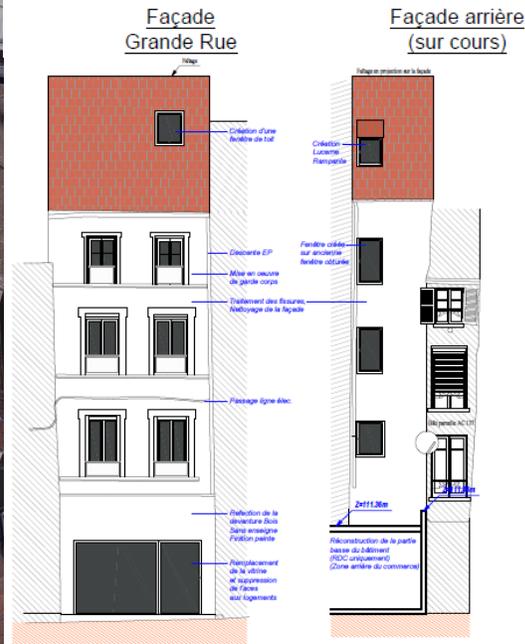
# Ilot 5



Existant



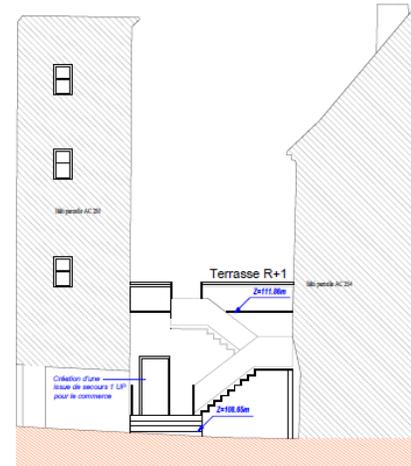
Elévation latérale depuis parcelle Tierse (vu sur l'arrière du bâtiment à démolir)



Façade Grande Rue

Façade arrière (sur cours)

Projet final



Elévation latérale depuis parcelle Tierse (accès à la terrasse R+1)

Source :  
Ubique Architecture



## UNE CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

### DEPENSES

### BUDGET

### RECETTES

- Acquisition foncière et relogement : **30%**
- Etudes préalables : **3%**
- Travaux : **65%**
- Frais de portage & ingénierie : **12%**

- Cession des immeubles & terrains : **30%**

- Subventions ANAH : **30%**

**RHI (Résorption de l'habitat insalubre)** pour les immeubles insalubres irrémédiables ou dangereux et définitivement interdits à l'habitation : acquisition puis démolition (éventuellement réhabilitation)

**THIRORI (Traitement de l'habitat insalubre remédiable ou dangereux, et des opérations de restauration immobilière)** : réhabilitation lourde d'immeubles sous arrêté d'insalubrité remédiable, de péril ordinaire, de prescription de mise en sécurité ou les immeubles sous DUP de Restauration Immobilière

- Etude de faisabilité : 50% du coût
- Etude calibrage : 70% du coût
- Relogement, acquisition, démolition, réhabilitation : 70% du déficit en RHI et 40% en THIRORI

- Subvention fond friche : **6%**

- Le concédant : **34 %** participation d'équilibre ou apport en nature

Merci de votre attention



**Nathalie TANIÈRE**

Directrice Générale

03.23.23.87.56

[taniere.nathalie@seda02.fr](mailto:taniere.nathalie@seda02.fr)

seda- Pôle d'activités du Griffon  
10 rue Pierre Gilles de Gennes - 02000 LAON



Suivez nous :



[www.seda02.fr](http://www.seda02.fr)