

# Parole d' Aménageur

**Développement foncier :**  
partenaire des collectivités

P. 2

**Comment déterminer la  
valeur de son terrain ?**

P. 3

**Opération en cours**  
30 ans SEFI

P. 3

**Carte des projets**  
Contact

P. 4

## EDITO

SEFI est présente sur le territoire lyonnais, l'Ain et le Nord-Isère depuis 1985. Au cours de ces 30 années passées au service du développement local, SEFI a été amenée à réaliser quelques 200 opérations d'aménagement.

Pour soutenir son développement, SEFI conduit une politique ciblée d'acquisitions foncières auprès de propriétaires, particuliers, des Etablissements Publics Fonciers Locaux et des communes dans le cadre d'appels à projets.

Fort de son appartenance à SLCI, groupe immobilier généraliste, SEFI est à même de proposer des solutions clefs en main aux collectivités en intégrant l'offre du pôle construction du Groupe SLCI aussi bien en accession libre qu'en locatif social.

## DOSSIER : DEVELOPPEMENT FONCIER

SEFI s'engage à mener une réflexion responsable sur ses acquisitions foncières en lien avec les prix du marché et la demande locale notamment à destination des jeunes ménages. Cet engagement permet également à SEFI de respecter les objectifs de qualité pour ses réalisations afin d'apporter toute satisfaction à ses clients et aux collectivités qui lui font confiance.



## Développement foncier : partenaire des collectivités

Sous l'impulsion de la **loi SRU**, les communes sont de plus en plus amenées à intervenir, directement ou via un Etablissement Public Foncier Local, en matière d'urbanisme opérationnel afin de promouvoir la **mutation de certains espaces** de leurs territoires et de favoriser la **réalisation d'opérations d'ensemble** dans le cadre d'une programmation maîtrisée.

Pour cela, elles ont recours à une procédure négociée **d'appels à projets** en vue de désigner un opérateur privé ou public pour sa mise en œuvre.

SEFI s'est entourée des meilleurs spécialistes, au sein d'une équipe pluridisciplinaire pour apporter une réponse adaptée et personnalisée aux communes.



Plan Fareins

Par exemple, en phase d'étude pré-opérationnelle, la réalisation de maquettes ou de perspectives 3D est souvent nécessaire à une meilleure prise en compte de l'impact de ces projets d'aménagement dans leur environnement.



Maquette de projet - Les Hauts d'Estrablin

### Interview de Pierre NIEL Adjoint à l'urbanisme - Mairie de Beynost



« Dans le cadre de son développement urbain, la commune de **Beynost** a lancé un appel à projet pour la réalisation d'un lotissement intégrant la mixité sociale sur un terrain de 15 000 m<sup>2</sup>.

La société SEFI a été retenue, son projet représentant le meilleur compromis pour l'implantation de logements

individuels ou groupés en R+1, de deux petits immeubles en R+2 destinés aux logements sociaux et la réhabilitation d'une vieille grange, témoignage du passé.

L'ensemble représente au total **44 logements** dont 18 locatifs aidés en collectif.



De plus, la commune a pu apprécier l'excellent climat de collaboration avec les différents intervenants pour affiner au cours de nombreuses réunions le projet sans oublier le traitement paysager de l'ensemble et anticiper l'évolution future de cette zone. »



## COMMENT DÉTERMINER LA VALEUR DE SON TERRAIN ?

La valeur d'un terrain dépend de trois éléments essentiels :

- son potentiel de constructibilité
- les coûts d'aménagement liés à l'opération projetée
- la valeur finale intégrant les constructions futures (impact des adaptations au sol et prescriptions architecturales.)



Fort de son expérience de plus de 30 ans dans le domaine de l'aménagement et l'expertise foncière, SEFI est le garant d'une étude poussée pour déterminer et valoriser les biens, que l'on soit propriétaire privé ou public.



>> Pour plus d'informations, contactez Cyril Delcombel au 06 63 43 91 06

L'appartenance à un **groupe spécialisé** dans chaque branche des métiers de l'immobilier résidentiel fait de SEFI un partenaire fiable qui s'appuie sur une démarche structurée :

- la **réalisation d'une esquisse d'avant-projet et un bilan prévisionnel** basés sur une analyse des règles d'urbanisme en vigueur

- une **étude de marché** réalisée auprès de tous les intervenants professionnels du secteur

- des propositions et solutions financières adaptées en fonction de chaque situation (indivision, collectivité, projet d'investissement patrimonial...)

L'équipe SEFI est mobilisée pour garantir un prix juste et fiable reposant sur une véritable stratégie d'acquisition, dans un contexte économique où la taxation foncière occupe une place de plus en plus importante dans la réflexion des vendeurs.

## Le saviez-vous ?

Cette année SEFI a

# 30

ans !

A cette occasion, des offres et des événements seront organisés tout au long de l'année : journées portes ouvertes, ventes flash, opérations de parrainage ...

Toutes les actualités de cette année seront en ligne sur le site :

[www.sefi-terrains.com](http://www.sefi-terrains.com)

[sefi-terrains.com](http://sefi-terrains.com)

## Opérations en cours

### SAINT-PRIEST (69) - Les Villas Gambetta

L'opération se situe à Saint-Priest Village, dans une zone résidentielle très calme, à 300m du tramway.

Elle bénéficie d'espaces verts aménagés sur plus de 500 m<sup>2</sup> et est sécurisée par un portail électrique.

Les terrains sont équipés du gaz de ville.



Terrains de 197 à 376 m<sup>2</sup>  
Livraison prévisionnelle : 1<sup>er</sup> semestre 2016

### BLYES (01) - Les Allées Buissonnières

L'opération, située chemin de Ruvaion, en face de l'école, compte 45 terrains à bâtir, libres constructeurs.

Le projet est à proximité du centre-bourg, dans un secteur résidentiel, à 5 km de l'A42.

Les terrains plats sont exposés plein Ouest. Un parc de 2000m<sup>2</sup> sera aménagé avec des jeux pour enfants.



Terrains de 223 à 856 m<sup>2</sup>  
Livraison prévisionnelle : 1<sup>er</sup> semestre 2016

### MIONS (69) - Le Jardin des Sages

L'opération bénéficie d'une belle exposition Sud. Toutes les parcelles de terrain sont équipées du gaz de ville.

L'accès sera équipé d'un portail électrique et des espaces verts seront aménagés pour les enfants.



Terrains de 205 à 526 m<sup>2</sup>  
Livraison prévisionnelle : 1<sup>er</sup> semestre 2016

### LACHASSAGNE (69) - Le Panorama

Située rue de la Colline, dans un charmant village des Pierres Dorées, ce projet de 4 terrains à bâtir, bénéficie d'une situation exceptionnelle avec une exposition plein Est et une vue imprenable sur le Mont Blanc.



Terrains de 700 à 845 m<sup>2</sup>  
Livraison prévisionnelle : 1<sup>er</sup> semestre 2016

Toutes nos opérations sur [www.sefi-terrains.com](http://www.sefi-terrains.com)

# SEFI votre aménageur de proximité



Pour nous contacter – 04 78 40 42 32



Xavier Fromage  
Directeur  
xavier.fromage@sefi-terrains.com



Cyril Delcombel  
Responsable Développement  
cyril.delcombel@sefi-terrains.com



Yvette Buchsbaum  
Chargée de Commercialisation  
yvette.buchsbaum@sefi-terrains.com



Karine Dumas  
Assistante Administrative et Comptable  
karine.dumas@sefi-terrains.com



Julie Coulbeau  
Assistante Commerciale  
julie.coulbeau@sefi-terrains.com



Julien Colombar  
Chargé d'Opérations  
julien.colombar@sefi-terrains.com