



INFOLIO

PARTENARIAT RÉGION & AGENCES D'URBANISME

CONTRIBUTION À L'ÉLABORATION DE STRATÉGIES FONCIÈRES

Entre 2004 et 2008, 14 agglomérations, 5 pays et 1 Parc Naturel Régional (PNR) s'étaient engagés dans l'élaboration de stratégies foncières, suite à un appel projet lancé par l'Etat et la Région. La plupart d'entre eux ont pu identifier les enjeux fonciers de leurs territoires. Ils ne sont pourtant pas allés jusqu'à une déclinaison opérationnelle, à l'exception des partenariats avec l'Établissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur (EPF) ou la Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural (SAFER). Aujourd'hui encore, les outils fonciers sont peu mobilisés. La Région et l'Etat ont, par conséquent, lancé, en 2015, dans le cadre du Comité Régional des Opérateurs Fonciers, un Appel à Manifestations d'Intérêts (AMI) pour l'élaboration de stratégies foncières afin d'inciter les territoires à s'engager dans cette démarche pour produire du logement, créer du foncier d'activités, protéger et valoriser les espaces naturels et/ou agricoles.

LE CADRE DE LA DÉMARCHE

Afin d'accompagner les territoires retenus, et de sensibiliser les autres, l'Etat et la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur ont demandé aux agences d'urbanisme :

- de repérer des expériences ou expérimentations réussies en matière de stratégies foncières, conduites par les EPCI ou les communes (mobilisation et combinaison de différents outils pour répondre à une problématique donnée)
- de proposer des supports pédagogiques à destination des élus pour illustrer et présenter ces expériences.

Ces travaux ont été valorisés à l'occasion de la réunion technique de lancement de l'AMI foncier le 02 février 2017 à destination des lauréats.

Les agences ont également accompagné certains territoires (DLVA et Pays d'Apt) dans la rédaction de leurs cahiers des charges.

En cohérence avec la démarche de l'AMI «stratégies foncières», les agences ont étudié six exemples de mises en œuvre de stratégies foncières.

Elles s'articulent autour de trois thèmes proposés par la Région : la stratégie foncière à vocation économique, agricole et habitat.

Une stratégie globale de « territoire »

Si l'action foncière peut (et continue souvent de) relever de l'échelle communale, une stratégie foncière d'ensemble doit être élaborée à une échelle plus vaste. Dans l'idéal, elle s'approche de celle du Bassin de vie, car c'est à cette échelle que se structurent les marchés fonciers.

LA MISE EN PLACE DE STRATÉGIES FONCIÈRES

Une stratégie foncière est subordonnée à des objectifs d'aménagement. Elle peut être plus ou moins interventionniste selon les habitudes des collectivités concernées et/ou le contexte (marché plus ou moins tendu par exemple). De ces objectifs et modes de faire dépendent les outils mobilisés : acquisition, outils fiscaux, règlement du PLU...

Ces outils sont nombreux et variés : aucun ne peut, à lui seul, incarner la stratégie foncière. Ils doivent donc s'articuler entre-eux, être combinés, et nécessitent donc une expertise particulière.

L'analyse a porté sur le processus de mise en œuvre opérationnelle d'une action foncière et les exemples retenus ont permis de mettre en avant, au-delà de la diversité des approches, l'importance de l'anticipation foncière.

La grille d'analyse a reposé sur 3 entrées :

- les outils mobilisés : opérationnels, économiques, ou réglementaires ;
- les acteurs impliqués, autour du tryptique collectivités – opérateurs - propriétaires ;
- le déroulé de l'opération dans le temps, de l'identification des terrains à la mise en valeur (protection, opération immobilière, etc.).

DES STRATÉGIES FONCIÈRES A VOCATION HABITAT

Logements mixtes et étudiants à Manosque

Afin de répondre aux besoins de logements locatifs sociaux et en application de la loi SRU, la ville de Manosque a lancé le projet d'acquisition foncière du «Château Gassaud», appartenant à l'Etat.

Ce projet, situé à proximité immédiate de la gare SNCF vise la réhabilitation et la création de logements collectifs et individuels afin de les transformer en logements familiaux et à destination des étudiants.

LES ÉTUDES DE CAS

Stratégie foncière à vocation économique

- . Station Alexandre (ZFU sud 13-14) à Marseille, réalisée par l'AGAM
- . Extension de la ZA Saint Marc à Grasse «opération tiroir», réalisée l'AGAM-Alpes-Maritimes

Stratégie foncière à vocation habitat

- . Opération Château Gassaud à Manosque, réalisée par l'AUPA
- . Projet la Barrade à Courthézon, réalisée par l'AURAV
- . Projet d'extension résidentielle à Solliès-Pont, réalisée par l'audat.var

Stratégie foncière à vocation agricole

- . Remise en valeur de friches agricoles à La Roquebrussanne, réalisée par l'audat.var

La stratégie repose ici sur une intervention forte de la collectivité qui acquiert par voie de préemption et mobilise une ZAC. Une procédure de conception-réalisation complète a été confiée au bailleur social.

Mixité urbaine et sociale à Courthézon

Inscrit comme secteur stratégique dans le SCOT, ce projet vise à produire du logement en favorisant la mixité sociale. L'originalité de l'opération repose sur l'importance faite à la négociation, via une association foncière urbaine, l'utilisation d'un PUP et la consultation d'opérateurs, organisée par les propriétaires, en lien avec la mairie.

Greffe urbaine à Solliès-Pont

Depuis plusieurs années, un site agricole («les Logiers Sud») de 9 hectares jouxtant la gare SNCF fait l'objet d'une réflexion d'ensemble par la municipalité. Elle souhaite ainsi, en concertation avec les propriétaires, développer un éco quartier en articulant le centre de la commune avec les zones pavillonnaires qui le jouxte.

DES STRATÉGIES FONCIÈRES A VOCATION AGRICOLE

Remise en valeur de friches agricoles à La Roquebrussanne

Dans un contexte de forte pression foncière, la commune de La Roquebrussanne a souhaité préserver la vocation agricole du bassin agricole communal en mettant en place, en 2013, une Zone agricole Protégée (ZAP) couvrant près du tiers de la surface communale.

DES STRATÉGIES FONCIÈRES A VOCATION ÉCONOMIQUE

Reconversion friche industrielle à Marseille

Située au cœur de la zone Franche Urbaine de Marseille, la «station Alexandre» est une ancienne huilerie. Elle a servi de locomotive au développement d'un ancien pôle économique industriel aujourd'hui reconverti en pôle tertiaire avec une offre conséquente autour de la santé (plus de 10 000 m²). Cette opération a nécessité là encore une forte implication directe de la collectivité qui a dû porter le projet.

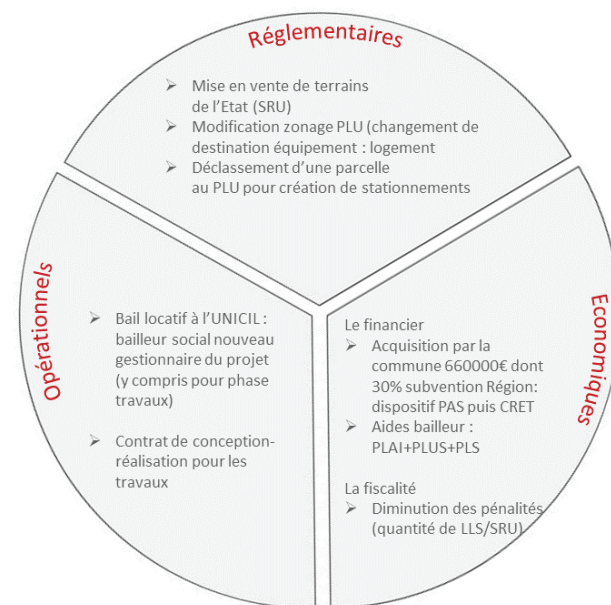
Maîtrise foncière à Grasse

Confrontée à une pénurie de foncier à vocation économique en milieu urbain, la commune de Grasse a souhaité agir sur la maîtrise foncière en créant une ZAD sur le secteur de «Saint Marc».

Cette stratégie foncière de long terme s'est notamment accompagnée d'une concertation auprès des propriétaires. Cette stratégie trouve ses limites dans celles de l'outil mobilisé : la ZAD, n'étant pas l'outil le plus adapté dans ce cas là.

LES OUTILS DE LA STRATÉGIE FONCIÈRE

L'analyse des différents outils mobilisés montre que de nombreuses collectivités continuent à concevoir leurs stratégies foncières à travers une intervention forte, faisant la part belle aux outils opérationnels. La conception de stratégies davantage négociées peut toutefois aussi permettre d'obtenir des résultats en limitant l'implication, financière notamment, de la collectivité.

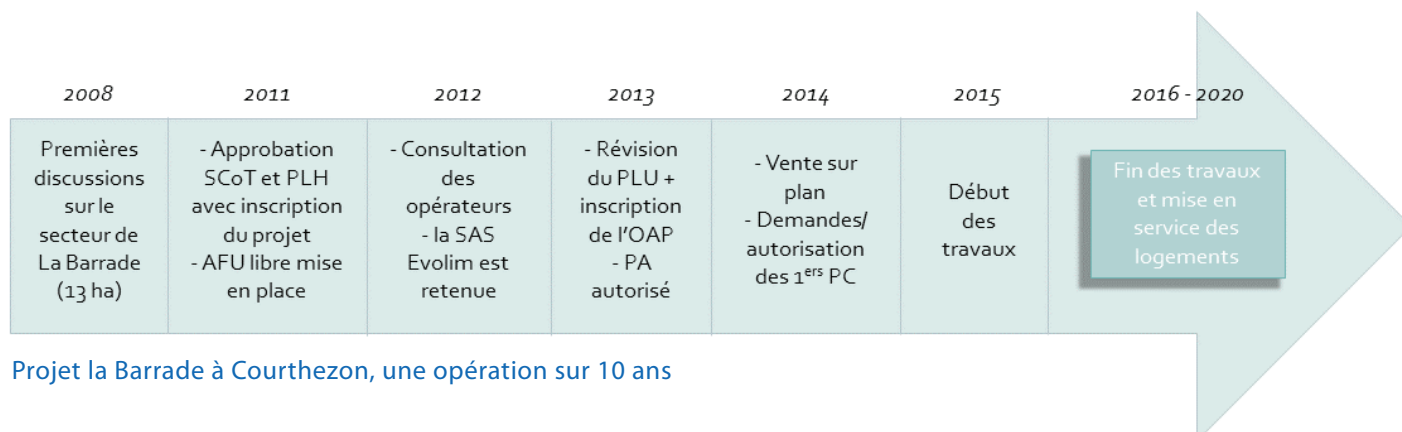


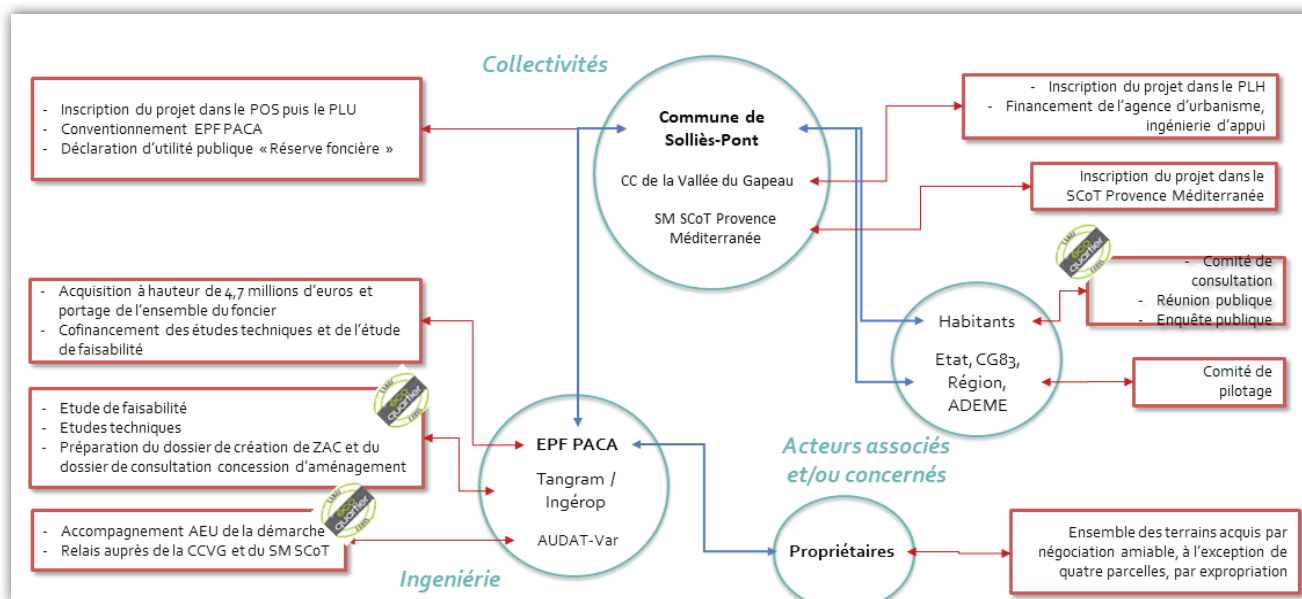
Opération Château Gassaud, Manosque

L'HISTORIQUE DU PROCESSUS

L'analyse historique de chaque projet a été réalisée afin de reconstituer les séquences des opérations.

Quels que soient les territoires, l'inscription dans la durée de ces opérations est une constante. Une dizaine d'année semble ainsi un minimum pour que le projet puisse passer à un stade pré-opérationnel ou opérationnel.





Le système d'acteurs, Solliès-Pont

La constance est à la base d'une stratégie foncière, ce qui ne doit toutefois pas empêcher un certain opportunisme de la part des collectivités (quand une friche stratégique se libère par exemple).

LA CONCERTATION

L'identification des acteurs publics et privés intervenant dans le processus permet de souligner l'importance de la mise en cohérence des intérêts et des logiques des acteurs. Il apparaît ainsi que la concertation et l'animation tout au long de la démarche sont indispensables, d'autant plus que les procédures sont longues.

Enfin, ce délai de réalisation sur une longue période augmente également les risques de voir les partenaires se retirer du projet (procédure trop complexe ou fastidieuse, conjoncture différente, changement de priorités dans les investissements, nouveaux élus ou décideurs...).

ET APRÈS ?

Avec l'appui de la Région et de l'État, les territoires lauréats de la démarche «AMI élaboration de stratégies foncières» sont désormais engagés dans un processus dynamique d'élaboration de leur stratégie foncière, avec un objectif d'opérationnalité à moyen terme.

Le partenariat entre les agences d'urbanisme et la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur

Mis en place en 2015 dans le cadre d'une convention triennale, ce partenariat d'une ampleur inédite en France, permet la mutualisation des capacités d'études et d'observation à l'échelle régionale. Relevant soit de la mise en commun d'expertises, soit de productions de données et d'analyses, ces actions couvrent des thèmes variés et transversaux, comme la mobilité, la planification, le développement durable, l'aménagement ou l'économie. L'objectif de ces travaux est de permettre une meilleure coordination des politiques publiques au niveau régional.

