

- ☑ Mixité
- ☑ Ressources foncières

## ENJEUX EN QUELQUES MOTS

Trouver du foncier pour y proposer des implantations adaptées aux activités économiques, tout en limitant l'étalement urbain qui consomme des espaces naturels et agricoles, constitue un enjeu majeur pour les élus et leurs aménageurs.

Artificialisation des sols, conflit d'usage, prix du marché élevé (tendance à la hausse due au tertiaire, voire spéculation), spécificités des activités nécessitant des conditions d'aménagement

particulières (accès, isolement pour risques industriels potentiels,...), rareté du foncier ou surproduction d'espaces dédiés, sont autant de contraintes à intégrer par les décideurs pour un arbitrage éclairé dans la distribution de l'occupation des sols. Par ailleurs, les collectivités ne pouvant pas se substituer à l'initiative privée, leur volontarisme est parfois contraint.

## PRÉCONISATIONS

### • Définir et hiérarchiser les besoins réels en espaces économiques / activités économiques

Cela s'effectue avec le SCoT voire le PLU, sur la base d'un diagnostic du territoire au service d'une politique d'aménagement équilibrée. Le niveau communal est presque étroit : les besoins en activités économiques et la demande d'espaces concernés ne se cantonnent pas aux limites administratives d'une commune. Le niveau intercommunal permet de limiter la surproduction de zones d'activités ou de zones commerciales, grâce aux économies d'échelle pour répondre aux justes besoins (production / consommation) et à la mutualisation des espaces.

### • Acquisition foncière

Évaluer la nécessité de l'intervention foncière directe et assurer les bonnes conditions de sa réalisation. Outre l'intervention foncière directe, il est possible d'exprimer une première esquisse de projet (éléments d'aménagement et de programme) à partir des documents d'urbanisme (SCoT, PLU) et des opérations d'aménagement (ZAC, ZAD,...).

• **Renouvellement urbain.** Il permet d'économiser du foncier, tout en utilisant des terrains souvent bien localisés et en valorisant l'image d'un quartier. Il impose d'anticiper, par une ingénierie importante, les surcoûts éventuels dus aux contraintes liées à la libération préalable du foncier : à l'acquisition viennent souvent s'ajouter des frais de démolition, voire de dépollution.

• **Préserver les espaces naturels et agricoles.** Pour ce faire, il est nécessaire d'accepter une certaine densification (voir fiche correspondante) des espaces urbanisés, appelant également une mixité des fonctions (voir fiche correspondante).

### Exemple de bonnes pratiques

Le SAN Ouest Provence et son établissement public d'aménagement (EPAD) sont en pleine démarche innovante de gestion de friche polluée sur la commune d'Istres. En soutien d'une politique volontaire d'acquisition foncière d'un secteur à enjeux mais gelé depuis plus de 20 ans en raison d'une pollution importante des sols et du bâti, un partenariat technique et scientifique avec le BRGM et la SEM du CG des Bouches du Rhône (13 Développement) a été initié. Il a pour objectif d'évaluer très en amont des scénarios de développement urbain (logement, équipement public, activités économiques), en couplant de front un plan de gestion de sites pollués avec une approche d'aménagement durable s'inspirant des principes de HQE - aménagement.

Les principales modalités d'intervention sur le foncier	
<b>Acquisition du foncier</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Acquisitions pour aménagement : ZAC, lotissement.</li> <li>- Acquisitions pour rétrocessions à prix maîtrisé sous forme de baux (emphytéotiques, à construction, à réhabilitation).</li> <li>- Financement des coûts de libération du foncier en renouvellement urbain (via acquisition ou non).</li> <li>- Subventions pour l'acquisition foncière.</li> <li>- Politique de réserve foncière à long terme.</li> </ul>
<b>Outils complémentaire</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stratégie publique : PLU, SCoT, PLH.</li> <li>- Contraintes imposées via le PLU aux propriétaires.</li> <li>- Aménagement : création d'une ZAC avec opérateur.</li> <li>- Connaissance du marché du foncier : suivi des DIA principalement.</li> <li>- Connaissance des opérateurs publics et privés permettant des négociations.</li> <li>- Valorisation supplémentaire du foncier en cas de contraintes imposées. Ex : reclassement.</li> </ul>

Source : Conseil général Haute Savoie, Comment et où mener une politique foncière ?, p. 2.

## Pour en savoir plus

- Les outils de l'action foncière au service des politiques publiques - CERTU - août 2006 (actualisation de fiches en 2013).
- Stratégies foncières locales et mobilisation des outils fonciers en faveur de la biodiversité - Guide méthodologique - CETE Méditerranée - mars 2013.