

EPF GE – Note d'enjeux

Gouvernance d'une étude de stratégie foncière

Mai 2021



SOMMAIRE

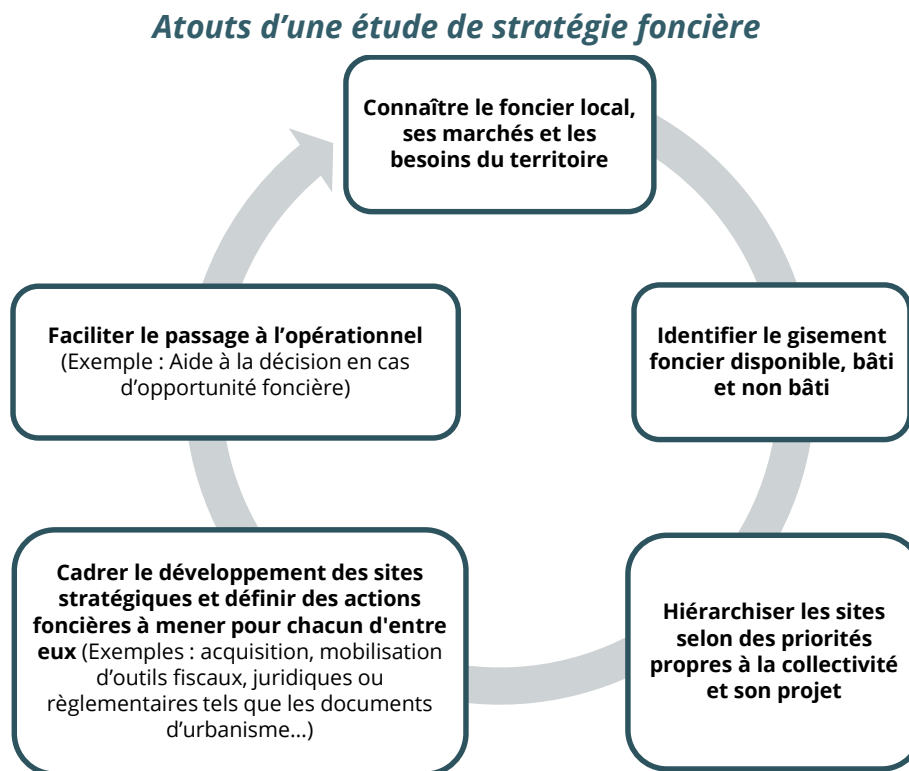
0.	Introduction.....	2
1.	Stratégie foncière, quèsaco ?	2
2.	Phase préalable à la stratégie foncière.....	3
3.	Phase de définition de la stratégie foncière	5
4.	Mise en œuvre des actions de la stratégie foncière	8

0. INTRODUCTION

L'expérience de l'EPF GE sur les études de stratégie foncière a fait apparaître que la gouvernance n'était pas nécessairement bien appréhendée par les EPCI et les communes. Cette note d'enjeux récapitule les points de vigilance en amont, pendant et après l'étude de stratégie foncière en matière de gouvernance afin de disposer de l'ensemble des éléments permettant leur bonne réalisation.

1. STRATEGIE FONCIERE, QUESACO ?

La stratégie foncière est l'outil d'**anticipation** et de **programmation des actions foncières** à mener pour réaliser les projets de la collectivité à plusieurs échelles (territoire, ville, quartier, site). Evolutive, elle s'appuie sur le **projet du territoire, sur les documents de planification en vigueur** ainsi que sur les réalités économiques, sociales et environnementales locales.



! POINTS DE VIGILANCE :

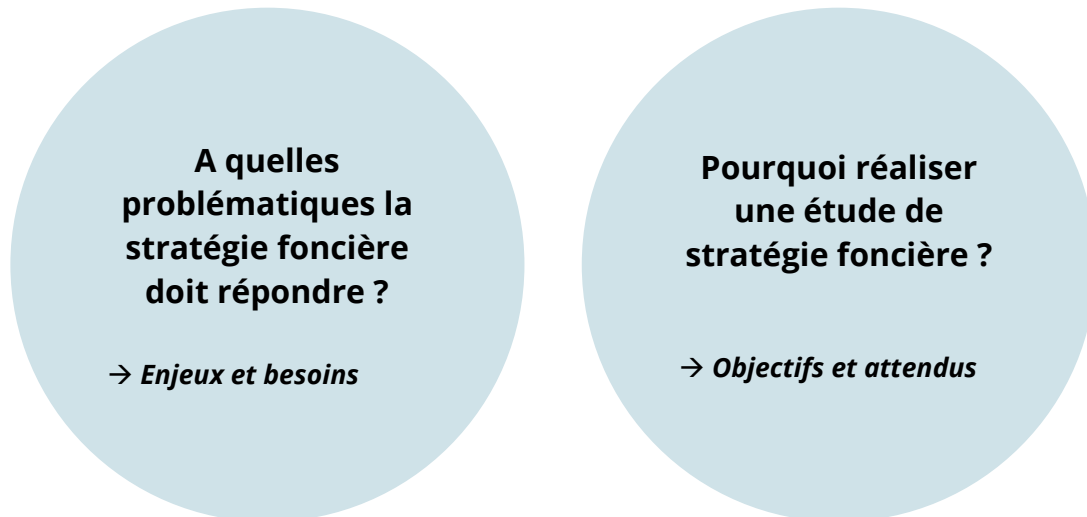
- La stratégie foncière sert à mettre en œuvre un projet ou des politiques publiques sur l'aspect foncier. Elle ne peut pas exister sans projet et sans vision globale.
- La stratégie foncière déclinée à court, moyen et long termes se situe hors du temps politique.

2. PHASE PREALABLE A LA STRATEGIE FONCIERE

Pour un cahier des charges précis et orienté de l'étude de stratégie foncière

2.1. Définir les objectifs

Pour une étude de stratégie foncière **efficace et opérationnelle**, la collectivité doit répondre à **deux questions** :



Faire apparaître clairement les réponses à ces questions dans le cahier des charges de l'étude de stratégie foncière montre l'engagement de la collectivité dans le processus de réflexion et permet aux bureaux d'études d'adapter leur méthodologie aux besoins de la collectivité.

A titre d'exemples, pour chacun des objectifs suivants les stratégies seront différentes :

- Réaliser un projet de territoire
- Requalifier un quartier ancien dégradé
- Mettre en œuvre la loi SRU (PLH...)
- Réguler le marché foncier local pour limiter la spéculation
- Constituer des réserves foncières pour préparer des besoins futurs ou supposés

! Point de vigilance :

- La politique foncière doit être une réponse adaptée aux problèmes soulevés (à un besoin identifié, à un objectif de projet).

2.2. Définir une gouvernance adaptée

Chaque collectivité dispose de compétences, de moyens spécifiques et d'une ingénierie au fonctionnement propre. C'est pourquoi elle doit prendre en compte ces particularités et les objectifs qu'elle s'est fixés en amont pour définir une gouvernance qui assurera la réalisation de l'étude puis la mise en œuvre de la stratégie foncière sur plusieurs années ou décennies.

Par exemple, une stratégie foncière ciblée sur le développement économique ou la réalisation de logements sociaux n'aura pas la même gouvernance au niveau technique et politique, ni les mêmes moyens alloués.

Afin d'éviter d'alourdir le fonctionnement de la collectivité, les **instances existantes et éprouvées sont à privilégier** (commission urbanisme, services dédiés, délégué ou vice-président en charge du foncier, partenaires...).

! Points de vigilance :

- Le foncier touche au droit du sol qui implique une association étroite des communes dans les prises de décisions.
- La création d'un service dédié et la montée en compétence des équipes sont indispensables. Transversale par définition, la stratégie foncière va au-delà d'un savoir-faire technique lié à la seule maîtrise de certaines procédures (préemption, expropriation, acquisition...).

3. PHASE DE DEFINITION DE LA STRATEGIE FONCIERE

Pour une étude de stratégie foncière réaliste et adaptée aux besoins

3.1. Capitaliser l'état des connaissances du territoire et de ses projets

Contenu et intérêts du diagnostic

Synthèse des documents existants

Les regrouper en fonction de ce qu'ils apportent à la stratégie foncière
Identifier les besoins et les enjeux du territoire en matière de foncier : friches, renouvellement urbain, équipements, logements, limitation de l'artificialisation des sols...

Analyse du contexte foncier local

Articuler les différentes échelles allant de la commune au SCoT
Axer l'étude de stratégie foncière sur une ou plusieurs thématiques si nécessaire

Identification et caractérisation du gisement foncier

Phase d'élaboration du référentiel foncier

! Point de vigilance :

- La palette de sites potentiels dépend des objectifs de la stratégie foncière. Elle peut comprendre différentes échelles de réflexion, comme les friches industrielles, les dents creuses, les cœurs d'îlots, les bâtiments à requalifier (friches administratives, santé...), les mutations de quartier (zones commerciales...), des secteurs de renouvellement urbain, des quartiers d'habitat dégradé, des sites naturels, agricoles ou forestiers à protéger...

Ressources à mobiliser

Documents

Aménagement du territoire : Projets de territoire (projets d'équipements, de développement...), Contrats de territoires (Ruralité, Action Cœur de Ville, Petites Villes de Demain, PTRTE...), Documents d'urbanisme et RNU, Projets de ville, Ambitions du mandat, Stratégies foncières passées, convention-cadre EPFL, Autres stratégies foncières à d'autres échelles...

Habitat : Programme Local de l'Habitat, Etudes sur la vacance, Dispositifs spécifiques : OPAH, ORT...

Economie : Schéma d'accueil des entreprises, Schéma de développement économique ou commercial, Projet alimentaire territorial, ORT, Observatoire des commerces, Territoire d'industrie...

Energie : Plan Climat Air Energie Territorial, CTE, ...

Paysage : Plan paysage, ...

Biodiversité : Trame Verte et Bleue

Mobilité : Schémas de transports (PDU...), EDGT...

Bases de données disponibles pour tous les territoires

Fichiers fonciers (MAJIC)

Recensement de la population – INSEE dont la base détaillée du logement

Cadastre PCI Vecteur

Découpages administratifs (communes, intercommunalité, département, région, pays)

Fichier Localisé Social et Fiscal (FiLoSoFi) – INSEE (revenus)

Base Permanente des Equipements localisés (BPE) – INSEE

IGN BDTOPO

IGN MNT (courbes de niveaux)

BASIAS, BASOL, sites et sols pollués

Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS)

Bases de données disponibles en fonction des territoires

Mode d'occupation des sols (deux millésimes minimum sur un pas de temps d'au moins 10 ans)

Plans de Prévention des Risques (PPR) et zones d'aléas

Données des Valeurs Foncières (DVF)

Documents d'urbanisme (zonage et prescriptions)

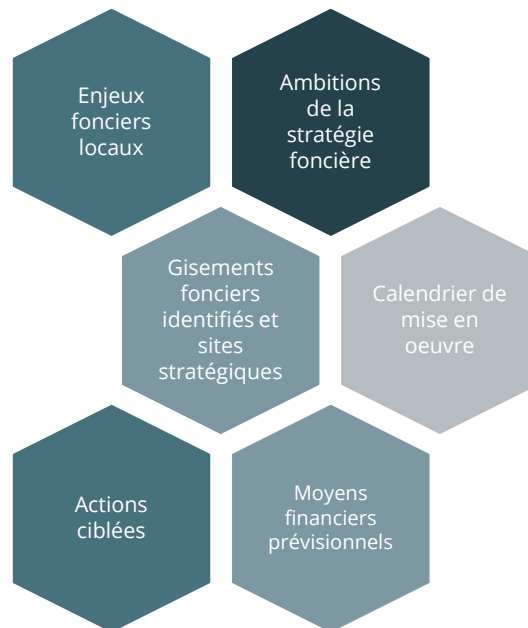
Armature urbaine du SCoT

Lignes et arrêts de transports en commun

Trame Verte et Bleue Locale (TVB)

3.2. Hiérarchiser les sites, les ambitions et les actions

L'étape de travail portant sur la bonne adéquation entre les ambitions initiales de l'étude, les problématiques foncières identifiées dans le diagnostic et les potentiels fonciers diagnostiqués est fondamentale pour (re)cadrer les actions à mener et les moyens à déployer. En gardant comme perspective des actions à court, moyen ou long termes pour une stratégie progressivement mise en œuvre.



Les actions à mener peuvent être très variées, voici quelques exemples :

Requalifier un quartier ancien dégradé

Actions à réaliser/Outils à mobiliser :

- Repérer et caractériser les locaux vacants (habitat et activité)
- Taxe d'habitation sur les logements vacants
- Taxe sur les friches commerciales
- Arrêté de péril
- Droit de préemption
- Créer une société d'économie mixte locale...

Reconvertir des friches industrielles pour de l'habitat

Actions à réaliser/Outils à mobiliser :

- Diagnostic des pollutions et de leurs impacts
- Etude de faisabilité du projet
- Plan de gestion (de la pollution) en fonction du projet
- Opérations multi-sites...

Réguler le marché foncier local pour limiter la spéculation

Actions à réaliser/Outils à mobiliser :

- Observatoire des marchés
- Définition d'emplacements réservés, de zonages et d'orientations d'aménagement dans le PLUI
- Zone d'aménagement différé
- Servitude ou périmètre d'attente de projet d'aménagement global
- Sursis à statuer
- Droit de préemption

Constituer des réserves foncières propices à la renaturation

Actions à réaliser/Outils à mobiliser :

- Acquisition à l'amiable
- Droits de préemption urbain
- Zone d'aménagement différé
- Expropriation...

! Points de vigilance :

- Il est nécessaire d'avoir une approche différente selon un marché tendu ou détendu notamment sur le sujet de la temporalité de la mise sur le marché de logements
- L'investissement public est généralement incontournable pour les sites complexes tels que les friches industrielles polluées ou les cœur d'îlots de centre-ville
- Dans la perspective de lutte contre l'artificialisation des sols, il est recommandé de veiller dans la méthodologie de hiérarchisation des sites à ne pas écarter des emprises foncières concernées par des servitudes qui les rendent inadaptées aux besoins des projets identifiés (pollution, risques...). Ces types d'espaces présentent des intérêts écologiques ou des potentiels économiques alternatifs : renaturation, installation de panneaux solaires...

4. MISE EN ŒUVRE DES ACTIONS DE LA STRATEGIE FONCIERE

Pour faciliter le passage à l'opérationnel

En complément de la gouvernance mise en place en amont et le portage politique de la stratégie foncière sur le temps long, d'autres dispositifs peuvent être mobilisés après l'étude, en voici quelques exemples :

- Une commission dédiée sur plusieurs mandats
- Un système de conventionnement entre l'EPCI et les communes
- Un bilan annuel de la mise en œuvre de la stratégie foncière en conseil communautaire

Toutes ces instances permettent :

- De faire le lien entre stratégie foncière et planification lorsqu'elles n'ont pas été réalisées concomitamment
- De mobiliser les différents acteurs et partenaires
- D'anticiper la phase opérationnelle des projets

! Points de vigilance :

- Pour que la mise en œuvre d'une stratégie foncière se réalise concrètement et qu'elle ne soit pas déconnectée des projets, il est indispensable que la définition du projet ait été réalisée en amont ou en parallèle (PLUI, PLH, projet de territoire).
- La mise en œuvre réussie de la politique foncière repose généralement sur une volonté politique forte de la part des élus de l'intercommunalité et en particulier d'un vice-président en charge du foncier.