



# La stratégie foncière comme levier au projet de territoire

## Une démarche itérative

Intervention 30 min et échanges avec la salle 15 min  
Gaëlle Schauner  
Nathalie Léglise

# Pourquoi une stratégie foncière ?

- S'adapter aux évolutions économiques du territoire ;
- tenir compte des risques naturels et / ou technologiques ;
- se rapprocher d'une valeur du foncier adaptée ;
- répondre à un besoin réel exprimé ;
- anticiper le développement potentiel du territoire ;
- prioriser la mise à disposition du foncier pour certains projets.

- Quelles réponses ?

# La ville contemporaine : un espace devenu plus statique mais confronté à une nécessité de mouvement

- Constats

- fixité : villes enracinées, réseaux ancrés dans le territoire, pouvoirs sédentaires
- un développement du centre vers l'extérieur
- des espaces en déprise (friches, villes ouvrières, centre-bourgs, ...)
- contrastes territoriaux : faible et forte valeur du foncier // pression foncière
- des mutations qui s'accélèrent en interne  
*(usage du foncier, population, activités économiques, rythmes de travail ...)*

# Les outils en matière d'aménagement du territoire sont-ils adaptés ?

- Outils opérationnels de l'aménageur
- Outils de planification
- Approche environnementale

# Réponses plurielles et complémentaires

- Passer de la ville qui se développe ex-nihilo à une construction in situ
  - présentation à suivre
- Ne pas s'inscrire dans une démarche dogmatique
  - favoriser des développements maîtrisés et mesurés in situ, et « parfois » ex-nihilo

# Quelles pistes pour une recomposition spatiale du territoire ?

- Densification (méthode à développer pour sa mise en œuvre)
- Mutation (changement de destination)
- Rénovation urbaine
- Extension urbaine maîtrisée
- ...

# Développer la richesse du territoire

- Diversité économique relative aux qualités intrinsèques du territoire  
→ ressources, géomorphologie, desserte, spécialisation, innovation liée à l'environnement, formation, ...
- Habitat et cadre de vie
- Patrimoine, animation culturelle, loisirs
- ...

# Les enjeux environnementaux : rôle moteur dans la démarche de développement

- Politique foncière à l'articulation d'un projet de territoire qui prend en compte les impondérables
  - répondre aux ambitions du territoire tout en tenant compte des risques naturels et technologiques, de la nécessité d'un développement urbain cohérent, ...
- Apporter des réponses à la conservation et à la restauration des milieux et des continuités écologiques
  - inscrire le développement dans les démarches SAGE / SDAGE, plans de gestion des ENS, ...

# Préalable : tenir compte des temporalités d'un territoire

- Durées d'investissement et d'amortissement des projets de la sphère publique comme privée
  - co-construire les projets
  - établir une cartographie des durées et des contraintes / enjeux
  - favoriser un observatoire dynamique du territoire
- Retrouver une « juste » maîtrise du foncier
  - capacité de s'adapter aux contraintes et atouts du territoire,
  - selon le projet co-construit,
  - en mettant en perspective les court, moyen et long termes
- Adosser la durée d'occupation au projet : les outils

# Illustration du propos : vers une résilience du territoire

- Pour une portion de ville : mixité fonctionnelle
- Pour le développement d'espaces d'activités
- Pour recomposer et redynamiser le tissu commercial en centre-ville

# Deux présentations à suivre

- Présentation et articulation d'outils fonciers
- Exemple d'une approche de densification en apportant une réponse au contexte environnemental  
→ qualité / continuité et risque

# En conclusion

- Si les outils existants sont bien articulés, ils peuvent permettre de s'inscrire dans diverses logiques « vertueuses » et adaptées
- Il faut apprendre à penser la ville et l'aménagement autrement, à porter un regard différent sur son environnement (s'extraire des dogmes)

# Quel appui pour s'inscrire dans ce type de démarche ?

- Démarche d'observatoire dynamique du foncier  
→ démarche en cours portée par le Cerema
- Travailler l'articulation des outils d'aménagement opérationnel autrement  
→ accompagnement possible du Cerema
- Disposer d'outils de planification permettant d'inscrire la temporalité des actions dans les perspectives du territoire



# Cerema

## Merci de votre participation

[gaelle.schauner@cerema.fr](mailto:gaelle.schauner@cerema.fr)

[nathalie.leglise@cerema.fr](mailto:nathalie.leglise@cerema.fr)

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

Si le temps le permet ...

# Densité : de quoi parle-ton ?

- Définitions basées sur des ratios

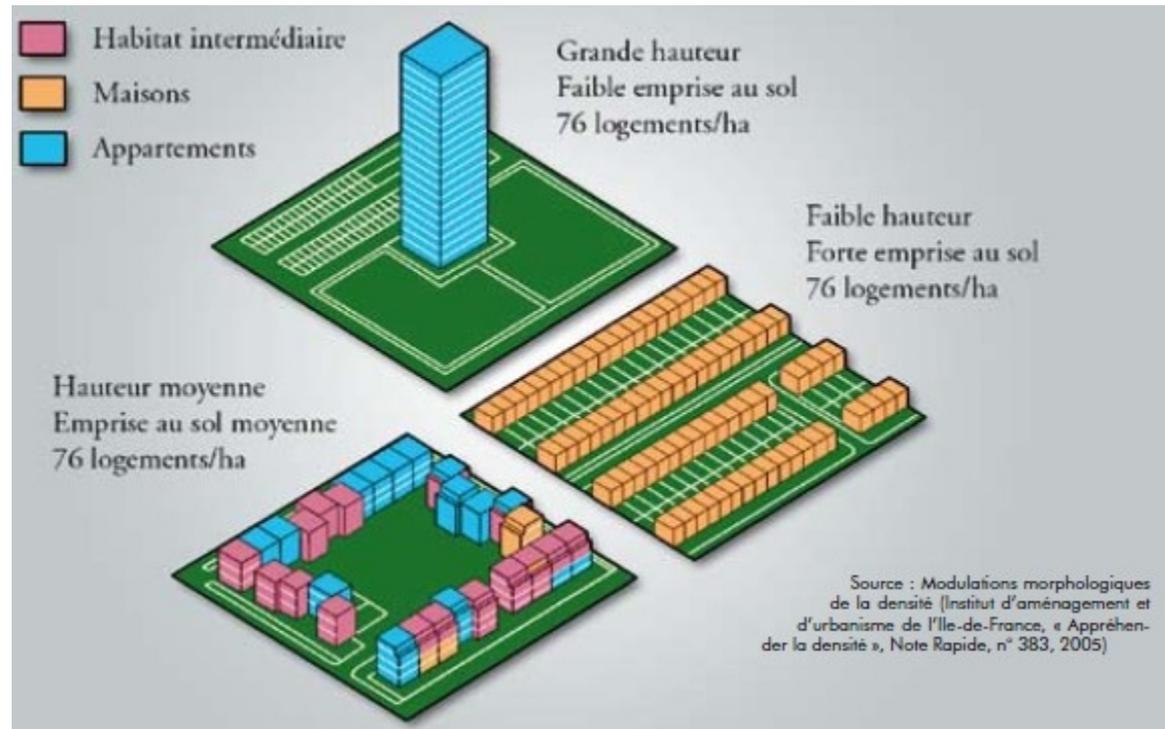
→ densité nette prend en compte les espaces dédiés à la variable que l'on mesure sur le territoire d'étude ≠ densité brute qui considère tout l'espace d'étude

→ Mesure du contenant (ex : logements/ha, locaux d'activités/ha) ou du « contenu » (ex : habitants/ km<sup>2</sup>)

→ Mesure du rapport entre la surface de plancher (SHON) et la surface du terrain

# Densité / maîtrise de la consommation foncière : de quoi parle-t-on ?

- Densité vécue, formes urbaines et acceptabilité, effets de seuils
- Cadre de vie, offre de services, transports,...  
→ cohérence du projet de territoire





Source : « La densité urbaine », Certu – département Urbanisme Habitat, 2010

# Proposer un habitat adapté tout en maîtrisant la consommation foncière

## *Critère 1*

Densités vécues et formes urbaines

## *Critère 2*

Typologie de la demande et composition des ménages

## *Outils d'intervention à mobiliser*

Emplacements réservés  
Droit de préemption urbain, AFUP  
Conventionnement avec EPF  
BIMBY  
Dispositifs ANRU, de lutte contre l'habitat indigne, ...

## *Critère 3*

Choix de localisation et capacités financières

## *Critère 4*

Mobilité et dessertes

## *Contraintes à analyser*

Risques naturels et technologiques  
Nuisances (sonores, pollutions) Environnementales  
PDU

## *Critère 5*

Renforcer les centralités

# Limiter l'extension et la création des zones commerciales périphériques

## *Critère 1*

Optimiser l'implantation dans les centralités existantes (y compris rurales)

## *Critère 2*

Favoriser la dynamique des centres-villes plutôt que création de zones commerciales

## *Critère 3*

Accessibilité voyageurs et desserte logistique

## *Outils d'intervention à mobiliser*

Emplacements réservés  
Droit de préemption commercial  
Périmètre de sauvegarde  
Remembrement des cellules commerciales / BIMBY  
EPF, Agences d'urbanisme, ...  
Aménagement de l'espace public

## *Contraintes à analyser*

Risques naturels et technologiques  
Nuisances (sonores, pollutions des sols, ...)  
Environnementales  
PDU

# Quelques outils fonciers

# Droit de préemption urbain

- Définition

Son titulaire peut acquérir prioritairement un bien immobilier lorsque le propriétaire le met à la vente

- Mise en œuvre / motifs

Droit qui s'exerce sur les zones prédéfinies dans le PLU, en zones U, AU, exposées aux risques technologiques ou inondation,... en vue de la réalisation d'un projet

*(remarque : transfert entre EPCI et communes : ponctuelle, par zone, par opération...)*

- Atouts / limites

Simple, maintien des intérêts de la collectivité, connaissance des prix du marché  
La collectivité ne choisit pas le moment de l'acquisition  
Droit de délaissement qui empêche la mobilisation future du droit de préemption

- Droit de préemption commercial

# Baux de longue durée

- Définition

Permettent au propriétaire d'un terrain de garder la propriété du sol tout en autorisant le bénéficiaire, qui dispose d'un droit réel immobilier susceptible d'hypothèque, à construire et à gérer les ouvrages édifiés.

- Mise en œuvre / motifs

Emphytéotique : de droit privé ou administratif

A construction : obligation de construire et entretenir

A réhabilitation : destination de logements avec plafond de ressources

Durée du bail > durée d'amortissement

- Atouts

Bénéficiaire : pas d'acquisition de terrain, certains avantages fiscaux

Bailleur : orienter la réalisation d'opérations a priori non rentables, maîtrise foncière

# Association foncière urbaine de projet

- Définition

Outil visant la réorganisation parcellaire et la mobilisation de foncier ouvert à l'urbanisation, associant personnes privées et publiques, afin de mettre en œuvre un projet urbain global porté par les collectivités et leurs documents d'urbanisme

- Mise en œuvre / motifs

Association syndicale

Travaux de viabilisation, opérations d'aménagement à frais communs

Alternative à la ZAC

- Atouts

Propriétaires : valorisation foncière et financière

Collectivité : optimisation du foncier, minimisation des frais de portage

Propriétaires/collectivité : droit de regard sur le projet

# Taxe d'aménagement

- Depuis le 31 décembre 2014
  - Taxe Locale d'Équipement
  - Taxe Départementale pour le fonctionnement des CAUE
  - Taxe Départementale des Espaces Naturels Sensibles
  - Participation pour Aménagement d'Ensemble
  - Participation pour Raccordement à l'Égout
  - Participation pour Voiries et Réseaux
  - Participation pour Non Réalisation d'Aires de Stationnement
- Part communale ou intercommunale
  - $TA = \text{Valeur forfaitaire} * \text{Assiette} * \text{Taux}$
  - 1 % < Taux < 5 %
  - Assiette : surface fiscale de plancher
  
  - Abattements de 50 % pour les 100 premiers m<sup>2</sup> de locaux d'habitation à usage principal, certains logements sociaux, locaux à usage industriel ou artisanal, ...
- Part départementale
  - 1 % < Taux < 2,5 %

*Rq : Pour une commune à taux faible, il peut être intéressant de fixer une taxe plus forte dans un périmètre de ZAC. A l'inverse, cela n'est pas recommandé si la taxe communale est déjà élevée.*

# Taxe sur le foncier non bâti

- Taxe appliquée de principe en zones tendues

Forfait de 3€/m<sup>2</sup> pouvant être fixé par délibération entre 1 et 5€, par l'autorité compétente en matière de PLU

Abattement sur les 200 premiers m<sup>2</sup>

Objectif : lutter contre la rétention foncière

- Peut être délibérée dans les autres communes

<http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/9621-PGP>

Remarque : les zones tendues désignent, par décret, les zones où l'accès au logement est très contraint du fait d'un déséquilibre entre l'offre et la demande et de loyers élevés. Cela ne concerne pas la Normandie.