



Cerema

Centre d'études et d'expertise sur les risques,
l'environnement, la mobilité et l'aménagement

PLUi et enjeux fonciers

Panorama des problématiques foncières actuelles

Bertrand Leroux

Le foncier : d'un problème technique opérationnel à une préoccupation plus globale

- Une ressource non renouvelable, des usages difficilement réversibles
- Certains espaces : bien individuel ou patrimoine commun ?
- Une rareté « relative », mais des conditions de mobilisation ou de transformation parfois difficile
- Un coût croissant pour les ménages ... les opérateurs... et les collectivités



Le foncier levier pour la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, maintien et le développement de la biodiversité





- Vers le Zéro Artificialisation Nette ;
- la séquence ERC : éviter réduire compenser
- Le foncier / le sol comme milieu, support de fonction et service écosystémique,
- Exemple des zones humides



Une interpellation de la planification sur ses leviers et prolongements :

- Un enjeu de gestion autant que de maintien d'une destination,
- Un effort à consentir autant en extension que sur l'existant pour l'urbanisation

	Disponibilité d'habitats
	Filtration de l'eau
	Rétention des eaux de crue
	Protection contre l'érosion
	Loisirs – canotage, pêche, observation des oiseaux

	Cueillette – petits fruits, graines
	Stockage du carbone
	Cycle des éléments nutritifs
	Reconstitution des réserves d'eau souterraine

Le foncier comme support de l'agriculture

Une activité économique, des paysages, des milieux intimement liée à la propriété, l'exploitation (usage et transmission) et la destination des terrains

- Outil de production de l'agriculture
- Gestion des paysages
- Ressource pour votre projet d'alimentaire territorial



Mettre en adéquation la destination des sols, la propriété et l'usage en l'inscrivant dans le temps long



Le foncier comme matière première de l'aménagement : résidentiel, économique, équipement...

- La difficile équation entre un gisement foncier urbanisable suffisant sans être « pléthorique », économe sans être « manquant »
- Ses variables : les gisements fonciers un flux plus qu'un stock, la densité
- Et de ses contrariétés : Captation, Dureté foncière, Rétention foncière, Spéculation foncière, Aléas, décalage entre l'intention et la réalisation ...



Le foncier comme support de nouveaux usages

Implantation des Energies
Renouvelables
Et demain ...



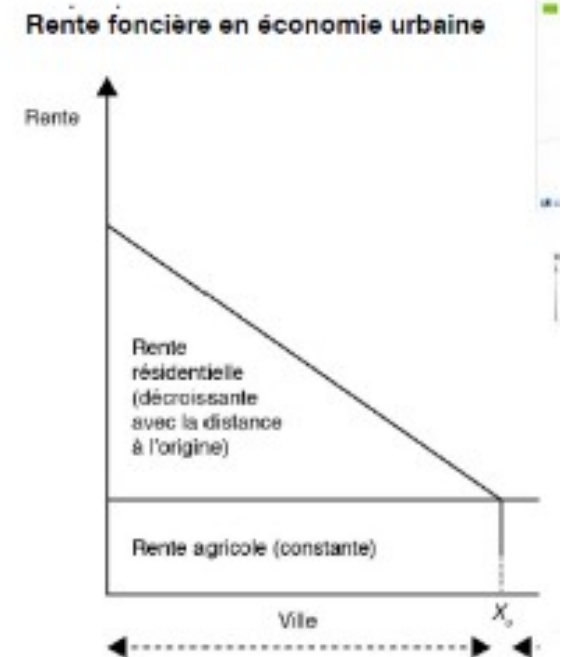
Adapter la réglementation aux nouveaux usages

Une concurrence d'accès au foncier : des enjeux de mixité sociale, mixité des fonctions, de développement équilibré et harmonieux

Le foncier n'a pas une valeur
(intrinsèque), mais dépend de l'usage
qui pourra en être fait

Toutes les activités ne sont pas
égales dans l'accès au foncier

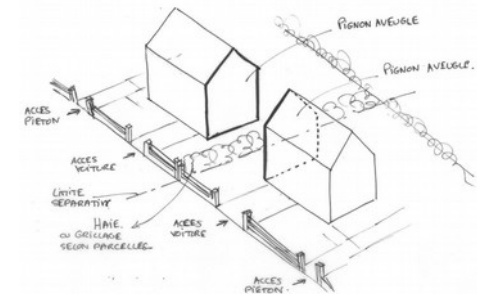
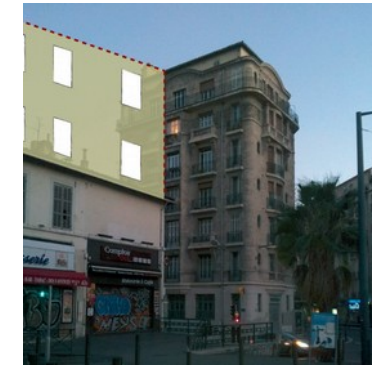
Espace naturel > Prés > Culture permanente > Espace de loisir >
Terrains à aménager > Lots à bâtir > Foncier promoteur
Industrie > artisanat > commerce > tertiaire
Logements sociaux > pavillon > collectif



L'importance d'une intervention publique qui préserve et garantisse
l'accès au foncier pour certains usages :
leviers réglementaires, d'acquisitions ou contractuels...

Des fonciers à accompagner

- Redynamisation des centralités
- Vacance résidentielle
- L'immobilier en voie de déclasserement
- La restructuration des espaces pavillonnaires
- La densification autour des axes structurants
- La résorption des friches



source : atelier du canal, 2014



Maîtriser les terrains pour les faire évoluer ;

Trouver un opérateur ;

Instaurer un dialogue entre le devenir possible du terrain et les conditions financières et techniques de sa réalisation, dont la réglementation ;

Des fonciers inégaux face à leur coût d'aménagement ou de transformation

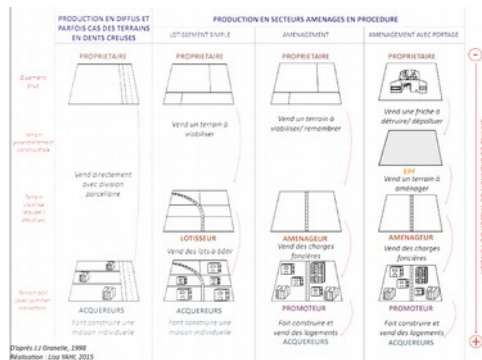
Des préoccupations émergentes avec une forte composante foncière

- Renaturation, désimperméabilisation
- La recomposition des territoires littoraux face à l'érosion côtière et le changement climatique
- La préservation des risques naturels : le foncier d'expansion des crues, la relocalisation des équipements, activités...



Le foncier, des coûts à maîtriser

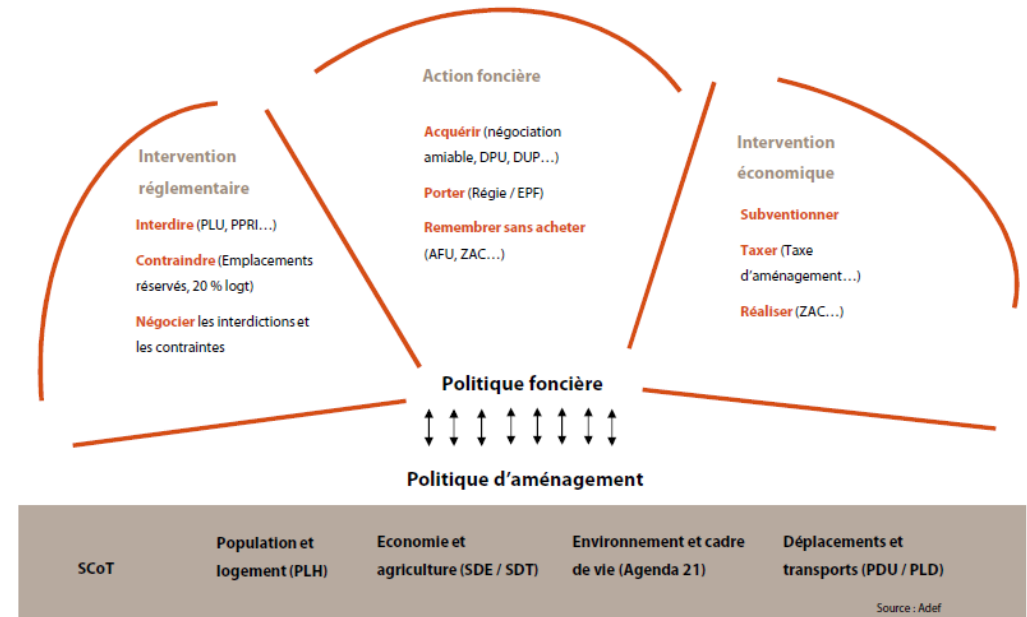
- La charge foncière admissible : la variable d'ajustement des opérations immobilières
- Des lots à bâtir qui rétrécissent
- Produire du logement abordable en maintenant une chaîne de transformation du foncier à bas coût



Le foncier un matériau inerte sans projet

Des leviers fonciers un seul projet de territoire

- **Planification territoriale** : fixe le cap, vise à le faire partager et définit les règles qui s'imposent à tous
- **La stratégie foncière** : organise les moyens de la collectivité au service des différentes politiques publiques et de leur articulation : équipement, aménagement, logement, espaces naturels, développement économique, agriculture...





Merci de votre attention

Bertrand Leroux

Bertrand.leroux@cerema.fr

Département des Transitions territoriales /
Groupe Projets de territoire et aménagement