

Inscrire le foncier dans la stratégie territoriale de développement durable

En ligne
7 décembre
2020



les **TERRITOIRES**
innovent
POUR
UN FONCIER
RESPONSABLE

Cette conférence inaugure un cycle de cinq rencontres entre Décembre 2020 et Juin 2021 sur le thème de la sobriété foncière en Bretagne. Elle a rassemblé plus de 150 participants. Ce cycle de rencontres s'inscrit plus largement dans une volonté de créer une dynamique régionale autour des enjeux de développement durable conciliant la préservation de la ressource foncière, notamment par la valorisation de retours d'expériences locaux. Il s'articule et fait écho au cycle de 9 rencontres en cours sur le thème de la vitalisation des centres-villes et centres-bourgs.



Rappel des enjeux

- D'ici 2040, la région Bretagne devrait compter **entre 300 et 400 000 habitants supplémentaires** par rapport à 2020. Cette augmentation s'explique notamment par l'importante attractivité régionale : en 2019, 19 000 emplois ont été créés.
- La Région Bretagne dispose d'une position centrale en matière agricole et donc alimentaire. Il s'agit de **la première région agricole de France**, avec une surface agricole utile de 57% (contre 52 % en moyenne au niveau national).
- Cette attractivité se fait néanmoins au prix d'une artificialisation des sols croissante. **L'équivalent de neuf terrains de football (soit 900hectares) est artificialisé chaque jour**. Ce taux élevé d'artificialisation, principalement lié au développement de l'habitat et des secteurs d'activités économiques, couplé à une vacance importante des logements, questionne les pratiques d'aménagement du territoire.
- Ces constats font ainsi **émerger la notion d'un « foncier responsable » et ses nombreux enjeux sous-jacents** pour les territoires : préservation des terres agricoles et naturelles, dynamisme économique local, résilience, recyclage du foncier, etc.

Les points clés de la rencontre

- La Vice-Présidente de la communauté de communes Val d'Ille-Aubigné, **Isabelle LAVASTRE**, ainsi que **Lucie CLAVET**, Responsable du Pôle Aménagement de l'EPCI, ont présenté les différents outils dont s'est saisie l'intercommunalité pour mettre en œuvre une politique foncière cohérente et accompagner les communes dans leurs projets fonciers.
- **Isabelle JOUCAN**, Maire de Guipel, accompagnée de son prédécesseur **Christian ROGER**, ont détaillé la stratégie foncière développée par la commune depuis 2008. Cette politique a notamment poussé la collectivité à investir la question du foncier privé, permettant la requalification d'un site industriel.
- **Jérôme REIGNIER**, Maire de la commune de Le Saint, a exposé les problématiques de dynamisation des centres bourgs d'une collectivité de 624 habitants, ainsi que les moyens mobilisés pour y faire face.



● REPLAY

Accès en ligne à la plateforme du cycle de conférences

Vidéo de la conférence, accès aux supports de présentation, liste des participants

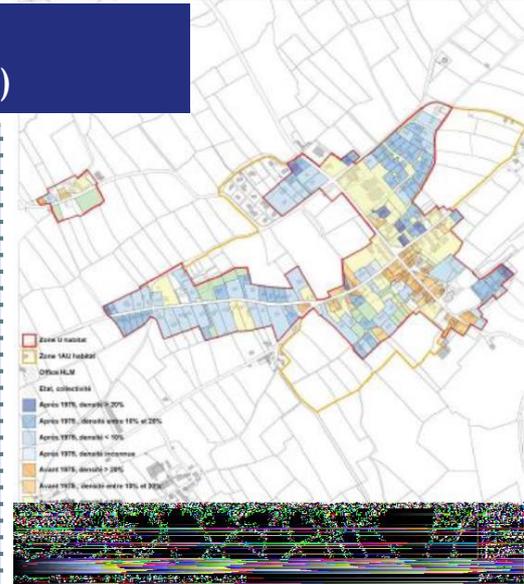
Cliquez
ici



Bâtir une politique foncière intercommunale pour un développement territorial équilibré (CC Val d'Ille-Aubigné)

Différents outils ont été mobilisés par la CC Val d'Ille-Aubigné pour faire face à une artificialisation croissante et mettre en place une politique foncière intercommunale cohérente. Au-delà des deux conventions cadre signées avec l'EPF (2011-2016 puis 2016-2020), l'EPCI a également accompagné les communes dans :

- L'observation et l'identification des gisements fonciers à travers des Programmes d'Action Foncière (PAF)
- La mobilisation des outils règlementaires (SCoT, PLUi)
- La réalisation d'études pré-opérationnelles
- Et l'accompagnement en phase projet de la rénovation de l'habitat privé en centre bourg.



? Comment traitez vous la question du maintien de l'agriculture, alors que, de par votre proximité à la Métropole rennaise, la pression foncière doit-être forte ?

Karim Ghachem, Conseiller Régional

L'intégralité de nos actions est tournée vers la préservation des terres agricoles, en particulier car nous sommes encore un territoire très rural. Le PLUi stipule, qu'en campagne, il ne peut y avoir de nouvelles constructions que pour les agriculteurs. Nous avons par ailleurs limité les changements de destination des bâtiments agricoles et déclassé 20 hectares de zone à urbaniser pour des motifs environnementaux.

Isabelle LAVASTRE,
Vice-Présidente, CC Val d'Ille Aubigné

? Quelle est la gouvernance pour les études opérationnelles - les communes ne se sentent-elles pas dépossédées pour l'élaboration de leurs projets urbains ?

Fanny Kerjouan, Dinan Agglomération

L'objectif est que les projets soient faits en complète concertation avec les communes. Certes, l'intercommunalité pilote administrativement et financièrement l'étude et il y a par ailleurs des obligations de densité minimum et de mixité sociale. Mais au sein de ce cadre, les communes sont libres pour inventer leurs propres projets.

Lucie CALVET
Responsable Aménagement
CC Val d'Ille-Aubigné.

? Carte de classification du bâti (étude de AUDIAR)

La réalisation d'un référentiel foncier en amont permet ensuite d'être plus efficace dans les stratégies d'intervention foncière. C'est une étape importante qu'il s'agit de faire vivre afin de suivre réellement les actions engagées.

Antoine MORIN,
Etablissement Public
Foncier

Les accompagnements et outils à disposition des territoires

- **Etablissement Public Foncier de Bretagne** : accompagne les EPCI et communes selon plusieurs modalités :
 - Les conventions cadre (accompagnement à la définition des enjeux fonciers)
 - Les conventions opérationnelles (acquisitions foncières, travaux d'aménagement)
 - L'accompagnement à l'ingénierie et le financement d'études
- **Territoires Conseil** (ex: Mairie Conseil) : offre de la Banque des Territoires dédiée à l'accompagnement de petits territoires et territoires ruraux (hotline juridique, financement d'études jusqu'à 50%, déplacement en régions possibles).
- **L'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires** : a vocation à apporter un soutien d'ingénierie aux projets vertueux dans des territoires ne disposant pas de moyens d'ingénierie puissants.
- **Outil URBANSIMUL** : service d'analyse et de prospective du foncier, porté par le CEREMA, dont la diffusion et la mise à disposition aux acteurs publics pourraient être financés dans le cadre du plan de relance.
- **Observatoire du foncier en Bretagne** : outil régional d'observation des tendances du foncier, mis en place par la Région Bretagne, la DRAAF et la DREAL.

Intervention sur le foncier privé - La requalification d'un site industriel à Guipel (35)



Le site industriel en requalification

La commune de Guipel a engagé dès 2008 une réflexion sur la problématique de gestion du foncier, mue par la volonté de « faire autrement » en matière de politique foncière. Malgré le manque d'expertise et de compétences en internes pour aborder ces thématiques urbaines complexes, la démarche des élu.es a été rendue possible grâce à plusieurs leviers :

- L'accompagnement de l'association BRUDED, qui facilite les échanges d'expérience entre collectivités bretonnes
- Le partage d'un chargé de mission avec la commune de Plélan-le-Grand
- Le soutien de la communauté de communes et de l'EPF

Cette stratégie foncière engagée très tôt a permis à la commune d'intervenir sur le foncier privé, notamment pour la requalification d'un site industriel (ancienne coopérative agricole), dont les étapes sont détaillées dans la présentation de la journée.

Comment avez-vous associé la population à vos réflexions de stratégie foncière ? Quelles ont été les réactions de la population à ce projet ?

Claudie TANGUY, Banque des Territoires

Comment conciliez-vous vos objectifs locaux de développement avec les enjeux régionaux de sobriété foncière ?

Marc NAVEZ, DREAL Bretagne

L'acceptabilité était la plus grande peur du maire à l'époque ! La décision a été assez difficile à comprendre localement mais nous avons construit un PLU qui nous a conduit à des concertations avec la population et les agriculteurs et à promouvoir les politiques de requalification. (...) La population a été rassurée au fil du temps et a fini par accepter voire encourager cette démarche.

Isabelle JOUCAN et Christian ROGER
Nouvelle et ancien maires de Guipel

Nous n'avons pas rencontré d'antagonismes à ce moment-là. Les SCoT et les PLUi, qui commençaient à être élaborés, portaient ces thématiques fortes. Il y avait peut-être, dans certains domaines, des différences de vitesse. Mais tout le monde était d'accord sur le constat, même si la manière de faire pouvait être différente.

Isabelle JOUCAN et Christian ROGER
Nouvelle et ancien maires de Guipel

Dynamiser le centre-bourg de Le Saint (56) grâce au foncier



Le Saint, commune de 624 habitants du Morbihan, a amorcé un projet de revitalisation du bourg dès 2011 afin de répondre aux besoins en logements et locaux commerciaux dans son centre. Le Saint, tout en respectant la limitation d'extension d'urbanisation inscrite au PLUi, et accompagnée d'une AMO, a ainsi identifié les potentiels fonciers existants. Deux bâtiments ont ainsi pu être acquis, grâce au portage de l'EPF, et ont vocation à être transformés en éco-quartier, et en tiers-lieu.

Les petites communes ont donc la possibilité de se faire accompagner par les AMO ?

Simon POUILLAUTE, Auxilia

Concrètement, sans accompagnement, on ne va pas loin. Il nous manque les compétences, l'ingénierie et l'expérience. Cet investissement est vraiment une nécessité!

Jérôme REGNIER,
Maire de Le Saint