

Le foncier :

la base de vos stratégies de développement

Synthèse de la matinée proposée par le réseau foncier de l'Ain
vendredi 7 mai 2021

Composé de la Direction Départementale des Territoires de l'Ain (DDT 01), du Conseil Départemental de l'Ain (CD 01), de l'Établissement Public Foncier de l'Ain (EPF 01) et de la SAFER Auvergne Rhône-Alpes, ce réseau est une **communauté de travail sur les sujets du foncier**.

Sur le périmètre du département de l'Ain, la vocation du **Réseau foncier de l'Ain** est d'**accompagner les collectivités en vue d'une gestion économe du foncier**. Il a pour principaux objectifs :

- de développer et produire de la connaissance,
- de mutualiser et partager des données, des expériences et des méthodes,
- d'initier des séances de partage de points de vue et d'initiatives locales inspirantes.

Ouverture de la séance par

Guillaume FURRI, Directeur de la Direction Départementale des Territoires de l'Ain

Jean-Yves FLOCHON, Vice-président du Conseil départemental de l'Ain, délégué à l'aménagement, aux aides aux communes, à l'habitat, à la ruralité et à l'agriculture

« Le département de l'Ain continue d'être attractif, il est nécessaire de rendre possible l'accueil des nouveaux arrivants, le développement du territoire tout en préservant la qualité de vie et l'activité agricole ... Si on ne veut **pas subir, il faut travailler ensemble, anticiper... être au plus près des préoccupations de chacun** »

« L'artificialisation des sols menace les terres agricoles et les milieux naturels et **il ne peut y avoir de véritable protection de ces espaces sans une forte implication des territoires** »

« La gestion économe de l'espace doit s'envisager comme un objectif convergent des politiques d'écologie, de gestion des risques, d'urbanisme, de développement économique, de cohésion sociale..., et **il est désormais nécessaire de sortir de la logique de l'offre foncière, pour affirmer une vision politique avec une réelle stratégie de territoire intégrant les principes de lutte contre l'artificialisation des sols et de qualité urbaine dans un objectif de maintien de l'attractivité durable du territoire** »



PROGRAMME



- Séquence 1 : Un contexte d'urgence climatique et de préservation des ressources, particulièrement le foncier
- Séquence 2 : Quels intérêts de disposer d'une stratégie foncière sur un territoire ?
- Séquence 3 : Quelles connaissances nécessaires pour les territoires ?

Le réseau foncier de l'Ain

UN CONTEXTE D'URGENCE CLIMATIQUE ET DE PRÉSERVATION DES RESSOURCES, PARTICULIÈREMENT LE FONCIER

Intervention de Josette PAILLARD – cheffe du service Connaissance Études et Prospective – DDT de l'Ain

L'artificialisation des sols : un facteur aggravant le changement climatique



Parce qu'elle soustrait des terrains aptes à capter le dioxyde de carbone présent dans l'air

Parce qu'elle détériore les sols et leur fait perdre toute fonctionnalité pendant plusieurs décennies



Parce qu'elle engendre ainsi largement des pertes de biodiversité, de ressources forestières et de productivité agricole et qu'elle réduit la capacité de résilience des territoires face au risque d'inondation.

Le SOL, une ressource vivante, rare et convoitée, qu'il faut ménager

L'étalement urbain s'accompagne inévitablement de l'augmentation des besoins en services de transports et de réseaux, des distances domicile/travail avec des coûts importants pour les ménages, des risques de précarité énergétique et d'impact sur l'accessibilité aux services. Il peut s'accompagner aussi d'une désertification des centre-villes et centre-bourgs, avec l'augmentation des logements et des commerces vacants, un patrimoine bâti qui se dégrade et un paysage urbain pas toujours attractif.

La prise de conscience face au défi écologique est de plus en plus importante et la crise sanitaire est venue renforcer l'attente des citoyens pour un cadre de vie de qualité.

Une ambition de Zéro Artificialisation Nette (ZAN)

Il est urgent de freiner l'artificialisation des sols

- En évitant la nouvelle consommation d'espace
- En privilégiant l'utilisation de terrains déjà anthropisés, la réhabilitation des locaux vacants
- En optimisant les zones déjà urbanisées
- En évitant l'imperméabilisation des sols
- En rendant à la nature ce qui a été consommé



Des outils pour agir : outils fiscaux (ex : taxe sur la vacance), financiers (ex : fonds friches de France Relance), réglementaires (ex : règles d'urbanisme) ou des démarches contractuelles volontaires comme Cœur de Ville, ORT, Petites Villes De Demain, EcoQuartier, et toute démarche prenant en compte la dimension systémique du territoire, favorisant le dialogue entre les parties prenantes et débouchant sur des solutions acceptables par tous..

QUELS INTÉRÊTS DE DISPOSER D'UNE STRATÉGIE FONCIÈRE SUR UN TERRITOIRE ?

x Témoignage d'un élu

Intervention de Guillaume FAUVET, Vice-Président Stratégie territoriale et foncière de la CA3B

Constat : le grand bassin de Bourg-en-Bresse est un territoire en croissance et malgré les efforts affichés d'économie du foncier, la dynamique est difficile à inverser et la consommation annuelle s'élève à une cinquantaine d'hectares au cours des années 2000. La question du foncier est abordée dans les différents documents (SCoT, POS/PLU, PLH, SAE, PCAET...) mais de façon assez sectorielle.

⇒ Un enjeu fondamental : faire de la sobriété foncière un des objectifs prioritaires

⇒ **une véritable stratégie foncière à définir – une trajectoire vers le ZAN à construire**

⇒ **Réorganiser la gouvernance pour une prise de conscience collective, anticiper et agir dans la durée**



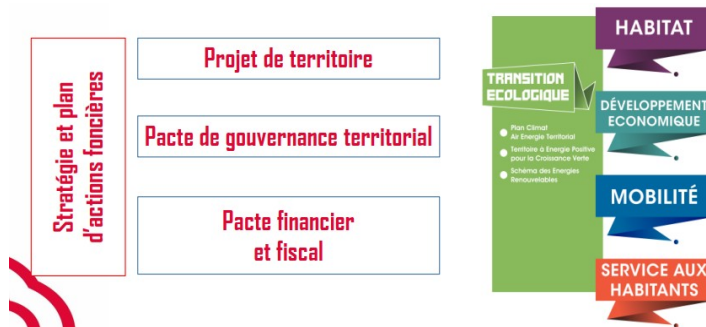
- Croiser les échelles de temps et d'espace
- Optimiser l'usage du foncier aménageable
- (Re)quantifier et prioriser les fonciers à aménager
- Identifier de nouveaux gisements fonciers et produire du foncier en renouvellement
- Appliquer la séquence ERC : « Éviter / Réduire / Compenser »

Des problématiques à résoudre :

- **sur le foncier économique** "Comment répondre aux besoins des entreprises et comment préserver l'attractivité du territoire ?"
- **le foncier résidentiel** "Comment produire une offre d'habitat dense, vivable, désirable et abordable ?"
- **le foncier agricole** "Protéger les terres cultivables pour quelles pratiques agricoles ?"
- **et le foncier environnemental** "Où et comment mobiliser du foncier pour compenser ?"

Une mobilisation de tous les acteurs :

- Réinterroger et faire évoluer les pratiques par la prospective et l'innovation
- Accompagner les porteurs de projets et faciliter la mise en œuvre opérationnelle
- Favoriser l'innovation dans l'aménagement, le montage économique et/ou opérationnel



x Regards croisés de deux acteurs majeurs dans le domaine du foncier

Intervention d'Alexis MARZE, directeur départemental de la SAFER de l'Ain, & Pierre Morrier, directeur de l'EPF de l'Ain

La stratégie foncière : une nécessité pour les territoires

- Pensez GLOBAL
- Jouez la TRANSVERSALITE
- Surtout ANTICIPEZ !

Pensez global : Nécessité de prendre du recul vis-à-vis de l'échelle du projet. L'échelle de l'EPCI permet d'avoir une meilleure approche de réflexion pour élaborer une stratégie foncière

Jouez la transversalité : Les réflexions autour du foncier et son utilisation ont des conséquences sur de nombreux autres sujets comme l'habitat, l'énergie ou encore l'agriculture ...

Anticipez : Avoir une vision sur le long terme et connaître les potentiels de fonciers disponibles permettent d'identifier et de mobiliser des ressources lors de la mise en place d'un projet.

Tenir compte de l'environnement réglementaire et de son évolution
De nombreux outils existent pour anticiper la stratégie foncière, sans nécessairement nécessiter une maîtrise publique complète.

De l'intérêt pour les territoires de faire appel aux opérateurs opérationnels du foncier : Une complémentarité dans l'Ain entre la SAFER et l'EPFL afin d'accompagner au mieux les collectivités

- ⇒ Connaissance des enjeux du territoire en matière de foncier
- ⇒ Connaissance des outils et des procédures réglementaires
- ⇒ Capacités d'études et de négociations
- ⇒ Maîtrise foncière préalable à un projet en vue de compensation
- ⇒ Connaissance des partenaires à associer
- ⇒ Un accompagnement tout au long du projet

QUELLES CONNAISSANCES NÉCESSAIRES POUR LES TERRITOIRES ?

Afin de mieux appréhender les problématiques liées au foncier,
quelles seraient vos attentes en termes de connaissance ?

Des échanges, en atelier, riches d'enseignements :

- Besoin de pédagogie à destination des élus pour s'approprier les enjeux du foncier, mesurer la nécessité d'une approche globale, anticiper, à la bonne échelle territoriale : sensibilisation, formations opérationnelles, pragmatiques, des exemples concrets de sobriété foncière et des partages d'expériences
- Mobilisation d'ingénierie, d'accompagnement pour innover, mettre en œuvre les outils du foncier
- Information sur les différents outils à disposition, les moyens financiers
- Besoin de partage de connaissances pour adapter la stratégie foncière (indicateurs de consommation et de disponibilité foncière) – Importance d'une observation partagée entre acteurs du territoire.

💡 Le CAUE propose un accompagnement des collectivités pour alimenter une stratégie foncière à plus ou moins long terme, sous forme d'ateliers par exemple, travailler sur les formes urbaines, sur les paysages, ...

CONCLUSION

par **Guillaume FURRI**, Directeur de la DDT de l'Ain

Vu l'urgence climatique, l'urgence à agir, sur la base du consensus qui s'affirme, de l'intérêt d'une approche concertée et collective pour appréhender les enjeux du foncier, comment passer concrètement de cette prise de conscience à l'action ?

- ✓ mettre en cohérence les politiques publiques, car le foncier touche à l'ensemble des politiques
- ✓ passer par une approche stratégique à l'échelle de chaque territoire tenant compte de ses enjeux spécifiques
- ✓ travailler sur les formations et la sensibilisation des élus – rôle important du Réseau foncier de l'Ain
- ✓ travailler sur l'acceptabilité sociale – donner à voir au grand public, concerter, montrer que sobriété foncière n'est pas contradictoire avec qualité du cadre de vie.

L'actualité législative sera à intégrer avec le projet de loi "portant lutte contre le changement climatique" en cours d'élaboration".

Rendez-vous sur la page Web du Réseau foncier de l'Ain : www.reseau-foncier.ain.fr

Hébergée sur le site du Département

**Le réseau
foncier de l'Ain**



AIN⁰¹
le Département



Contact : Direction départementale des territoires de l'Ain - www.ain.gouv.fr
Service Connaissance études et prospective - ddt-scep@ain.gouv.fr