

43^e RENCONTRE NATIONALE DES AGENCES D'URBANISME

12 > 14 OCTOBRE 2022

TOULOUSE



EMBARQUEMENT
IMMÉDIAT

POUR LE

CHANGEMENT



FÉDÉRATION
NATIONALE
DES AGENCES
D'URBANISME

■ AUAT

Atelier 5 / Trajectoire ZAN : et maintenant, on atterrit comment ?



EMBARQUEMENT
IMMÉDIAT

POUR LE **CHANGEMENT**



FÉDÉRATION
NATIONALE
DES AGENCES
D'URBANISME



Déroulé du voyage

14H > 14H15 : EMBARQUEMENT

Départ imminent, comment répondre ensemble au défi ?

14H15 > 15H10 : VOL 1 – CIEL DÉGAGÉ

Comment dialoguer entre les acteurs de la fabrique urbaine ?

15H10 > 15H30 : ÉCHANGES AVEC LES PARTICIPANTS

ESCALE – 15 min

15H45 > 16H15 : VOL 2 – TURBULENCES ET ACCALMIES

Comment dépasser les freins et les difficultés ?

16H15 > 17H15 : PRÉPARATION POUR L'ATTERRISSAGE

Co-production d'une motion

17H15 > 17H30 : DESCENTE DE L'AVION



Embarquement

Départ imminent, comment répondre ensemble au défi ?

> Animatrice : Angèle BALEYDIER



Vol 1 : ciel dégagé

Établir un plan de vol

Retour sur l'initiative menée en région Provence-Alpes-Côte-D'azur

F.Bossard, Directeur Général de l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération Marseillaise

Planifier le voyage

SCoT Gascogne : sobriété horizon 2040

H. Lefèvre, Président du SCoT Gascogne

Définir la trajectoire

Comment se lancer: mieux connaître son territoire pour mieux construire sa trajectoire?

C.Buévoz, Directrice d'études à l'Agence d'urbanisme de la région grenobloise

Atterissage avant l'escale

Rôles, implications et évolutions des EPF

F. Hilaire, Directrice générale d'EPORA



Frédéric Bossard,

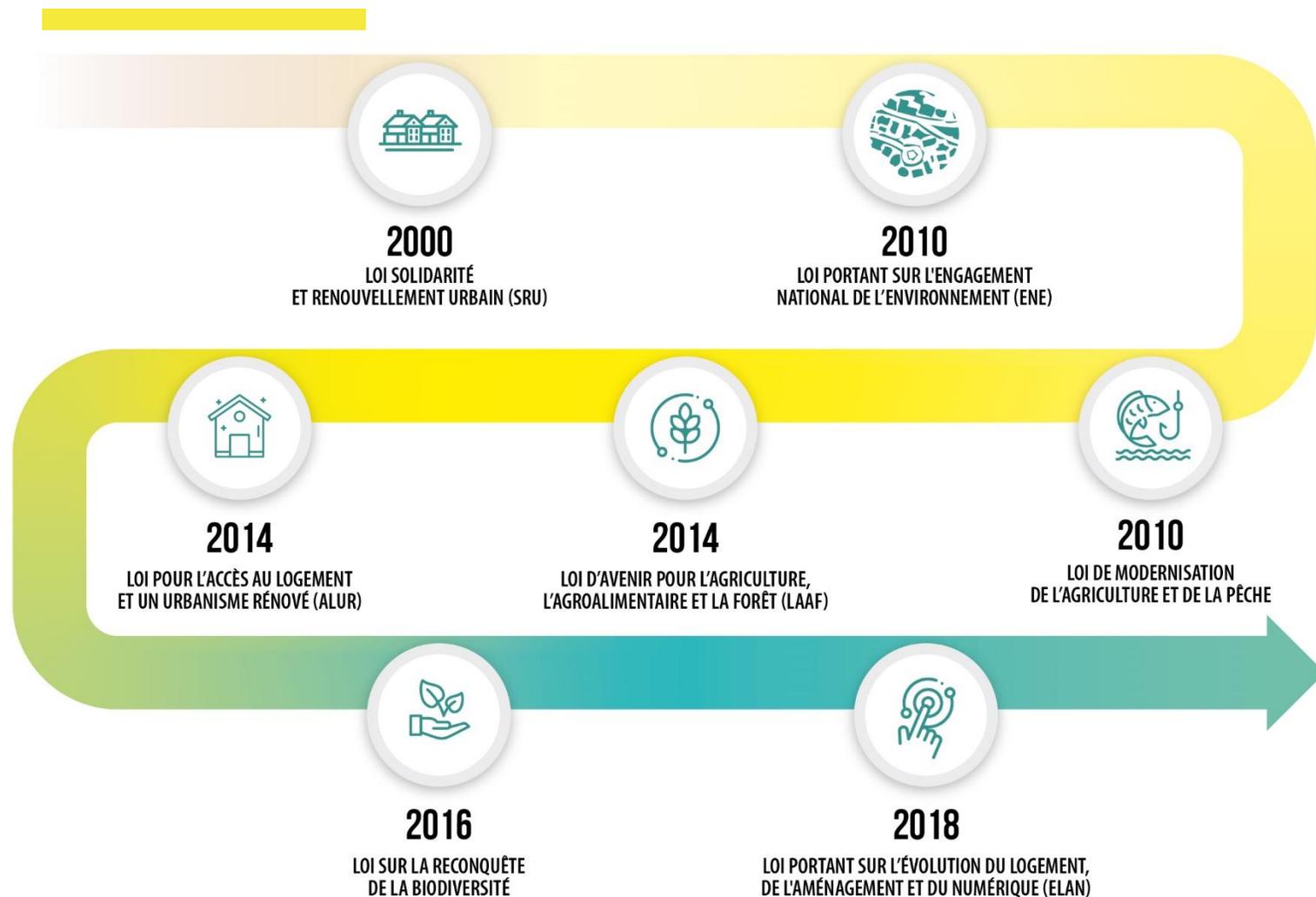
Directeur Général de l'Agence
d'urbanisme de l'agglomération
marseillaise (AGAM)



Établir un plan de vol

Retour sur l'initiative menée en région
Provence-Alpes-Côte-D'azur

La réglementation en faveur de la sobriété foncière n'est pas nouvelle



L'accélération des objectifs de sobriété foncière

2011

- Objectif ZAN apparait dans une feuille de route de la Commission Européenne
- Recommande de stopper l'augmentation nette des terres occupées par l'urbanisation à l'horizon 2050

2018

- Objectif ZAN fixé en France par le Plan de Biodiversité

2019

- **Instruction gouvernementale aux Préfets de Région**
- Rendre applicable le ZAN par des actions de type compensatoire

2020

- Annonce du gouvernement des premières mesures dont l'objectif de diviser par deux la consommation d'espace d'ici 2030.
- Annonce de l'inscription d'une loi (future Loi Climat et Résilience)
- **Circulaire du gouvernement du 30 août 2021 relative à la contractualisation et à la planification locale pour lutter contre l'artificialisation des sols**

2021

- Publication de la Loi climat et résilience



Le lancement



La création d'un collectif d'acteurs régionaux en décembre 2020

AGIR POUR DEMAIN EN
PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

**FAISONS DE LA
GESTION ECONOMIQUE DE
L'ESPACE UN VECTEUR
DE DÉVELOPPEMENT
TERRITORIAL !**

UN COLLECTIF D'ACTEURS DE LA
TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET DE
L'AMÉNAGEMENT SE RÉUNISSENT
AUTOUR DE L'ÉTAT ET DE LA RÉGION
PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR DANS
UNE PERSPECTIVE COMMUNE :
ACCOMPAGNER LES TERRITOIRES POUR
CONCILIER SOBRIÉTÉ FONCIÈRE ET
DÉVELOPPEMENT QUALITATIF DE NOS
VILLES ET VILLAGES.

PRÉFET
DE LA RÉGION
PROVENCE-ALPES-
CÔTE D'AZUR
*Liberté
Égalité
Fraternité*

RÉGION
SUD
PROVENCE
ALPES
CÔTE D'AZUR

ADEME
AGENCE NATIONALE
DE LA
TRANSITION
ÉCOLOGIQUE

agence
ricau

ÉTABLISSEMENT
PUBLIC FONCIER

Cerema

agam
AGENCE GÉOMÉTRIQUE
D'AMÉNAGEMENT
URBAINE

aupla

audat.var

AURAY

ARBE
AGENCE REGIONALE
DE LA
PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR
ET
DE
L'AMÉNAGEMENT

Union Nationale
des Aménageurs

CCI PROVENCE
ALPES CÔTE D'AZUR



Enquête : recueillir l'avis des élus

- Un enjeu majeur l'adhésion des élus locaux
- Le souci de représenter la diversité des territoires régionaux



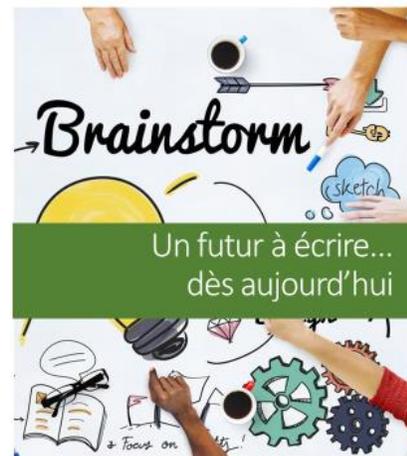
Enquête : Les messages-clés

- Des enjeux liés à la sobriété foncière bien compris, mais un sentiment de faire déjà beaucoup d'effort
- Une crainte à propos du développement des territoires
- Développement territoriale et sobriété foncière : des approches paradoxales
- Des freins sociétaux
- Des solutions déjà à l'oeuvre



Stratégie partenariale

- Trois ateliers pour construire la feuille de route avec les partenaires



Construire une feuille de route commune autour d'ambitions partagées

1. Sensibiliser et révéler la responsabilité collective
2. Fluidifier le chaînage de l'aménagement
3. Différencier en fonction des territoires et des vocations
4. Faire de « l'urbanisme de projet (de territoire) » une norme partagée

Quelles ambitions partagées ?



Lever les contradictions



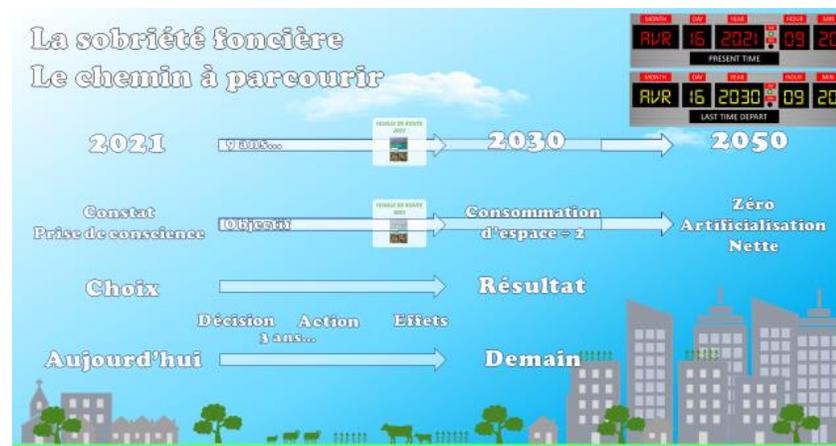
Différencier en fonction des territoires



Agir à toutes les échelles



Changer de modèle



Publication de la feuille de route

« La sobriété foncière est l'affaire de tous ! »

SENSIBILISER ET REVELER LA RESPONSABILITE COLLECTIVE

- PARTAGER LA CONNAISSANCE TERRITORIALE AUTOUR DE LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE
- ORGANISER PLUS D'ÉVÉNEMENTS POUR PARLER "SOBRIÉTÉ FONCIÈRE"
- SENSIBILISER PLUS D'ACTEURS

« La sobriété se décline partout »

PENSER LA SOBRIÉTÉ A TOUTES LES ÉCHELLES ET FLUIDIFIER LE CHÂINAGE DE L'AMÉNAGEMENT

- INSCRIRE LA PLANIFICATION RÉGIONALE ET LOCALE DANS DES TRAJECTOIRES DE SOBRIÉTÉ
- MIEUX ARTICULER LA PLANIFICATION ET LA MISE EN ŒUVRE OPÉRATIONNELLE
- PRIORISER LES ENJEUX DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE DANS LES INSTANCES DÉPARTEMENTALES

« Le projet au prisme de la sobriété »

ACCOMPAGNER LES TERRITOIRES DANS UN URBANISME RENOUVELÉ ET VERTUEUX

- ACCOMPAGNER LE RECYCLAGE FONCIER DES ESPACES URBANISÉS ET DÉGRADÉS
- REQUALIFIER LE FONCIER ÉCONOMIQUE
- FAVORISER L'INTENSITÉ URBAINE TOUT EN RENFORÇANT NATURE EN VILLE ET PLACE DE L'EAU

⇒ Un plan d'actions sur 2021-2024



Hervé Lefèvre,
Président du SCoT de Gascogne



Planifier le voyage

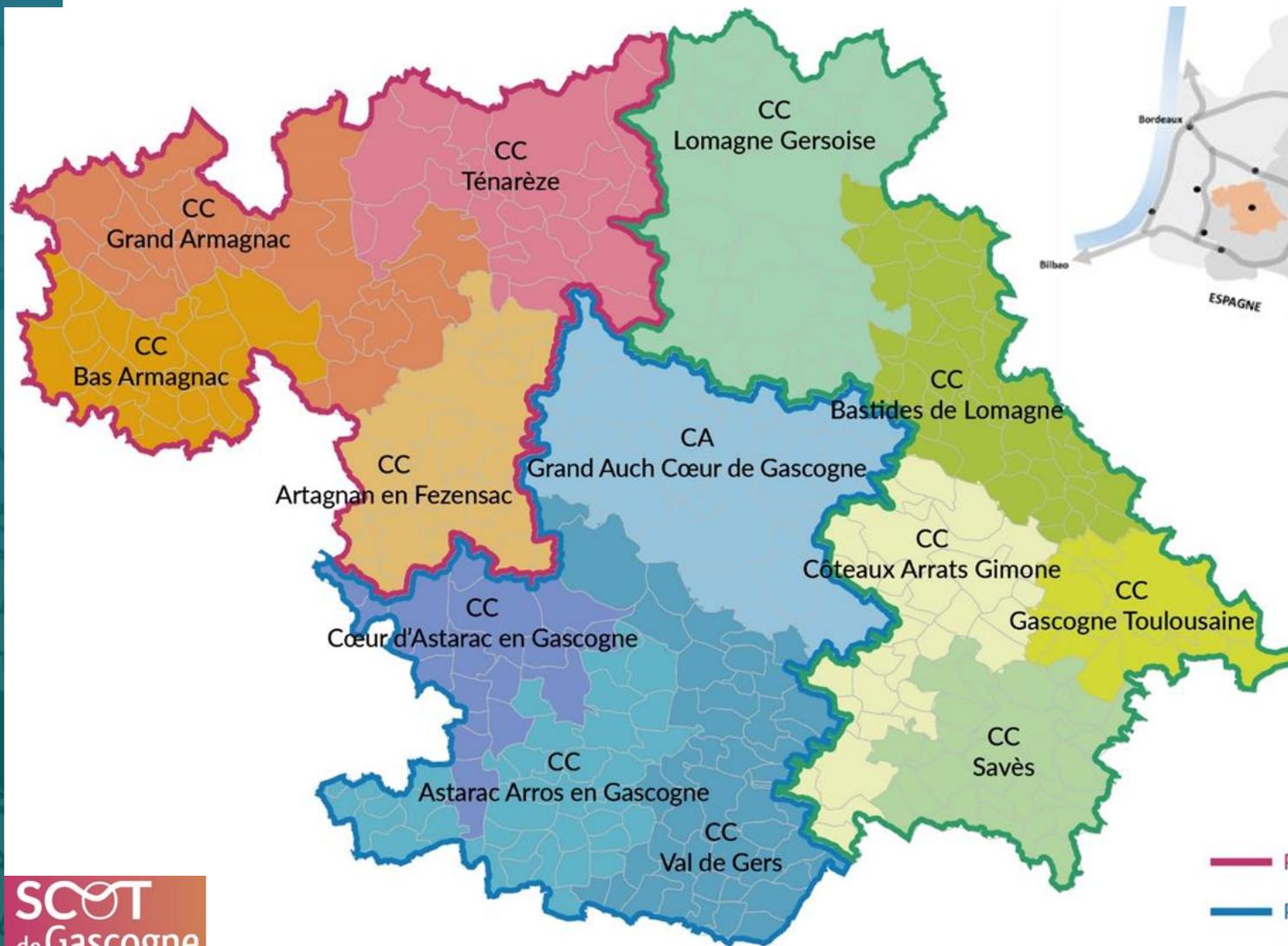
SCoT Gascogne : sobriété horizon 2040

Le SCoT de Gascogne

3 PETR
13 EPCI
397 communes
5 600 km²

180 250 habitants
32 habitants par km²

64 700 emplois
30 650 emplois salariés
privés



- PETR du Pays d'Armagnac
- PETR du Pays d'Auch
- PETR du Pays Portes de Gascogne



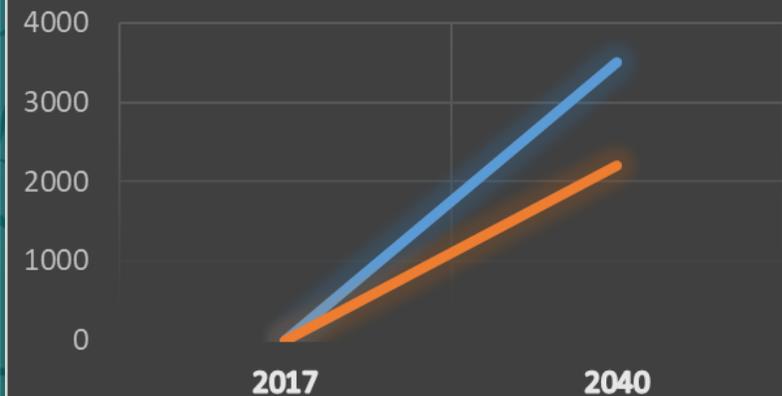
Concours de chaque territoire



- Une ambition collective exprimée dans le SCoT de Gascogne
- Des défis locaux traduits dans les politiques publiques locales
- Un statut quo synonyme de risque(s) collectif (s)

Intercommunalité maîtrisant son développement

- Scénario fil de l'eau
- Scénario SCoT de Gascogne



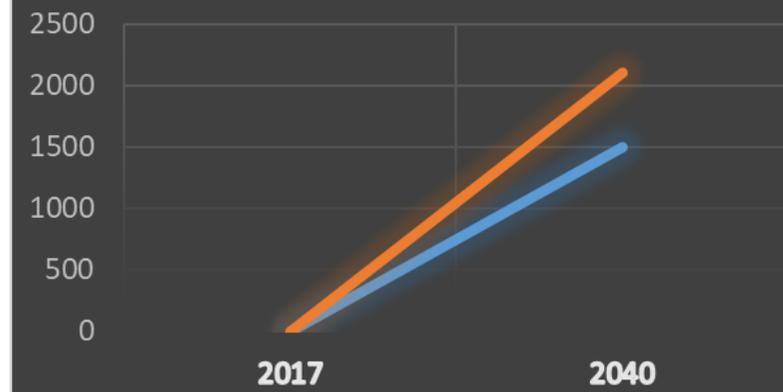
Intercommunalité sortant de la déprise et reprenant son développement

- Scénario SCoT de Gascogne
- Scénario fil de l'eau



Intercommunalité accentuant son développement

- Scénario fil de l'eau
- Scénario SCoT de Gascogne



Colombe Buevoz,

Directrice d'études à l'agence
d'urbanisme de la région
grenobloise (AURG)



Définir la trajectoire

Outils d'observation

Comment se lancer : mieux connaître son territoire pour mieux construire sa trajectoire ?

Outils d'observations au service des territoires

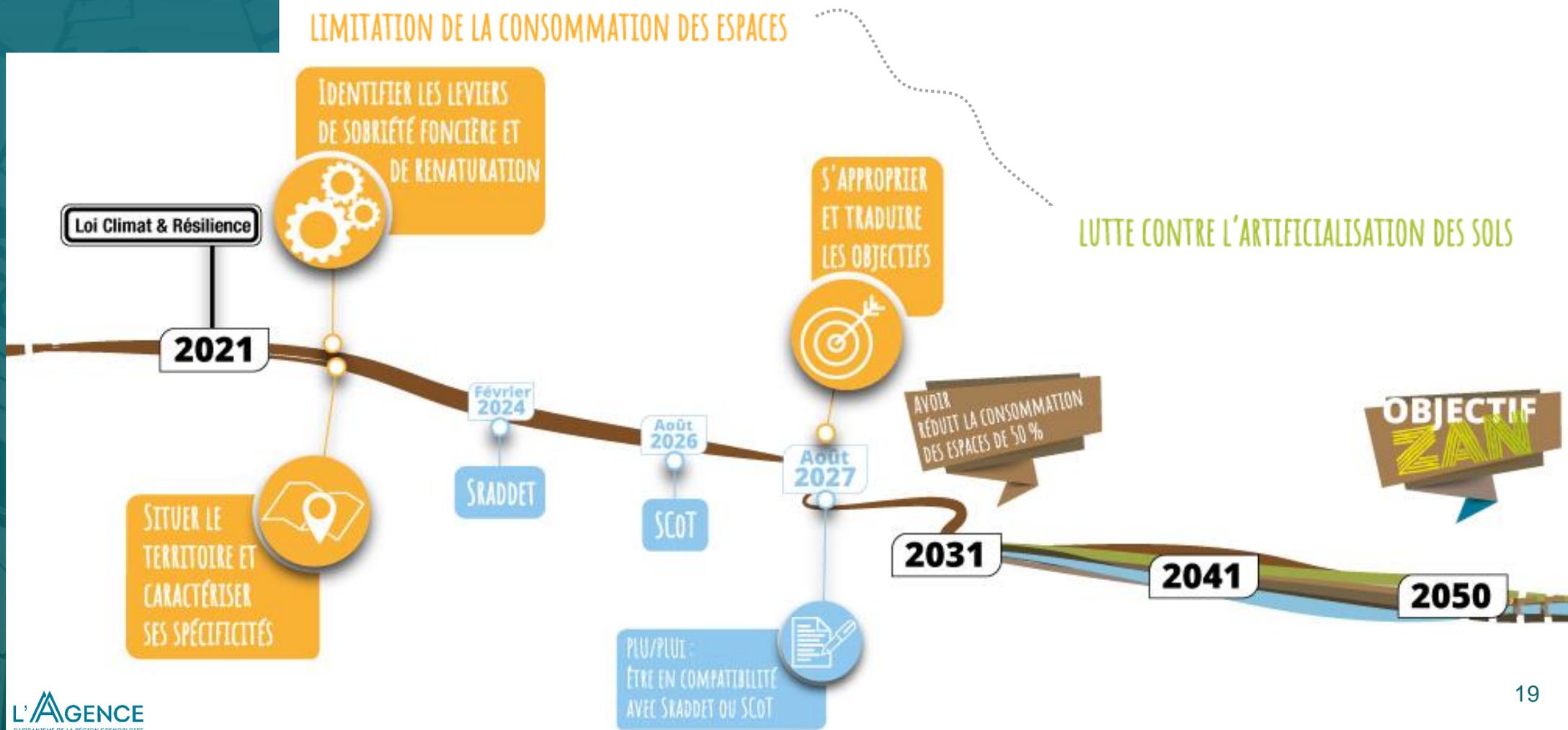
- Définir la trajectoire ZAN? Des jalons vers le ZAN 2050
- Consommation d'espace & artificialisation, enjeux d'observation majeurs pour le ZAN
- Pourquoi un outil d'observation des modes d'occupation des sols ?
- Comment le MOS s'insère dans les outils d'observation à disposition ?
- Quel atterrissage pour nos trajectoires ZAN ?



Définir la trajectoire ZAN?

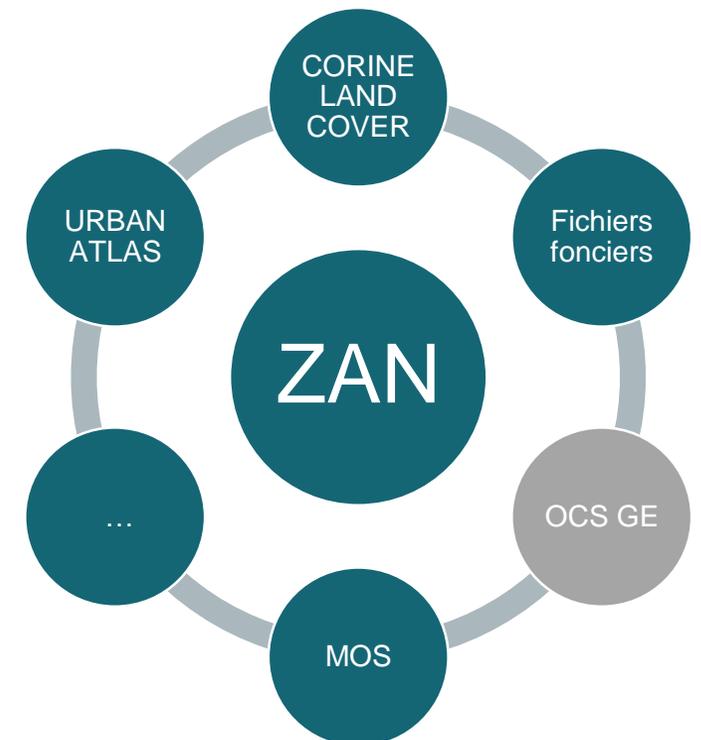
Des jalons vers le « Zéro artificialisation nette » 2050

LIMITATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES



Consommation d'espace & artificialisation, enjeux d'observation majeurs pour le ZAN

- La loi Climat et Résilience n'apporte **pas d'indication sur le choix de l'outil à mobiliser**, celui-ci restant de l'initiative de chaque territoire.
- De nombreuses sources de données offrant une connaissance de la couverture et de l'usage du sol, construites au fil des ans pour des finalités différentes.



Consommation d'espace & artificialisation, enjeux d'observation majeurs pour le ZAN

Des données nationales

- Un nouvel outil piloté par l'État est en cours de construction par l'IGN : l'occupation du sol à grande échelle (OCS GE) dont la livraison finale est annoncée pour 2024. Cette échéance paraît tardive pour certains SCoT et PLU/PLUI.
- En attendant, mise en place du portail de l'artificialisation des sols développé par le CEREMA à partir des fichiers fonciers

[Le suivi de la consommation d'espaces NAF | Portail de l'artificialisation \(developpement-durable.gouv.fr\)](http://developpement-durable.gouv.fr)



Données déclaratives de « nature de culture » principale par parcelle foncière, extraites des Fichiers MAJIC de la DGFIP



Données d'occupation des sols OCSGE acquises à partir de vues aériennes et d'autres bases exogènes

Pourquoi un outil d'observation des modes d'occupation des sols ?

Des données locales: le MOS Urba4

- **Une aide à la décision et la définition des politiques publiques, identifié dès 2020 par les agences pour la notion de consommation d'espaces**
 - développer une connaissance approfondie des territoires aux différentes échelles,
 - déceler les grandes tendances à l'œuvre
 - aider les élus et les acteurs à construire les politiques publiques de demain
- **Un outil qui prend tout son sens à l'heure du ZAN**
 - décrire l'usage des sols,
 - observer, localiser et quantifier l'évolution des espaces urbains, agricoles et naturels sur la dernière décennie
 - réaliser un suivi fin et précis des évolutions de l'occupation des sols dans le temps et dans l'espace.



Pourquoi un outil d'observation des modes d'occupation des sols ?

Comment se construit le MOS ?

Le point de départ
des images satellites (Pleiade)
à haut niveau de définition
(1 pxl = 50 cm)



Qu'est-ce qu'on observe ?

5 catégories à l'échelle EPCI

(occupation du sol générale)

Espaces urbains

Espaces d'activité

Espaces urbains en mutation

Espaces agricoles

Espaces naturels

Et 24 catégories à l'échelle communale

(occupation du sol détaillée)



Une photo-interprétation manuelle

Toutes les catégories ne peuvent
se détecter automatiquement :
l'œil de l'expert reste essentiel !
C'est lui qui parcourt la zone et trace des
objets géographiques. Il indique pour chacun
d'eux le code de nomenclature adéquat.

Une validation grâce à des données complémentaires

Pour compléter et valider l'interprétation des images satellites,
des données complémentaires sont mobilisées à des millésimes
identiques.



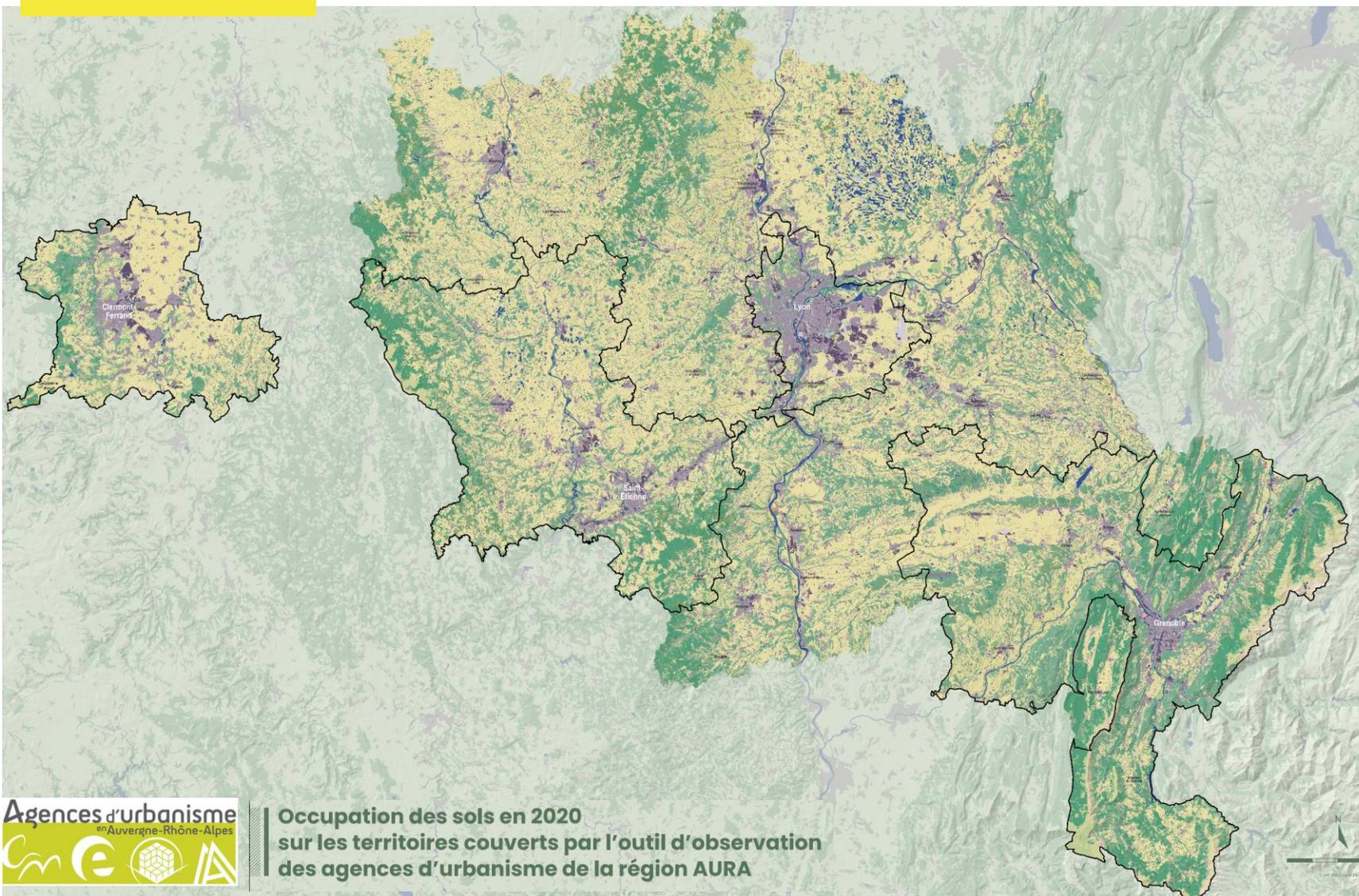
Pourquoi un outil d'observation des modes d'occupation des sols ?



EPCI ET SCOT PARTENAIRES DES AGENCES D'URBANISME DE LA RÉGION AUVERGNE-RHÔNE-ALPES



Pourquoi un outil d'observation des modes d'occupation des sols ?



Source: Poster Occ Sols Urba4 2020



Pourquoi un outil d'observation des modes d'occupation des sols ?

CHIFFRES-CLÉS

Le MOS
2010
est fiable à
94,7%

&
le MOS
2020
l'est à
95,3%
en moyenne

La classe des
espaces bâtis,
d'habitat ou
les cultures annuelles
est fiable à
97,6%



Comment le MOS s'insère dans les outils d'observation à disposition ?

Échelle nationale

Échelle régionale

Échelle départementale

Échelle SCoT

Échelle bloc communal

Dans un premier temps, un *observatoire national de l'artificialisation* (données foncières déclaratives DGFIP) en attendant l'OCS GE (Occupation du sol à grande échelle), futur référentiel national

En parallèle, les *données du MOS* (Mode d'occupation des sols)
Donnée géographique représentant de manière continue l'occupation du sol par photo-interprétation (2010-2015-2020)



Après 2024
l'OCSGE

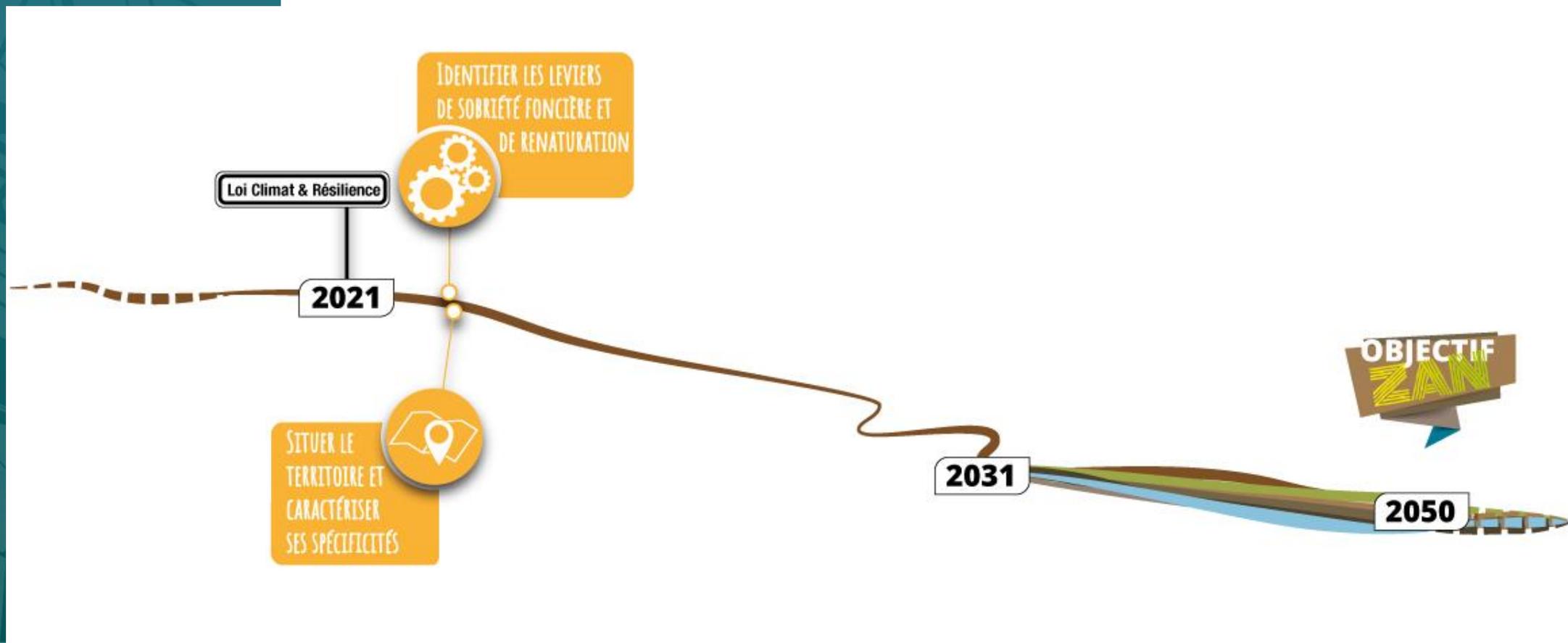


Décliné et analysé ponctuellement à une échelle plus fine, EPCI ou commune, en lien avec les observatoires locaux



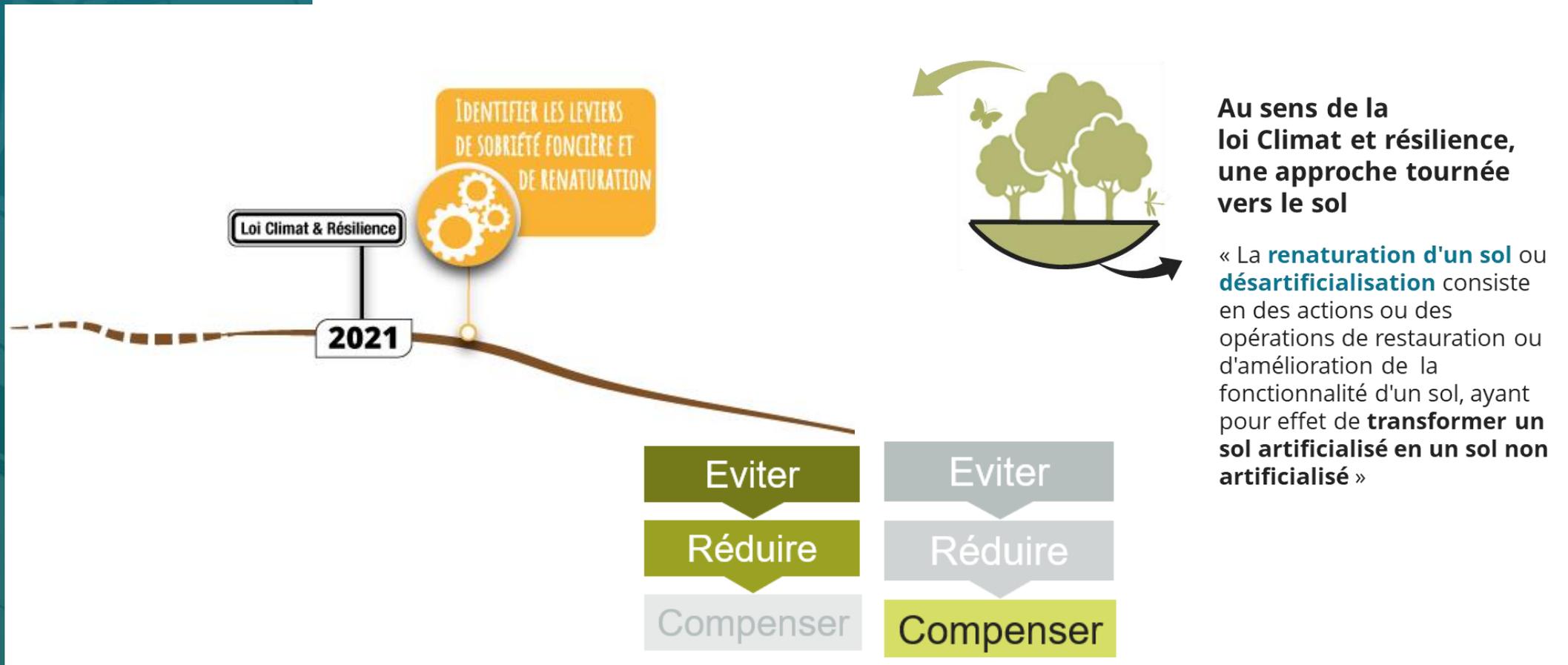
Quel atterrissage pour nos trajectoires ZAN ?

Mieux connaître son territoire pour mieux construire sa trajectoire?



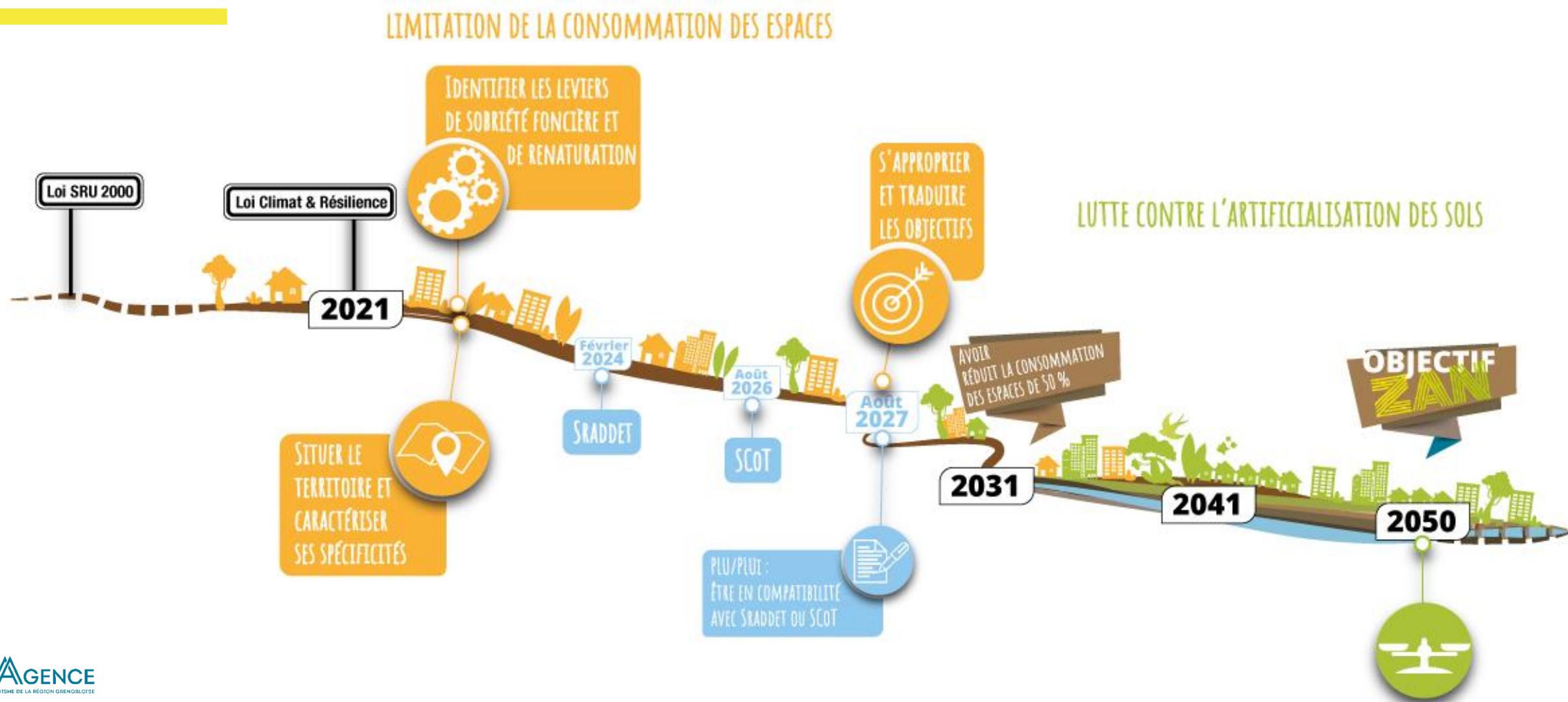
Quel atterrissage pour nos trajectoires ZAN ?

Mieux connaître son territoire pour mieux construire sa trajectoire?



Quel atterrissage pour nos trajectoires ZAN ?

A chaque territoire sa trajectoire



Florence Hilaire,
Directrice d'Epورا

Atterrissage avant l'escale

Rôle, implications et évolutions
des EPF et d'Epورا



Le réseau national des EPF d'Etat

Les douze Établissements Publics Fonciers d'État ont été créés entre 1968 et 2017 **par décret en Conseil d'État**. Ils sont régis par les articles L 321-1 et suivants du **code de l'urbanisme**.

Pour renforcer l'efficacité de leur action auprès des territoires, ils se **sont constitués en réseau, mutualisant expertises et retours d'expérience**.

R éseau
N ational
des E PF d'État

EPORA
Établissement public foncier
Au cœur de la région
Auvergne-Rhône-Alpes

**ÉTABLISSEMENT
PUBLIC FONCIER
DE BRETAGNE**

epfna
Établissement public foncier
de Nouvelle-Aquitaine

epf
Recycleur de foncier
en Hauts-de-France

epf
ILE-DE-FRANCE

**EPF
NORMANDIE**

epf
VENDÉE

epf
d'Occitanie

EPFAM
ÉTABLISSEMENT
PUBLIC FONCIER
ET D'AMÉNAGEMENT
MAYOTTE

**ETABLISSEMENT
PUBLIC FONCIER**
PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

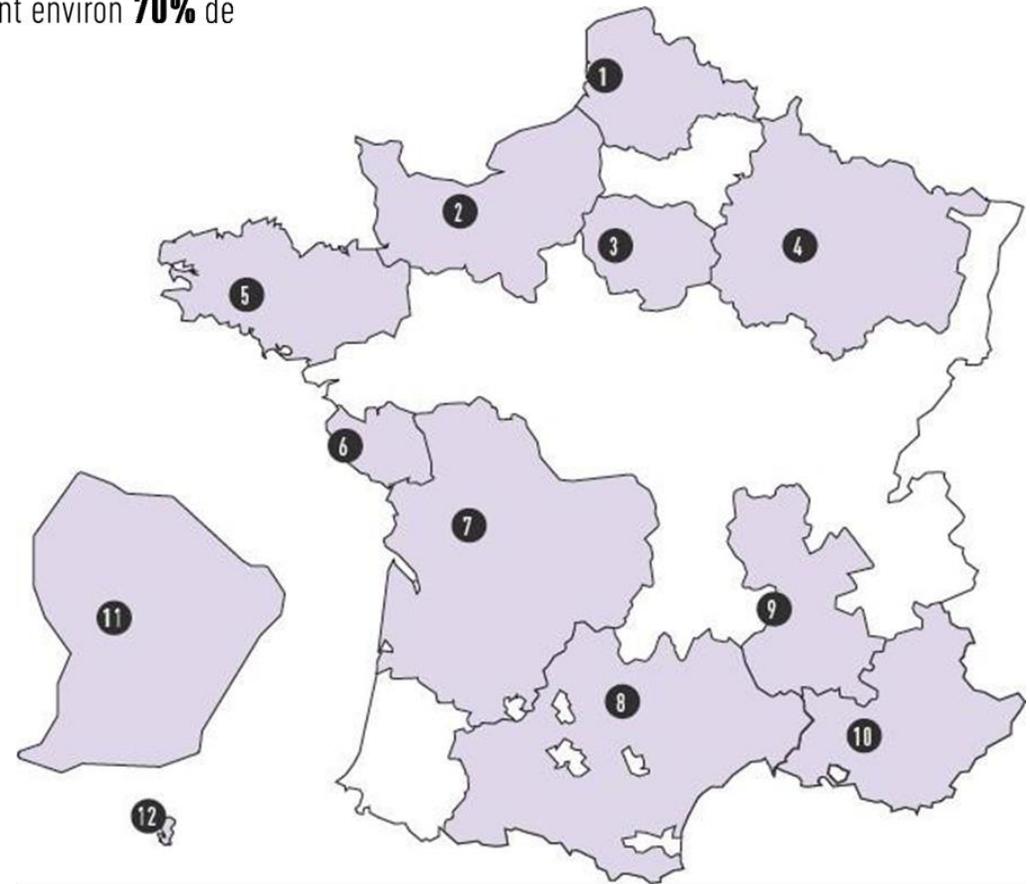
epfge
Etablissement Public Foncier
de Grand Est

Epfa TERRITOIRE
D'AVENIRS
Guyane

Le réseau national des EPF d'Etat

Les EPF d'Etat couvrent près de **20 000** communes,
700 intercommunalités, représentant environ **70%** de
la population française

- 1 EPF Hauts-de-France
- 2 EPF de Normandie
- 3 EPF d'Ile-de-France
- 4 EPF de Grand Est
- 5 EPF de Bretagne
- 6 EPF de Vendée
- 7 EPF de Nouvelle Aquitaine
- 8 EPF d'Occitanie
- 9 EPF de l'Ouest Rhône-Alpes
- 10 EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur
- 11 EPFA de Guyane
- 12 EPFA de Mayotte



Le réseau national des EPF d'Etat

UNE **EXPERTISE TECHNIQUE, JURIDIQUE ET FINANCIÈRE POINTUE,**
AU SERVICE DES COLLECTIVITÉS



La connaissance et l'exercice
des procédures de maîtrise
foncière publique



L'ingénierie d'étude



La Maîtrise d'Ouvrage
d'études et de travaux



Un conseil sur le choix des
procédures, montages,
opérateurs...



La conduite des négociations
avec les propriétaires



La gestion
administrative et
immobilière des biens



L'EPORA, LA FABRIQUE DU FONCIER



UNE MISSION DE SERVICE PUBLIC



- Contribuer à la lutte contre l'étalement urbain en fournissant aux projets d'aménagement un foncier vertueux, issu principalement de terrains déjà transformés par l'Homme.
- Outils de négociation, de portage, de requalification et de valorisation foncière, l'EPORA bénéficie de la Taxe Spéciale d'Équipement qui lui est dédiée pour assurer sa mission.
- À ce titre, ses activités, à but non lucratif, sont sécurisées financièrement, et sa gouvernance est partagée.
- Il intervient aux côtés des collectivités, là où les autres réponses possibles, notamment apportées par le secteur privé, ne peuvent s'accomplir.



Périmètre d'intervention de l'Epورا
■ Direction territoriale Rhône – Isère
■ Direction territoriale Drôme – Ardèche
■ Direction territoriale Loire

UN OPÉRATEUR MAJEUR DE LA MOBILISATION FONCIÈRE

L'EPORA agit au cœur de la région AURA depuis 1998, pour accompagner les mutations urbaines et économiques des territoires en développant des solutions foncières nécessaires aux projets d'aménagement des collectivités locales.

5 AXES STRATÉGIQUES DÉFINIS COMME PRIORITAIRES ET COMPLÉMENTAIRES



RÉPONDRE AUX DIFFÉRENTS BESOINS DE LOGEMENTS

Contribuer à la production d'une offre de logements pérenne, attractive et adaptée pour une offre équilibrée, accessible, qualitative et diversifiée.



FAVORISER LA VITALITÉ ÉCONOMIQUE

Soutenir les projets visant à favoriser la vitalité économique des territoires en maîtrisant du foncier.



CONTRIBUER AUX OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT ET À LA REVITALISATION DES CENTRALITÉS

Rendre possible les opérations portant sur des secteurs urbains dépréciés, des centralités confrontées à la dégradation accélérée du tissu urbain.



PARTICIPER À LA DÉSARTIFICIALISATION, RENATURATION ET À LA SÉCURISATION DES ESPACES À RISQUES

Contribuer à la fabrication d'un territoire durable et à la sécurisation des espaces à risques, en désanthropisant des fonciers en friche.



PRÉPARER LES FONCIERS STRATÉGIQUES D'AVENIR

Constituer des réserves foncières stratégiques, à forts potentiels, sans qu'il y ait de projets avérés pour le compte des collectivités ou de l'État.



Les enjeux de la sobriété foncière

- Repenser le modèle pour qu'il soit de moins en moins dépendant de fonciers ENAF et non-artificialisés
- Prendre conscience que « demain » tout devra se dérouler dans l'enveloppe urbaine, par des actions de réparation et de renouvellement de la ville

Comment anticiper l'atterrissage du ZAN

- Développer la connaissance (observatoires, études de gisement...)
- Construire des stratégies foncières publiques
- Démultiplier l'action foncière dans l'enveloppe urbaine

...Et cela sans attendre (le compteur tourne!)



Déclaration commune de la Fnau et des EPF

JANVIER 2022

Agences d'urbanisme et établissements publics fonciers se mobilisent pour la sobriété foncière et contre la spéculation

LIMITER L'ÉTALEMENT URBAIN ...

Il s'agit d'un fait établi : le développement des activités humaines a conduit à « consommer » de plus en plus d'espace, à tel point que ce modèle de développement est devenu insoutenable. En France, en 2017, près de 30 000 ha d'espaces naturels ou agricoles ont été artificialisés (soit environ 3 fois la surface de Paris). Les conséquences sont pourtant nombreuses et connues. Sur le plan environnemental, l'artificialisation des espaces naturels et agricoles les imperméabilise et contribue à la disparition de la biodiversité. Par ailleurs, cet étalement urbain a généré un modèle de développement fondé sur l'éloignement des centres urbains, entraînant des conséquences néfastes sur le plan environnemental (utilisation massive de la voiture individuelles) et urbain (désertification de nombreux centres-villes).

... FACE À DES BESOINS QUI NE FAIBLISSENT PAS

Si cette consommation d'espace a partiellement permis de répondre aux besoins en logement, activités et équipements à un prix attractif ou accessible pour les ménages et les entreprises, elle comporte un ensemble de coûts environnementaux et sociaux aujourd'hui non pris en compte. Pour autant, les besoins de développement en logements, en activités et en équipements ne diminuent pas : la population française continue de croître, tandis que la taille des ménages diminue, augmentant le nombre de ménages à loger. En 2019, 400 000 nouveaux logements avaient été mis en chantier, sans que ce nombre soit suffisant pour répondre aux besoins des ménages français.



Valée de Saint-Etienne - Epures

Recyclage urbain : De quels fonciers parle-t-on ?

Les grandes friches



Les dents creuses

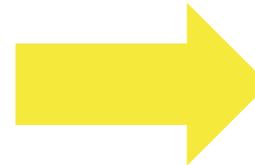


Les îlots urbains
denses dépréciés
ou dégradés



Les îlots urbains
diffus,
pavillonnaires et
sous-utilisés

Plus difficiles à repérer, à programmer et à acquérir



Une rareté perçue... mais des potentialités réelles et plus importantes que ce que l'on pense



Recyclage urbain: Quelles différences avec nos modes de faire actuels?

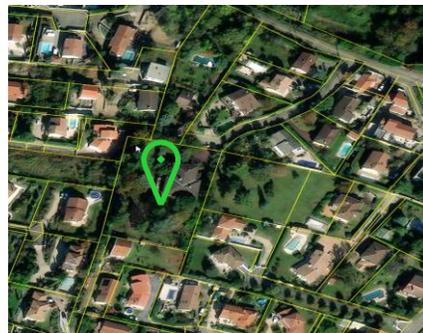
+ occupés



+ pollués



+ divisés



+ environnés

Plus longs et plus chers à mobiliser

- Partenariat complexe
- Portage foncier long
- Ingénierie financière et technique
- Prise en compte des contraintes des avoisinants

Plus de moyens et d'anticipation du développement foncier

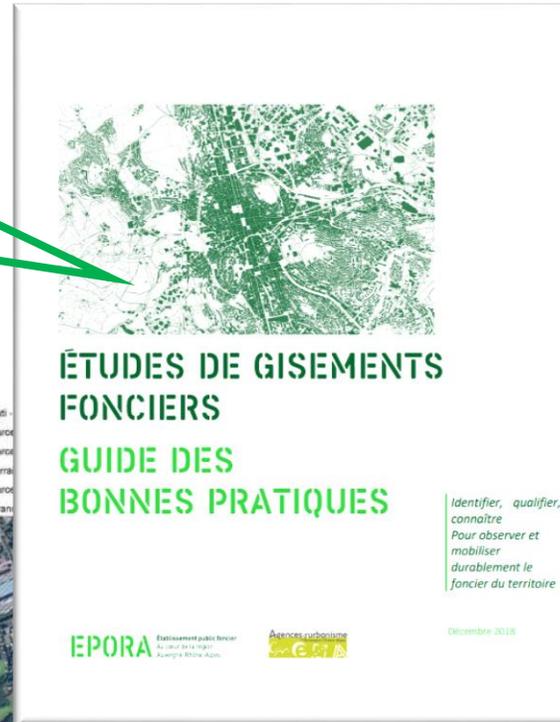
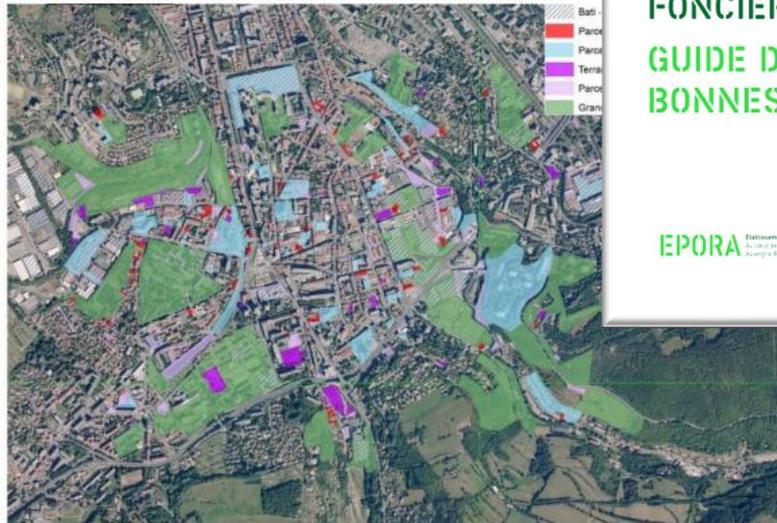
Des fonciers fragmentés à capter dans la durée;

- Nécessité de reconstituer des tènements fonciers pour développer des opérations intégrées dans le tissu urbain
- Des travaux de requalification en milieux contraints (décontamination, déconstruction, dépollution)



Action foncière - Phase 1: Repérer et étudier les gisements pour les quantifier et définir une stratégie de mobilisation

Illustration d'une collaboration EPORA / réseau des agences d'urbanisme (URBA4)



- Des observatoires pour développer une vision globale et suivre les évolutions
- Des études de gisement pour préparer une stratégie foncière : Informations rapidement périssables – coût de maintenance élevé
- Une stratégie foncière rapidement décidée et mise en œuvre
- Des études de faisabilité pour définir une programmation et identifier les duretés foncières

Exemple des collaborations EPF/Agences d'Urbanisme: Construire une stratégie de reconquête des friches à l'échelle d'un SCOT

« la complémentarité entre les AU et l'EPF a permis d'innover et de porter à une échelle inédite le processus de sélection des friches à requalifier »

Contexte et problématique

Depuis 2018, l'EPORA et les Agences d'Urbanisme de Grenoble et de Lyon expérimentent, dans le cadre de leur partenariat avec les EPF, **une méthodologie nouvelle pour identifier et qualifier les friches économiques sur plusieurs EPCI, dont ceux du SCOT des Rives du Rhône.**

En 2020, voyant l'intérêt de la démarche, **le SCOT s'associe aux partenaires pour identifier les friches économiques sur son territoire.** 90 sites ont été identifiés et leur potentiel de requalification a été estimé.

En 2022, **l'EPORA et le SCOT des Rives du Rhône s'approprient pleinement les résultats de l'étude réalisée avec les Agences et lancent des études pré-opérationnelles sur 15 sites prioritaires** retenus par les Établissements Publics de Coopération Intercommunale, qui s'associent à la démarche.

Stratégie de réponse

- **Expérimenter « en conditions réelles »** de nouvelles solutions et méthodes pour viser la ZAN;
- **Les décliner à différentes échelles territoriales** et associer des partenaires volontaires;
- **Accompagner les réflexions** du territoire du niveau stratégique au niveau opérationnel grâce à la **complémentarité entre Agences d'Urbanisme et l'EPORA.**

« Le SCOT des Rives du Rhône, fortement engagé dans une trajectoire de sobriété à travers son projet de territoire, a pu s'appuyer sur l'expertise de l'EPORA et l'ingénierie proposée par les agences d'urbanisme. »
P. Delaplacette, Président du SMRR



Illustrations

L'ancienne usine Quai Merle à Annonay

Cet ensemble de bâtiments industriels a une valeur patrimoniale très importante et se situe dans un quartier en pleine mutation. Il est toutefois confronté à des enjeux très forts en termes de pollution et de risques inondation notamment.

La reconquête de ce bâtiment doit participer à la mue globale du quartier de Cance en cours, en lien notamment avec la friche de l'ancienne ébénisterie à proximité et située rue Alphonse Franc qui sera elle aussi traitée dans le cadre de l'étude sur les 15 friches.



Extrait « Les Rives Du Rhône engagées vers la sobriété foncière - Mobilisation d'un portefeuille de friches à l'échelle du territoire » SMRR 2022

L'expérimentation en condition réelle donne du corps aux objectifs de la loi Climat et Résilience;

Le relais entre le niveau stratégique et le niveau opérationnel assuré par le couple Agence d'Urba et EPF permet de passer rapidement d'une approche globale à une mise en œuvre locale;

Exemple des collaborations EPF/Agences d'Urbanisme: Construire une stratégie de reconquête des friches à l'échelle d'un SCOT



SEPTEMBRE 2022

Comment mettre en œuvre l'objectif du ZAN sur vos territoires ? Découvrir les fiches de bonnes pratiques

L'objectif de Zéro Artificialisation Nette suscite de nombreuses inquiétudes pour les collectivités territoriales. En effet il ouvre le champ à la spéculation autour des « dernières parcelles à artificialiser » au détriment du pouvoir d'achat des français et révèle l'immaturité collective sur la question foncière. Si le sujet est complexe, les outils existent pour l'essentiel des situations et sont loin d'être nouveaux, beaucoup de territoires n'ont pas attendu pour commencer à agir et refaire la ville sur elle-même. L'enjeu est aujourd'hui de changer d'échelle.

Les outils actuels sont puissants pour encadrer les prix dans la durée, récupérer les biens, fermer les droits à construire et ainsi créer un cadre favorable à la mise en œuvre du ZAN, mais ils supposent une virtuosité technique, juridique et de négociation avec les partenaires et les habitants qui les rend difficiles à manier.

Les fiches présentées ici ont pour objet d'illustrer comment les agences d'urbanisme et les Etablissements Publics Fonciers, par leur coopération avec les autres acteurs du territoire, apportent des solutions adaptées aux contextes, pour parvenir à trouver des équilibres globalement vertueux.



FICHE DE BONNES PRATIQUES SOBRIÉTÉ FONCIÈRE EN MILIEU RURAL



Contexte et problématique

La loi oblige tout autant les territoires ruraux qu'urbains à imaginer un développement territorial sobre en consommation d'espace. Mais pour les territoires ruraux, l'attente à long terme est le moyen d'atteindre aisément, sinon efficacement l'objectif d'accueil des entreprises et des nouveaux habitants, tout en contournant les difficultés et la complexité du renouvellement urbain. Et ce, à moindre coût, dans un contexte de pénurie de moyens humains, financiers et souvent d'ingénierie amont.

Bien que parfaitement conscients de l'extrême nécessité de la reconquête de leurs territoires, les territoires ruraux peuvent se sentir démunis en matière de solutions opérationnelles et efficaces pour résoudre le paradoxe auquel ils doivent faire face.

L'EPFGE et les agences d'urbanisme proposent, dans le cadre de leur partenariat, un soutien renforcé aux territoires ruraux sur ces questions, des méthodes avérées et expérimentales et ainsi qu'un accompagnement sur-mesure.

Aux besoins sous différentes formes (réhabilitation, reconversion de friches, intensification urbaine...), la sélection des entreprises présentant des enjeux de mutation, et la mobilisation des outils adéquats pour leur évolution (évolution des documents de planification SIADET, Scot et P.U.I, droit de préemption, mobilisation d'un EPF...).

A titre d'illustration

Les sept agences d'urbanisme du Grand Est ont élaboré, à la demande de la Région, une boîte à outils à destination des élus et techniciens des collectivités pour identifier, suivre et évaluer les potentiels fonciers. Il s'agit, par un retour d'expériences variées, de développer une palette d'actions possibles issues pour la plupart des politiques publiques foncières déjà en œuvre.

De nombreuses solutions sont issues des partenariats entre l'EPFGE et les agences d'urbanisme.

Stratégie de réponse

Activer la forte ingénierie publique grâce au partenariat EPFGE/agences d'urbanisme pour accompagner les territoires ruraux en matière de sobriété foncière.

Proposer des solutions reproductibles, accessibles, efficaces sur les leviers opérationnels, essentiels à un usage sobre du foncier :

- Suivi des démarches de mobilisation des logements vacants, et mise en œuvre des autres actions inscrites dans les PLH.
- Construction partenariale d'un atlas des friches de Lorraine (recensement, analyse, caractérisation) pouvant, entre autres, servir de base d'animation et d'action pour les intercommunalités qui souhaitent détacher aux leviers de la mutation foncière de ces sites :
- Apports méthodologiques pour une stratégie foncière intégrée au PLU, comme guide d'aide à la décision sur les densités creuses à urbaniser ou préserver ;
- Expérimentations pour densifier les tissus existants avec les interventions en centre-bourg et les restructurations des friches dégradées (Exemple d'Alsace sur Moselle) ;
- Animation des débats avec les élus, notamment à partir d'un kit pédagogique pour « accepter la densité en renouvellement urbain.

Mette à disposition les compétences d'urbanistes pour répondre aux enjeux multiples de la trajectoire ZAN, et apporter la connaissance des territoires pour ajuster les partenariats possibles aux spécificités de chaque site. Les agences d'urbanisme du Grand Est

Déclencher la stratégie de reconquête grâce au partenariat EPFGE/Agences d'urbanisme, permet de trouver des solutions intégrées immédiatement utilisables par les territoires. EPF Grand Est

Pour aller plus loin dans l'accompagnement des territoires ruraux en matière de sobriété foncière, il faut s'attaquer à la problématique complexe du bâti dégradé en centre-bourg. C'est le prochain défi du partenariat EPFGE/agences d'urbanisme : inventer et construire des méthodes simples, adaptables et facilitatrices ...

FICHE DE BONNES PRATIQUES CONSTRUIRE UNE STRATÉGIE DE RECONQUÊTE DES FRICHES À L'ÉCHELLE D'UN SCOT



Contexte et problématique

Depuis 2018, l'EPORA et les Agences d'Urbanisme de Grenoble et de Lyon expérimentent, dans le cadre de leur partenariat avec les EPF, une méthodologie nouvelle pour identifier et qualifier les friches économiques sur plusieurs EPCL, dont ceux du SCOT des Rives du Rhône.

En 2020, voyant l'intérêt de la démarche, le SCOT s'associe aux partenaires pour identifier les friches économiques sur son territoire. 90 sites ont été identifiés et leur potentiel de requalification a été estimé.

En 2022, l'EPORA et le SCOT des Rives du Rhône s'approprient pleinement les résultats de l'étude réalisée avec les Agences et lancent des études pré-opérationnelles sur 15 sites prioritaires retenus par les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale qui s'associent à la démarche.

A titre d'illustration

L'ancienne usine Quat Merle à Amonoy

Cet ensemble de bâtiments industriels a une valeur patrimoniale très importante et se situe dans un quartier en pleine mutation. Il est toutefois confronté à des enjeux très forts en termes de pollution et de risques d'inondation notamment.

La reconquête de ce bâtiment doit participer à la mue globale du quartier de Cance en cours, en lien notamment avec la friche de l'ancienne ébénisterie à proximité et située rue Alphonse Franc qui sera elle aussi traitée dans le cadre de l'étude sur les 15 friches.

Extrait « Les Rives Du Rhône engagées vers la sobriété foncière - Mobilisation d'un portefeuille de friches à l'échelle du territoire » SMIUR 2022

Le partenariat entre l'EPORA et les agences d'urbanisme a permis de dépasser l'approche thématique en analysant différentes possibilités de reconversion (économies, habitats, restaurations) pour chaque site. Les agences d'urbanisme de Grenoble et de Lyon.

La complémentarité entre les AUE et l'EPF a permis d'élaborer et de porter à une échelle inédite le processus de sélection des friches à réqualifier. EPORA EPF Ouest Rhône Alpes

Le SCOT des Rives du Rhône, fortement engagé dans une trajectoire de sobriété à travers son projet de territoire, a pu s'appuyer sur l'expertise de l'EPORA et l'ingénierie proposée par les agences d'urbanisme. P. Desgachette, Président du SMIUR

Stratégie de réponse

- Expérimenter e en conditions réelles a de nouvelles solutions et méthodes pour viser le ZAN ;
- Les décliner à différentes échelles territoriales et associer des partenaires volontaires ;
- Accompagner les réflexions du territoire du niveau stratégique au niveau opérationnel grâce à la complémentarité entre Agences d'Urbanisme et l'EPORA.

À retenir

- L'expérimentation en condition réelle donne du corps aux objectifs de la loi Climat et Résilience ;
- Le relais entre le niveau stratégique et le niveau opérationnel assuré par le couple Agence d'Urbanisme et EPF permet de passer rapidement d'une approche globale à une mise en œuvre locale.



Action foncière - Phase 2 : Mobiliser le foncier en s'appuyant sur les EPF

- Se mobiliser dès maintenant dans l'enveloppe urbaine et aider les collectivités à développer des stratégies opérationnelles de maîtrise foncière
- Une action publique foncière anticipatrice à partir de la détection des gisements foncier
- **Evolutions prévisibles des modes de faire des EPF:**
 - Mobiliser plus de moyens au service du développement et du recyclage foncier pour maintenir un volume équivalent de ressource foncière
 - Augmenter les durées de portage et développer l'urbanisme de transition ou l'occupation temporaire des sites
 - Développer des coopérations partenariales plus importantes, et mobiliser des compétences d'ingénierie financières, juridiques et techniques pointues



Volume 1 :
modèle des EPF /
rapport d'activité
2021 et trajectoire
depuis 2016



Volume 2 :
illustrations des
actions menées
en 2021





Escale



Vol 2 : turbulences et accalmie

Les freins du recyclage urbain & les difficultés liées au foncier

*Charlène Morel, Agence d'Urbanisme de
l'Agglomération Marseillaise*

Survol de Nice

*Laurence Jacquier, Chargée de mission auprès de la
Direction Générale des Services de la Métropole Nice
Côte d'Azur, Préfiguration de l'Agence d'Urbanisme
Azuréenne*



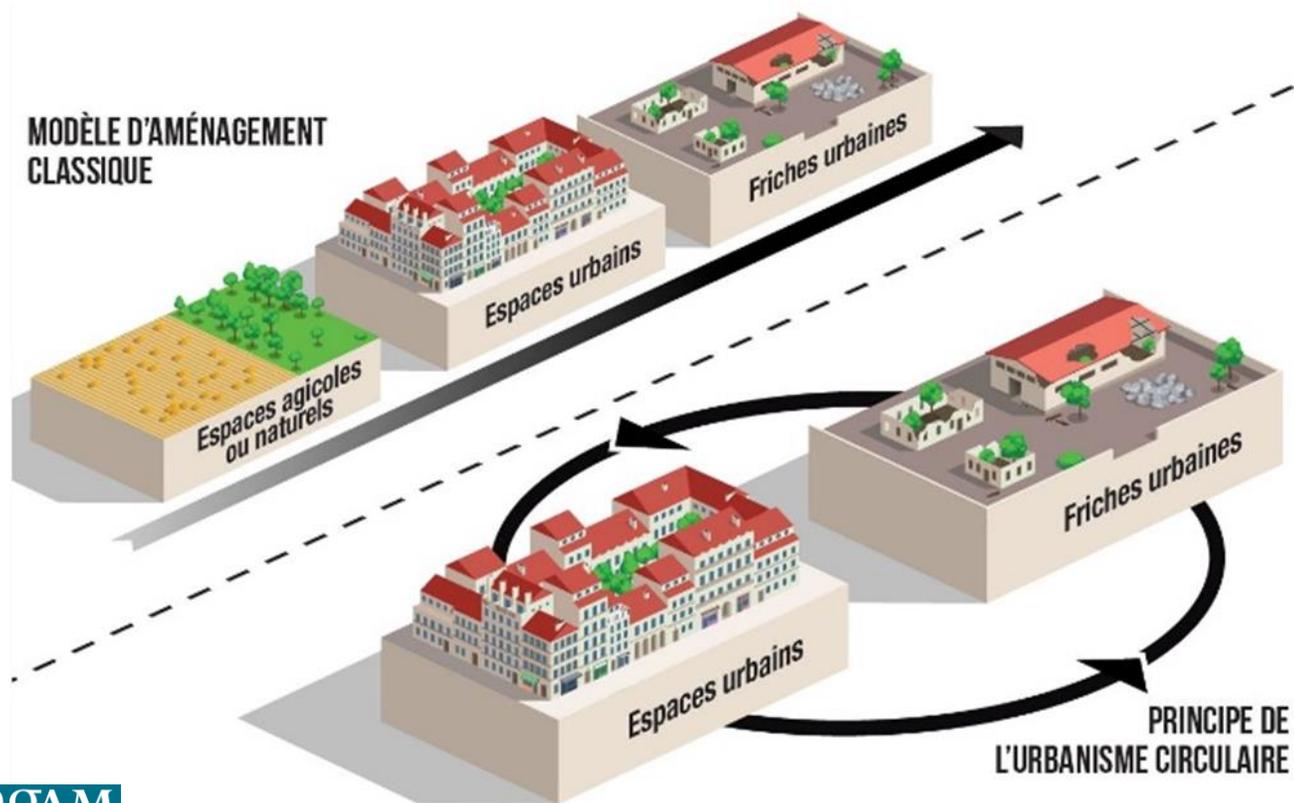
La Loi climat & résilience acte des objectifs dans le temps



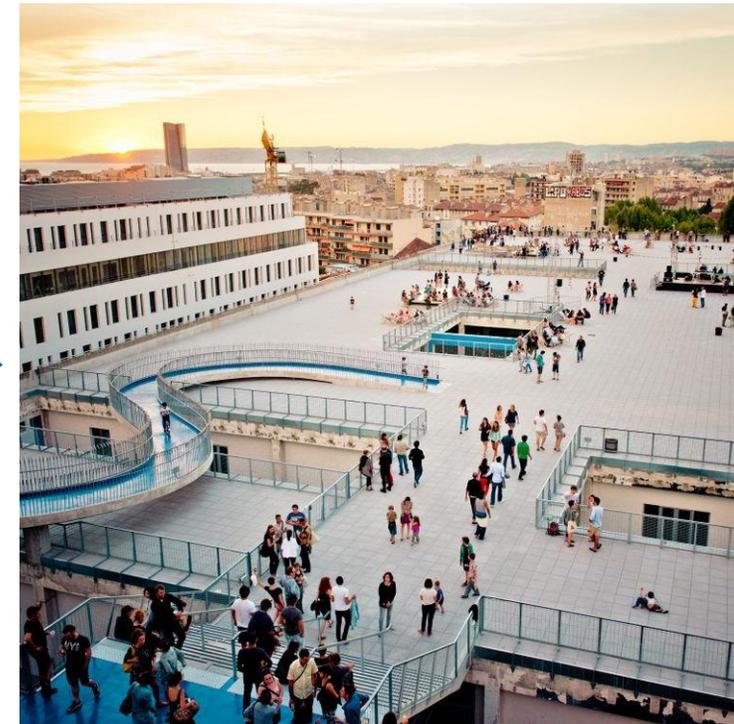
- Première étape : diviser par deux la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur 2021-2030 comparée à celle de 2011-2021
- Deuxième étape : objectif de réduction de l'artificialisation par tranche de 10 ans (2031-2040 et 2041-2050)



limiter l'extension en favorisant le recyclage urbain



Le recyclage urbain est multiple



La Friche de la Belle de Mai

Une ancienne manufacture de tabacs reconvertie en « fabrique d'art et de culture »



Le recyclage urbain est multiple



Rue Charras, Marseille

Exemple de surélévation d'immeuble



Le recyclage urbain est multiple

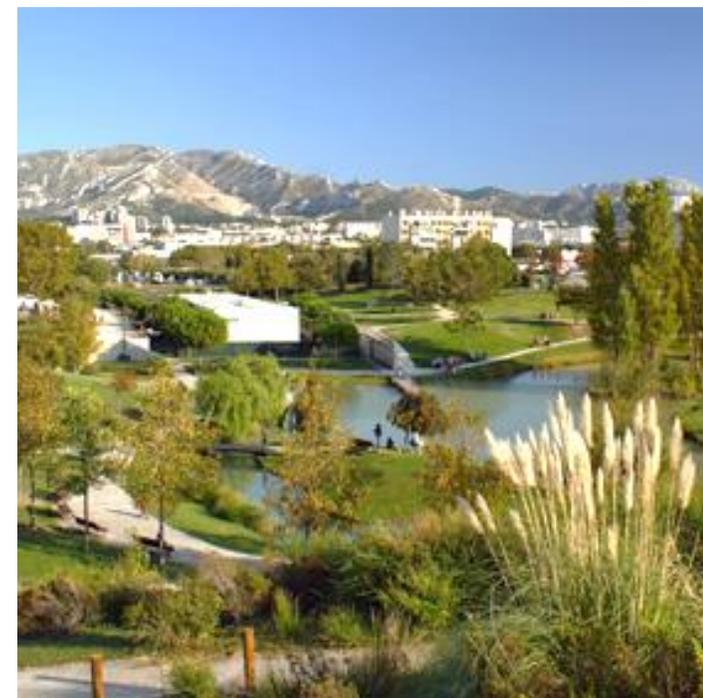


Zac des Tuileries, Saint-Zacharie (83)

Des logements construits en lieu et place d'une ancienne usine de céramique



Le recyclage urbain est multiple



Parc du 26ème centenaire, Marseille

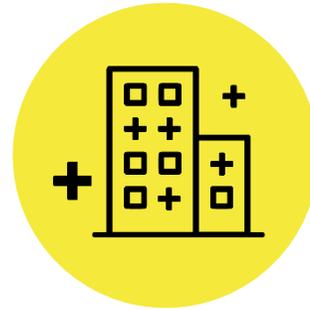
Une ancienne gare réaménagée en parc



Quelles sont les ressources foncières ?



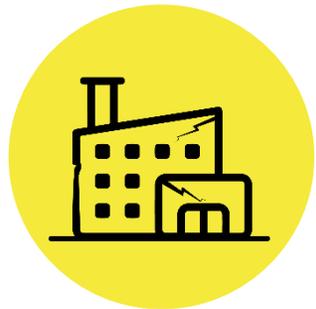
Mobiliser du foncier
non bâti



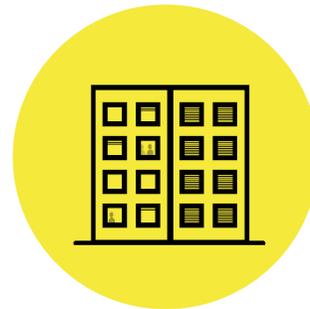
Intensifier les usages



Favoriser la mixité
fonctionnelle



Recycler les friches



Réduire la vacance

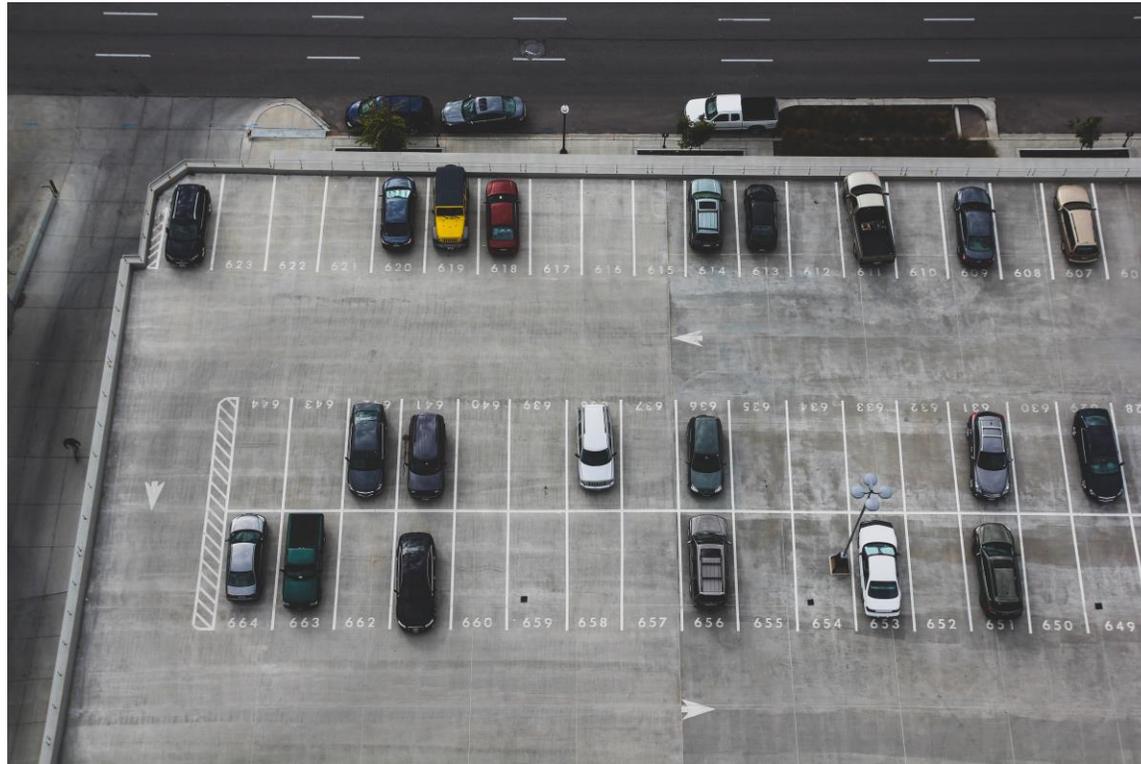


Densifier



Mobiliser du foncier non bâti

- Des ressources limitées à mobiliser
- Enjeu de préservation des espaces non bâtis



Mobiliser les friches

- Repérer les friches
- Coût de la reconversion et de dépollution
- Contraintes liées à la propriété
- Partenariat et action concertée indispensable
- Quelle adaptation des documents d'urbanisme pour faciliter la reconversion ?



Intensifier les usages / la mixité fonctionnelle

- Gestion de la temporalité pour le foisonnement des usages
- Coût lié à la complexité de l'opération

Des ressources à investiguer :

- Les zones et espaces commerciaux monofonctionnels
- Espaces dédiés au stationnement

Exemple de projet mixte sur un espace commercial à Saint-Orens-de-Gameville (31)



Typologie	Surface développée (m ²)
Résidences service/senior	10 000
Logement	16 000
7 restaurants	3 500
Cabinet médical	3 000
Total (3,3 ha)	32 500

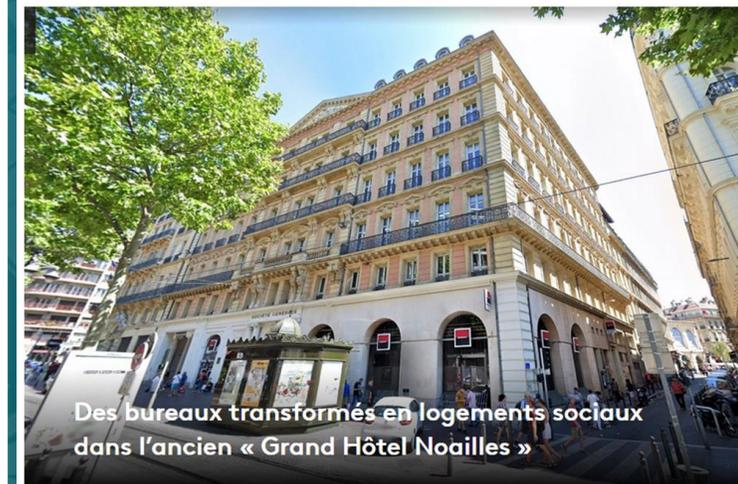
Présentation d'Alain Garès

17



Réduire la vacance

- Logements vacants
- Locaux vacants
- Transformation de bureaux en logements
- Taxation des usages qui apportent moins à la collectivité / intérêt général ?



Des bureaux transformés en logements sociaux dans l'ancien « Grand Hôtel Noailles »

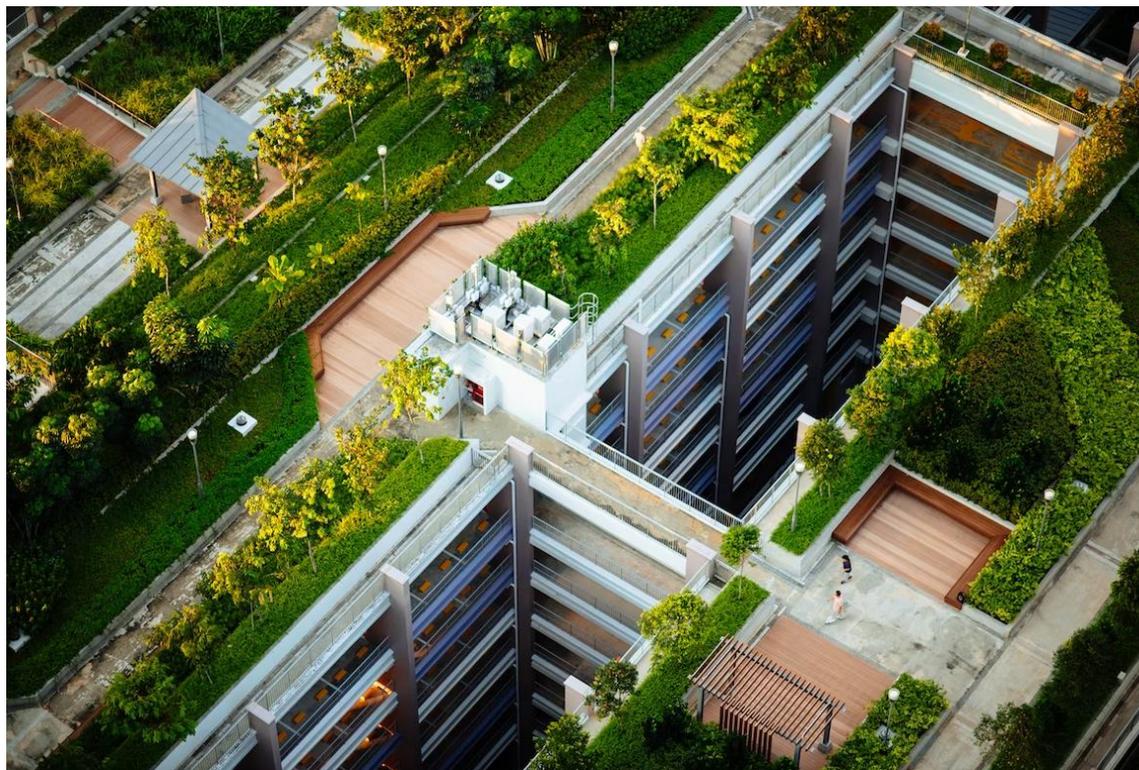
PAR LOÏS ELZÈRE - LE 11 A 6 JOURS

22 logements sociaux vont être créés dans l'hyper-centre d'ici 2023. Ils remplaceront les bureaux actuels d'un ancien hôtel de luxe du XIXe siècle situé sur la Canebière.

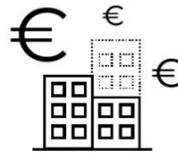


Densifier en s'adaptant au contexte

- La densité et la proximité comme moyens pour viser la qualité du cadre de vie
- La "nature en ville", une condition à l'acceptation de sobriété foncière



Un frein commun : la hausse de la valeur foncière



Surcoûts du
recyclage urbain

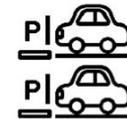


Fiscalité favorisant
la rétention foncière

Tensions sur le foncier



Raréfaction
du foncier



Règles d'urbanisme
dont stationnement



Défiscalisation



La méthode du compte à rebours

Charges foncières

=

Recettes escomptées

-

Dépenses

UNE CHARGE FONCIÈRE comme « résidu/delta » entre un prix de VENTE espéré (étude de marché) et les autres COÛTS incompressibles d'une opération immobilière.

PRIX DE SORTIE « ESPÉRÉ » au moment de la commercialisation
(m^2 SDP valorisables \times prix de vente €/m²)

Etude de marché : prix immobiliers résidentiels sur une aire de marché donnée (*rapport offre/demande*) + caractéristiques du site et de son environnement + contexte du cycle immobilier (*haussier/ descendant*)

COÛTS « FIXES » :

Les coûts et frais de construction (relativement fixes à type de construction comparable dans une même aire de marché)

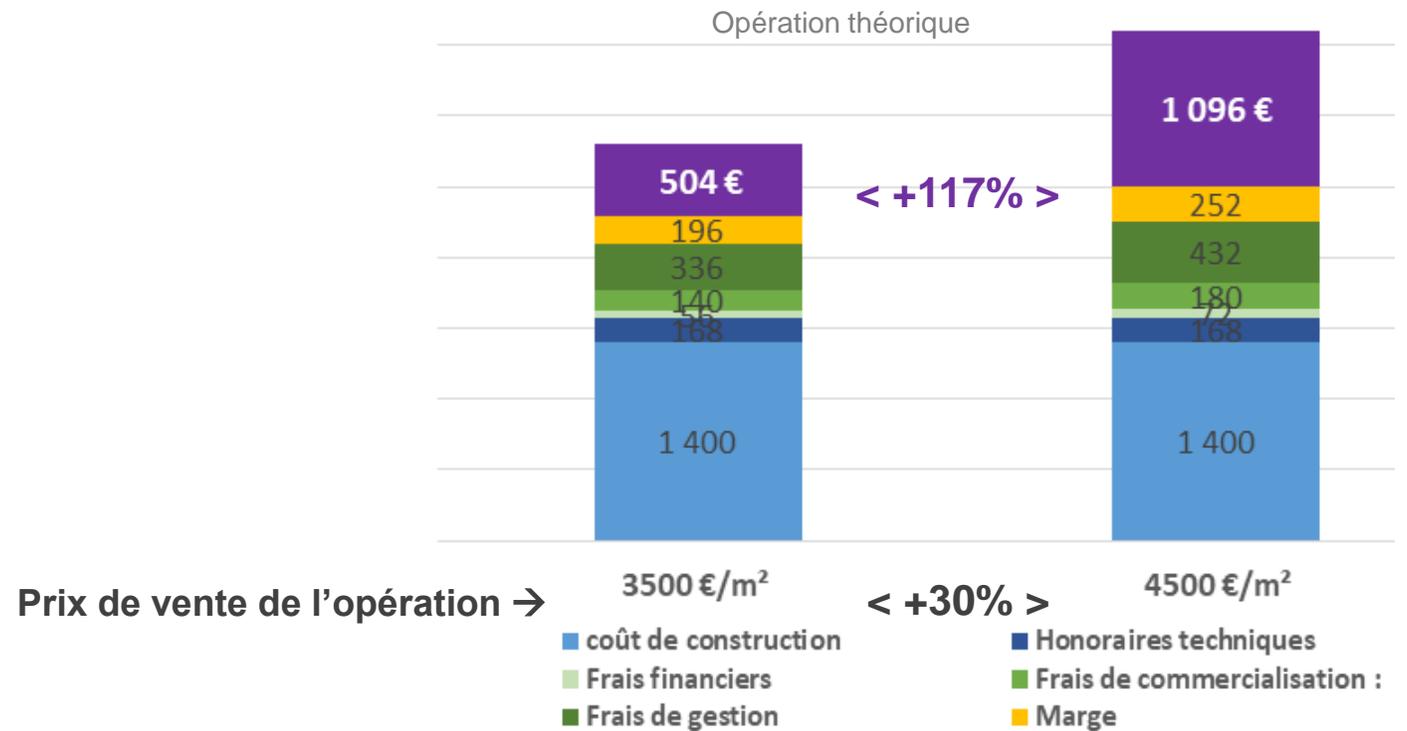
COÛTS « PROPORTIONNELS » au CA de l'opération = prix de sortie visé

- **La marge** qui conditionne l'intervention d'un promoteur => financement du projet par les banques => rémunération du risque (*crise, imprévus, difficultés de vente, baisse des prix, recours contentieux,...*)
- **Les coûts de structure**
- **Les frais financiers**
- **Les coûts de commercialisation**



L'exemple d'une opération de logement théorique

Variation du coût du foncier (*charge foncière*) en fonction des prix de sorties (*illustration théorique compte à rebours en € HT/m²*)



Comment réguler le prix du foncier ?

Agir via les plans et programmes

Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

- Identifier des potentiels fonciers et priorisation via une territorialisation
- Définir la programmation de logements (PLUS, PLAI...)

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Emplacements réservés (ER)
- Secteurs de Mixité Sociale (SMS)

Agir via des outils

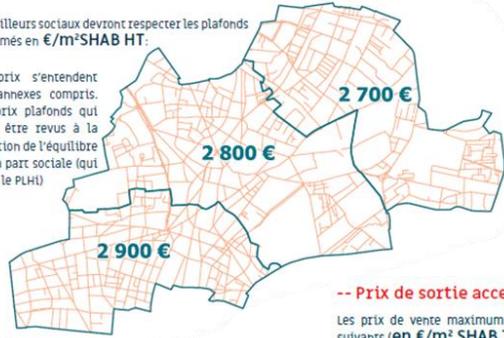
- ZAD
- ZAC
- DIA et préemption
- BRS



Logements locatifs sociaux

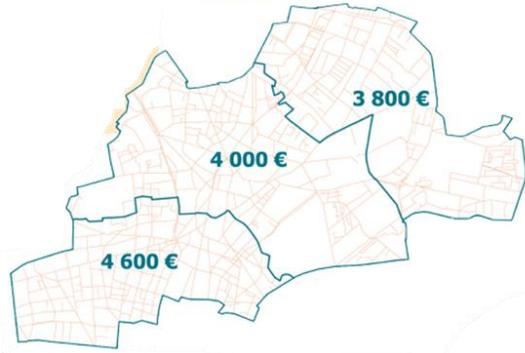
Les VEFA aux bailleurs sociaux doivent respecter les plafonds suivants, exprimés en €/m²SHAB HT:

N.B. : Ces prix s'entendent parkings et annexes compris. Il s'agit de prix plafonds qui peuvent donc être revus à la baisse en fonction de l'équilibre financier de la part sociale (qui doit respecter le PLHI)

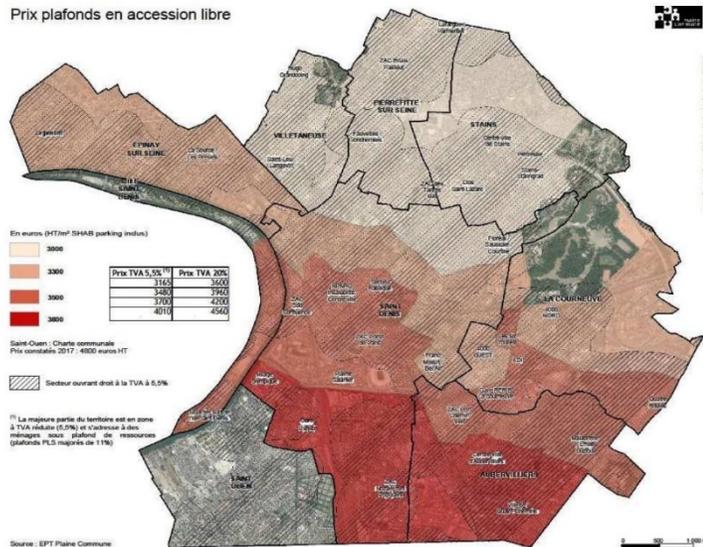


-- Prix de sortie accession sociale -----

Les prix de vente maximum à l'acquéreur final sont les suivants (en €/m² SHAB TTC):



Prix plafonds en accession libre



Plafonner les prix, via des Chartes

- Plafonner le prix de sortie / prix de vente de l'opération
- Plafonner la charge foncière
- Encadrer la VEFA : pas de VEFA intégrales, pas de VEFA pour finaliser la commercialisation d'une opération



**Et concrètement à l'échelle
d'un territoire ?**

Laurence Jacquier,

Chargée de mission auprès de la
Direction Générale des Services,
Métropole Nice Côte d'Azur,
Préfiguration de l'Agence
d'Urbanisme Azurienne



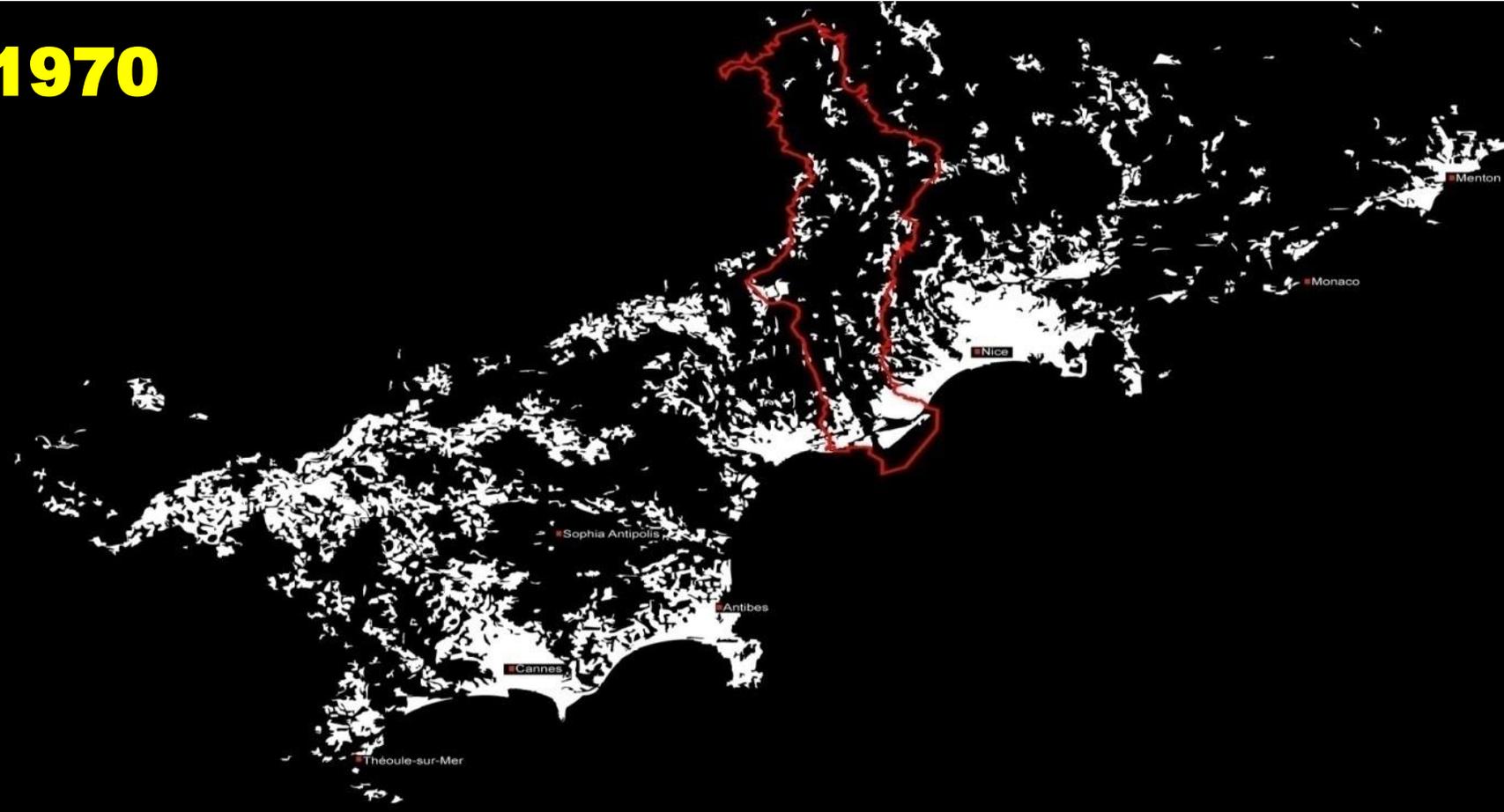
Survol de Nice

Dépasser les freins

La ville qui s'échappe de ses limites

... L'emballement urbain du XXe siècle

1970



... et l'étalement de la tâche urbaine

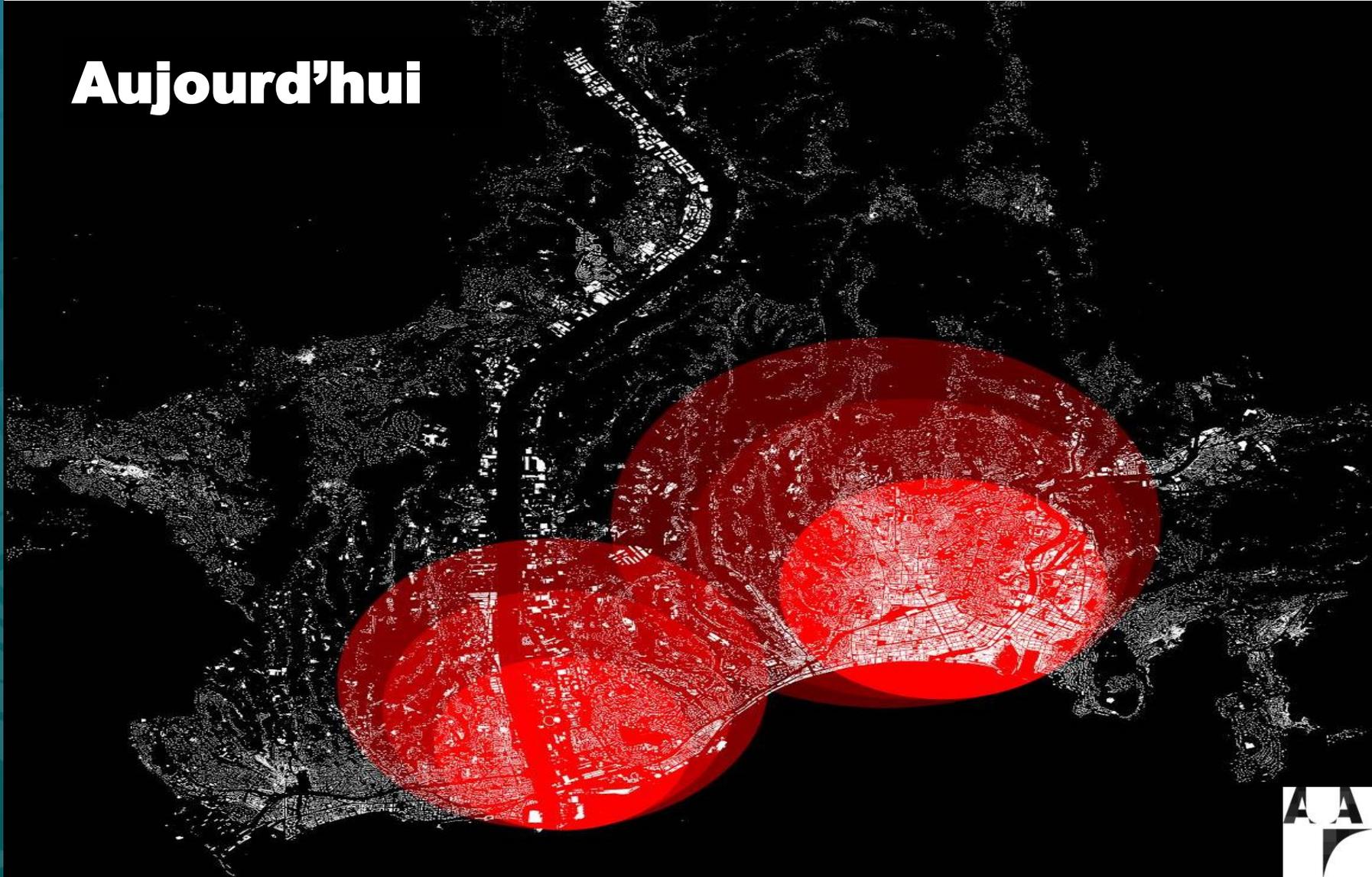
2000

Tâche +142 %

Pop + 52 %



Aujourd'hui



Reprendre le cap... Et affirmer la ville paysage



La fin de l'urbanisme subi,
Pour proposer une métropole solidaire et partagée

Affirmer la ville - paysage Renouer avec un art de vivre urbain

Redonner le gout de la ville



Offrir tous les avantages et qualités d'une vie dans un centre ville convivial dans ses différents usages

Par la mobilisation d'outils

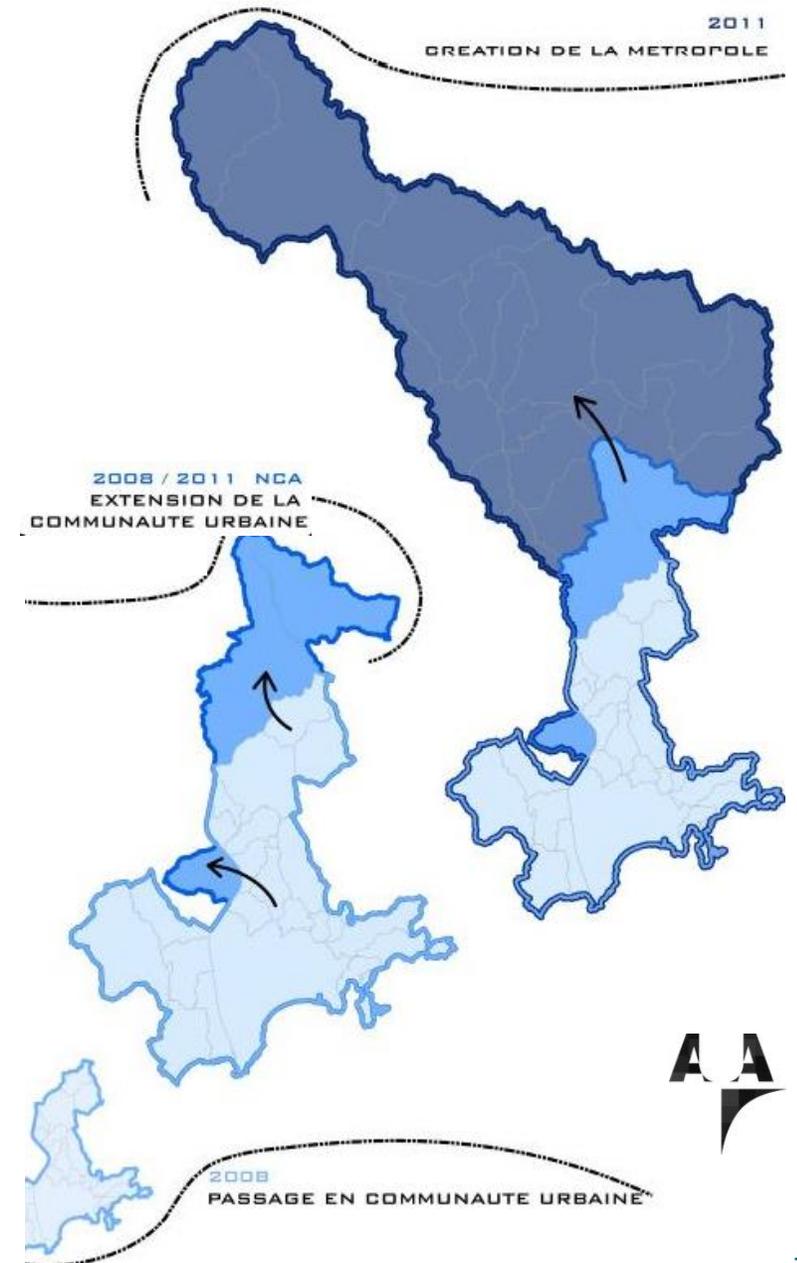
- Réglementaire et institutionnels : PLUM , OIN
- Fonciers: observatoires, ZAD , conventions EPF
- D'accompagnement de l'initiative privée: OAP, chartes

Pour promouvoir **une ville sobre et des proximités**, qui s'illustre dans les différents projets publics



Mobiliser une nouvelle gouvernance

- Nice, première Métropole de France
- 144 000 hectares / 536 000 habitants



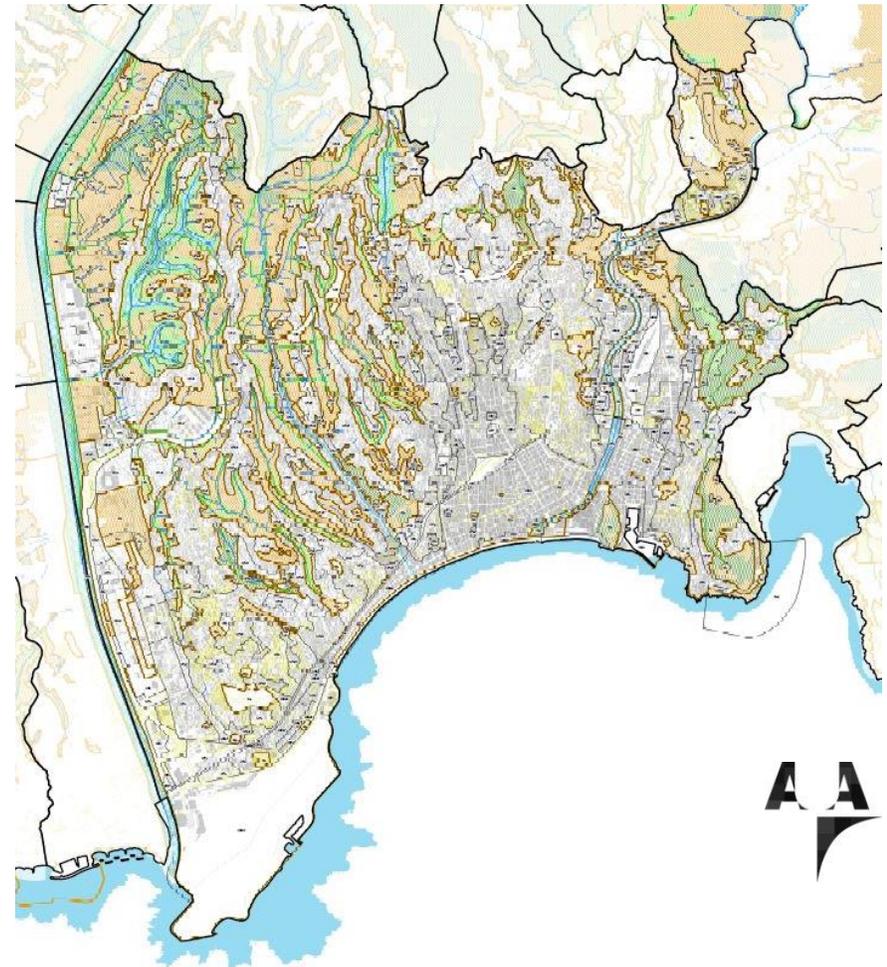
L'OIN écovallée plaine du var

En réponse structurante
à la stratégie d'aménagement



Les outils réglementaires, le PLU métropolitain

La planification en premier socle d'un destin partagé



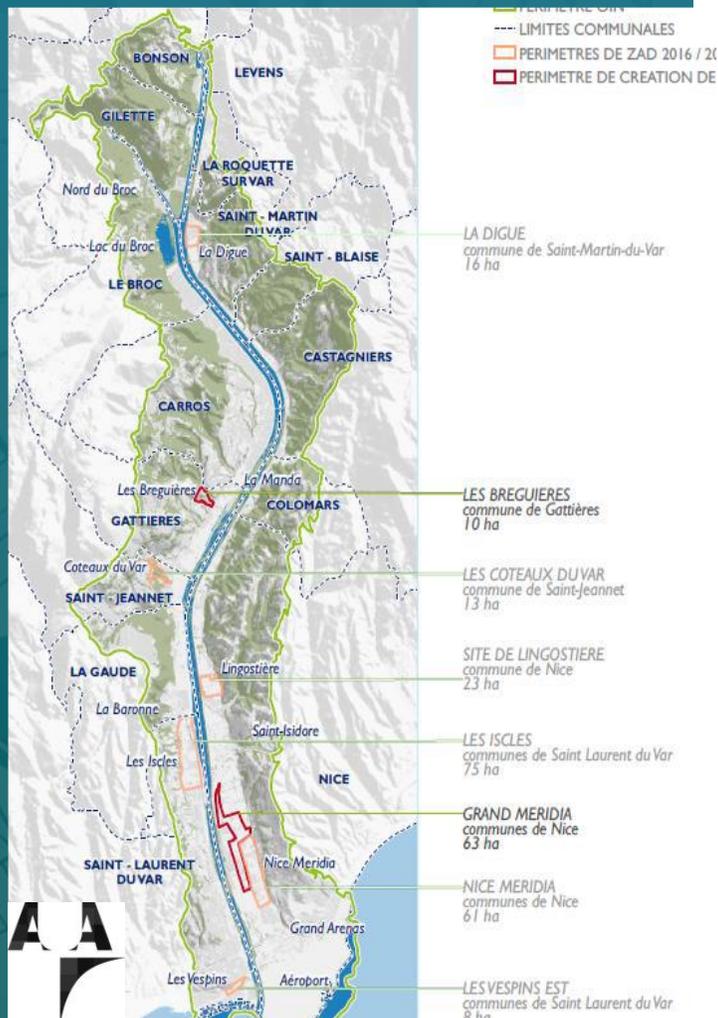
Le tandem PLUM/PDU, pour lier urbanisation et transports



La ferme réduction de la consommation de l'espace

- un rythme de consommation : ramené à 30/35 ha par an ⁽¹⁾
- l'augmentation sensible des espaces naturels (N) : + 500 ha sur l'espace métropolitain (qui compte déjà 80 % d'espaces naturels)
- l'augmentation des espaces agricoles (A) : un soutien au développement de cette activité économique historique sur le territoire avec + 1000 ha sur l'ensemble métropolitain et + 20 ha sur Nice
- la fermeture de zones urbaines (U) : pour plus de 70 ha sur le territoire métropolitain dont 146 ha sur Nice

(1) Source : PLUM-2019 : 520 Ha/an de 1980 à 1990, 290 Ha /an de 1990 à 2000, 210 Ha/ an de 2009 à 2009, 40 Ha/an de 2009 à 2014



Les outils foncier

Développer la connaissance pour bâtir la stratégie : les observatoires du foncier, de l'habitat et de l'activité économique

Les ZAD et conventions partenariales avec l'EPF permettant d'exercer une veille foncière et de réguler des prix sur un territoire en tension

L'accompagnement de l'initiative privée, l'évolution vers un urbanisme partagé et négocié

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

La mobilisation de chartes

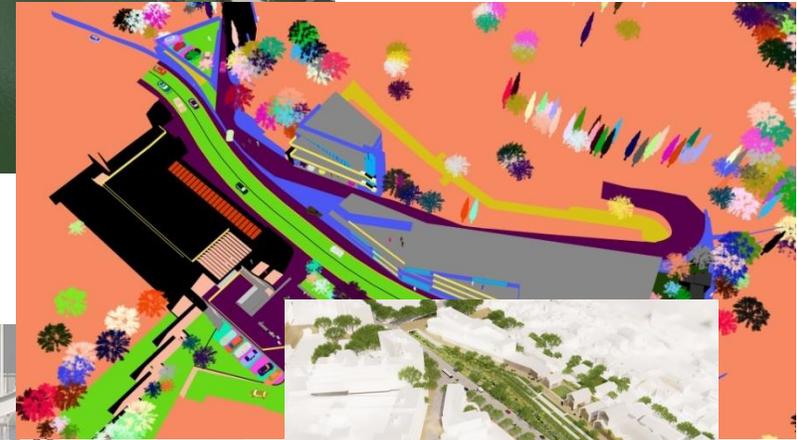
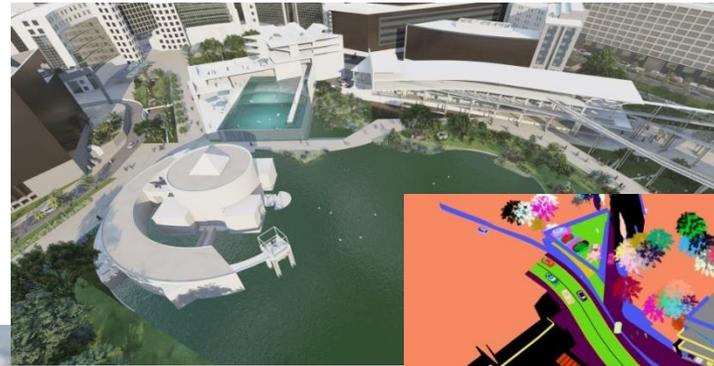
« Bâtir ensemble la ville, un levier pour accélérer la transition écologique et transformer les pratiques »





Le projet public comme élément fédérateur

Une ambition alliant sobriété foncière, nature en ville et nouvel art de vivre urbain



Nice, ville verte de la Méditerranée



La reconquête du Paillon ,
nouvelle promenade urbaine



VILLE DE NICE
CARRILHO DA GRAÇA ARQUITECTOS / ALEXANDRE CHEMETOFF & ASSOCIÉS / INGEROP / MAZET / CANOPÉE / LES ÉCLAIREURS / SCENEVOLUTION



Nice, ville verte de la Méditerranée

Le grand parc de la plaine du Var

Un parc de 20 ha en fil conducteur de la Vallée



Le projet public en appui sur le recyclage urbain

La gare du sud, la reconquête d'un patrimoine



Le projet public en appui sur le recyclage urbain

LE RAY

Le retour à la ville ouverte et conviviale



Le projet public en appui sur le recyclage urbain

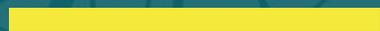
LE PARC DES EXPOSITIONS ET DES CONGRES

La réhabilitation d'un foncier économique réalisant 50 % de désimperméabilisation des sols





**Vers de nouveaux
horizons...**



Poursuivre la reconquête du paysage, en intégrant l'usage écologique des sols

Nice retenue
sur l'ami ZAN



Préparation pour l'atterrissage : co-production d'une motion

Rang A et D

Etablir une gouvernance locale pour favoriser la sobriété foncière

Rang B et E

Dépasser les freins et les paradoxes du ZAN

Rang C et F

Faire évoluer les compétences des agences pour mieux accompagner les territoires



Descente de l'avion





**Merci de
votre attention**
