

CINA –Jeudi 6 juin 2024 - Atelier maîtrise foncière

Clément ZINC – Directeur opérationnel EPF Loire-Atlantique

Samuel DEPRAZ - Directeur de la recherche Laboratoire ESPI2R

Benjamin HAGUENAUER - Président de la FPI des Pays de la Loire

Bertrand LEROUX - Directeur de projet CEREMA

Introduction – Samuel DEPRAZ (SD)

Le sujet de la maîtrise foncière est largement connu, a émergé il y a plus d'une génération et au niveau européen il y a vingt ans.

Mais le gros changement réside dans les contraintes réglementaires beaucoup plus fortes maintenant. Il ne s'agit pas juste un changement conjoncturel, mais d'un nouveau paradigme, comme évoqué dans la matinée. Il y a cependant des soubresauts, sans pour autant remettre en question la légitimité du corpus réglementaire, de sa faisabilité ou de son infaisabilité.

La question est donc : comment agir dans ce nouveau paradigme ?

Objectif : être plus proactif en identifiant des leviers pour s'adapter à ce qui est devenu la norme.

Où en est-on du foncier d'une manière générale ?

La nouveauté réside dans le fait que le foncier comme on le connaissait avant disparaît peu à peu. Le foncier disponible tend à se réduire et la loi ZAN affiche une volonté de non-étalement urbain. L'objectif est donc de trouver des gisements fonciers plus conséquents, mais aussi de savoir comment faire avec le « déjà là ».

« Comment faire de la place pour chacun, réfléchir à la question de la densité et de son acceptabilité ? En concertation et avec délicatesse pour que le foncier réponde de façon efficace à tous les enjeux environnementaux. » (BH)

La question se pose aussi de reconstituer les gisements en matière de réserve foncière ? *« C'est un marathon pour progressivement reconstituer des gisements et un urbanisme circulaire : aménagement et anticipation sur recyclage. » Bertrand LEROUX (BL)*

Notons qu'il est nécessaire de prendre en compte la dimension temporelle et d'avoir des réflexions à deux ou trois mandats en demeurant dans l'anticipation constante : éléments de veille, opportunités, coûts de transformation plus élevés, évolution des conditions de recyclage, etc.

Les friches : un levier actionnable ?

Les friches sont un foncier très compliqué à mobiliser, mais à ne pas négliger et il convient de demeurer vigilants notamment quant aux chaînes de responsabilité à évaluer. Ce n'est pas une impasse, mais il y a certaines difficultés à soulever. Il s'agit de foncier invisible qu'on n'avait pas l'habitude de traiter. (Notion de friche active et fonds de friche évoqués)

- Anticiper et repérer

Les friches se révèlent très différentes les unes des autres. Elles peuvent être mises au jour, par exemple, par anticipation d'un arrêt d'activité, ou repérées en cas de fragilité d'entreprise. Elles offrent alors la possibilité pour les opérateurs immobiliers de concevoir logements ou bureaux.

Tout l'enjeu est d'arriver au bon moment, dans la bonne temporalité, d'anticiper pour se mettre en relation avec le public concerné et aller à la rencontre des chefs d'entreprise.

Notons qu'une friche n'est pas mûre à tout moment. Il faut un site qui correspond au besoin et opportunités et en même temps, avoir le porteur de projet prêt à porter un fonds déficitaire et à

prendre le risque. Il convient ensuite de s'appuyer sur des urbanistes et des paysagistes pour donner une nouvelle vie à des endroits qui peuvent paraître obsolètes.

- **Comment la choisir ?**

La bonne friche est celle qu'on arrive à faire éviter qu'elle ne le devienne.

Comment ? « *En identifiant en amont un potentiel qu'on va venir capter avant qu'il ne pose problème. On maîtrise ainsi le tempo et la négociation et on achète au bon prix pour sortir des opérations équilibrées.* » Clément ZINC (CZ). Exemple : une école de centre-ville qui déménage devient une friche.

C'est une intervention gagnant-gagnant : dans un tissu urbain, une friche retravaillée va renaturer ou refaire vivre un quartier. Et un tel projet permet de réfléchir comment dépolluer un site.

La réversibilité du bâti

L'idée principale est d'anticiper un non-besoin de foncier en travaillant sur la réversibilité du bâti.

L'une des questions posées est de réfléchir comment donner une seconde vie aux logements non occupés et de quelle manière possiblement transformer les usages.

Par exemple, que faire des écoles vides pendant les petites et grandes vacances ? Pourrait-on y installer des activités culturelles ou associatives ? Réfléchir à réhausser les maisons plutôt que déménager, transformer l'usage d'une maison sous-occupée, construire dans les fonds de jardin, diversifier les usages dans des cellules commerciales vacantes, etc. ?

Pour cela, il apparaît nécessaire de prévoir en amont, au moment de la construction, cette réversibilité et ce changement d'usage. « *Prévoir le coup d'après* »

Quels exemples concrets ?

Il y a un mix d'actions dans les différents gisements à mobiliser :

- Se mobiliser sur le renouvellement des ZAC ;
- Ne pas dissocier l'existant et le neuf ;
- Adapter le lieu du logement (exemple : recentrer une personne âgée près des commerces et ainsi libérer sa maison pour une famille) ;
- Réévaluer les périmètres, la densification, le surétage, etc. ;
- Travailler sur les ZAD (Zone d'Aménagement Différé), où la valeur du foncier reste toujours la même valeur qu'au début ;
- Inviter les élus à laisser les opérateurs agir, élargir leur champ d'action (exemple : si les opérateurs ressentent qu'il n'y a pas de besoin de logement au nord, laisser les opérateurs ne pas en prévoir dans leurs plans).

En définitive, il convient de ne pas s'enfermer dans de la norme.

Points de vigilance

Il est nécessaire d'étudier si les PLU sont correctement dimensionnés et réalistes. Doit-on laisser faire, ou en cas de risque de sous-optimisation, doit-on poser des conditions réglementaires ? Le niveau d'exigence pour les collectivités a beaucoup évolué, d'où un « *phénomène de gel qui se crée en raison des contraintes* » (BL).

Dès la commercialisation, il convient également de veiller à ce que le terrain corresponde précisément au besoin et sur les ZAC, d'avoir des règlements qui poussent les opérateurs à mutualiser

des besoins collectifs (parking, stockage, salles de réunion, etc.) en impulsant d'intégrer cette mutualisation dans les règlements.

Notons que le coût de ces transformations n'est pas anodin. « *Le renouvellement urbain est en moyenne 20 % plus cher et nécessite deux à trois ans de plus de temps* ». (un intervenant dans la salle). Comment donc résoudre l'équation financière ?

Premier élément de réponse apporté : penser sur un temps long pour avoir le temps d'anticiper la charge financière.

Conclusion

Nécessité de créer les conditions idéales en réfléchissant sur la « *temporalité, la faisabilité économique, le type de gisement, le mix de gisement, etc.* ». (BL).

Construire le dialogue et accentuer le partenariat public/privé pour trouver le bon porteur de projet, voire mettre deux porteurs en relation (certaines collectivités commencent déjà à ouvrir en ce sens)

« *Acheter du foncier, c'est ce n'est pas une dépense, c'est un investissement pour l'avenir* ». (BH)