

 <p><b>EPF</b> HAUTE-SAVOIE ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER</p>	<p><b>ATELIER 2B</b></p> <p><b><u>Ancrer des usages transversaux</u></b> <b><u>dans une stratégie foncière</u></b></p>	<p>30 mai 2024</p>
---	--	--------------------

Animateur :

- **Jérôme BASTIN**, DGA Rennes Métropole

Intervenants :

- **Denis MAIRE**, Maire de Juvigny et Vice-Président à l'aménagement du territoire et de l'innovation territoriale à Annemasse Agglomération
- **Sybille THIRION**, DGA Lille Métropole
- **Loïc ALCARAS**, Directeur La Foncière 74
- **Geoffrey CLAMOUR**, Les Marneurs

-----

Lorsque l'on parle d'une politique publique, que ce soit l'agriculture, l'environnement, l'économique, c'est le foncier qui prime. Néanmoins, le foncier se raréfie et la loi du zéro artificialisation net (ZAN) vient changer la gestion du foncier.

Cette loi pose tous les sujets de transition écologique, mais aussi de passer de la collaboration à la coopération, de passer à d'une logique d'addition à une logique de soustraction. Cela bouleverse la manière de penser des intercommunalités.

Il faut évoquer le foncier comme une ressource vivante, qui évolue dans le temps. Il faut densifier et mixer les usages et voir les freins. Dans le cadre de la gestion du foncier, le questionnement de l'urbanisme à la parcelle est trop fréquent.

Quand il est question d'aménagement du territoire, une question se pose : au service de quoi travaillons-nous. Un territoire c'est un partage d'usage (logement, travail, services publics...). Néanmoins, la matrice de l'aménagement du territoire jusqu'à ce jour est de zoner les usages partagés. Le mono-usage du foncier a impliqué l'étalement urbain, la spéculation du foncier, l'artificialisation des sols avec pour conséquences l'augmentation des risques naturels. Le mono-usage a également entraîné la consommation de beaucoup de foncier sans pour autant que celui-ci soit exploité de manière continue. Les territoires ont été factionnés.

Il faut donc réussir à obtenir de la mixité d'usage en résonance, des activités économiques compatibles avec de l'habitat.

L'expérience du renouvellement urbain est forte sur notre territoire qui est extrêmement tendu. Dans ce cadre du renouvellement une mixité d'usage apparaît. Sur le territoire d'Annemasse Agglomération, la ZAC Etoile, la plus novatrice de la Haute-Savoie, rassemble l'activité économique, les locaux tertiaires, les espaces publics et les logements pour tous (règle des trois tiers). C'est un territoire réfléchi selon le contexte.

Cette ZAC voit le jour grâce aux outils mis à disposition, et notamment grâce à l'EPF 74.

La collectivité a fait le choix d'être très volontariste en passant par le contrôle du foncier dans deux directions :

- Le logement : construire des logements de manière importante (11 000 demandeurs de logement sociaux pour 95 000 habitants sur le territoire d'Annemasse Agglomération).
- L'activité économique. Les élus ont décidé de réagir face à la démultiplication des m<sup>2</sup> commerciaux au détriment de l'industrie et de l'artisanat.

Très en amont l'EPF 74 a été présent. Il porte une très grande partie du foncier. Il faut anticiper pour avoir une capacité de maîtrise foncière et donc des coûts compatibles à des équilibres de ZAC. Les acquisitions de bâtiments et de terrains ont été lancés et dans le même temps, les élus ont fait le choix de conserver les biens pour en maîtriser l'usage.

Théoriquement, cela semble simple mais les élus rencontrent une résistance de la réalité : résistance des acteurs aux systèmes dont ils n'ont pas l'habitude : les acteurs propres mais également leurs conseils (avocat, comptable...). Il faut travailler sur les moyens, les outils, la culture du territoire pour convaincre ces acteurs et les emmener vers demain : quelque chose qui aura complètement changé mais qui restera un territoire capacitaire c'est-à-dire qui produit des m<sup>2</sup> sur lesquels on peut agir, créer et entreprendre.

Concernant plus particulièrement la question du foncier dans les ZAE et dans le cadre de Mix'cité 3 : la question a été de travailler en réaction au ZAN : **comment retrouver du foncier sur un espace limité**. C'est un sujet qui naît sur l'ensemble du territoire français. Dans le cadre des ZAE dessinées avec une compétence, il faut optimiser le sol et trouver du foncier. Pour ce faire et dans le cadre de mixité 3 et la ZAE du Mont-Blanc, il a été pris le parti d'isoler deux axes :

- Aboutir sur une vision long terme qui ne sera pas opérationnelle immédiatement.
- Décarbonation et bifurcation des mobilités.

Les ZAE sont des espaces très difficiles en termes de projections. Le premier geste est de recenser les espaces capacitaires (libre ou mal utilisé). Pour que ces changements soient portés politiquement, il faut une vision, un horizon. Il faut aller chercher un plan qui va ajouter, stratifier toutes les grandes ambitions qui doivent être portées : décarbonation des mobilités, mixité, multiusage, densification, la résilience dans une nouvelle figure qui fait sens. Une fois cette vision produite il faut l'objectiver et la déconstruire par des leviers puisque tout ne peut pas être fait en même temps.

Un levier c'est un effort sur un point d'appui, sur une résistance. Chaque levier est un effort porté par une institution publique, par des acteurs privés, par des usagers qui doivent changer leurs habitudes. Il faut retrouver la maîtrise foncière et faire bouger les intérêts privés.

Sur ce projet Mix'cité, il a été analysé les leviers suivants : recréer une trame écologique, retrouver des filières productives, trouver collectivement une vision pour ces filières productives que la collectivité souhaite accueillir sur le territoire. C'est organiser de la mutualisation logistique, des superpositions d'usages, de la verticalisation productive, travailler sur les bâtiments...

Sur d'autres territoires, il faut travailler sur le foncier où les entreprises sont isolées. Il faut trouver des leviers pour optimiser ces fonciers : verticaliser, créer des extensions...

Les perspectives sont la base des réflexions.

**L'anticipation du réchauffement climatique** est également très importante sur une zone d'activité. Optimiser du foncier pour uniquement construire n'aurait pas beaucoup de sens sur ces espaces qui sont très fortement artificialisés. Il y a un enjeu de résilience, de gestion des eaux pluviales. Dans cette économie de recherche du foncier c'est aussi redonner du foncier à la biodiversité.

L'urbanisme à la parcelle a fait son temps. L'aménagement du territoire ne doit plus être envisagé par le prisme des droits à construire mais l'opération doit s'analyser dans le projet de territoire.

Afin d'accompagner les collectivités dans ces mixités d'usage l'EPF 74 a impulsé la création d'une **foncière publique**, agréée OFS et multithématiques, les problématiques du territoire n'étant pas cloisonnées. La Foncière 74 vient prolonger le travail de l'EPF 74 en permettant la gestion dans le temps et la pérennité. Elle a été pensée pour répondre aux besoins de collectivités. C'est un groupement d'intérêt Public à but non lucratif qui peut associer à son conseil d'administration des acteurs économiques privés qui sont des éléments clés de la transversalité. Il existe un partenariat entre la Foncière 74 et Action Logement : faire le lien entre le logement et les acteurs économiques est une

des clés de la transversalité des usages mais aussi de la pérennité. La transversalité nécessite un partenariat dans la gouvernance même si elle reste principalement publique.

La donnée d'entrée de la Foncière 74 est « pour qui elle intervient » avant pour quoi et comment. Lorsque le foncier est mis à disposition à la demande des collectivités et selon leurs besoins, il est regardé ce que l'utilisateur peut supporter.

La mixité c'est également se dire que certains usagers peuvent payer plus que d'autres : péréquation sur les rez-de-chaussée actifs (écart de 40% sur les loyers en fonction des porteurs de projets).

Dans la gestion globale de ce changement de paradigme de la gestion du foncier tous les outils ne sont pas disponibles ou n'existent pas. On veut décloisonner le foncier, décloisonner l'aménagement du territoire mais les outils d'actions foncières sont cloisonnés.

**Il faut donner des outils pour s'inscrire dans le long terme**, avoir la capacité et les moyens de faire : réglementation, moyens publics, mobilisation des fonds à des taux raisonnables.

Un retour des portages fonciers par les EPF au bénéfice des collectivités territoriales dans le champ du **FCTVA** ne pourrait-il pas être envisageable ?

Les collectivités bénéficient du temps du foncier néanmoins elles répondent à un principe budgétaire très stricte et notamment la **question de l'annualité budgétaire**. Est-ce qu'en matière foncière on ne pourrait pas déroger à ce principe et envisager une opération d'aménagement de son acquisition foncière jusqu'à sa rentabilité finale ? Cela permettrait de donner du souffle aux collectivités.

Faut-il tendre vers des inscriptions en non-valeur mais qui peut le supporter ? le contribuable, les acteurs économiques, la collectivité ?

Les élus n'ont pas la capacité de faire les lois mais ont une certaine capacité de « légiférer » sur l'usage du sol dans les documents d'urbanismes : PLU, SCOT. Cela fait partie intégrante d'agir sur le foncier, avoir la possibilité de se mettre dans un urbanisme négocié.

Il faudrait que la loi accompagne les usages et les grandes transformations du monde. Ex : obsolescence de l'approche parcellaire.

Sur la question des ZAE à l'échelle des villes, et d'un point de vue idéal, il faudrait que toutes ces zones d'activités soient dotées d'un schéma directeur pour tous les espaces pensés sans vision. Les EPF ont un très grand rôle à jouer sur ces secteurs.

Concernant l'urbanisme à la parcelle qui reste pour les fonciers isolés sur lesquels se situent des petites industries sans ingénierie, un accompagnement est nécessaire pour les accompagner dans un changement vertueux.

Concernant le ZAN, il faut **que le ticket de la compensation environnementale** soit beaucoup plus fort. La question des friches industrielles ne peut pas être appréhendée de la même manière selon la localisation. Par exemple, dans le nord de la France, ces friches sont nombreuses et leurs reconversions très coûteuses. Les niveaux de revenus des ménages ne peuvent pas absorber ces renouvellements, des minorations fortes des fonciers sont nécessaires pour reconvertir.

Compte tenu de la particularité de la région, ne faut-il pas une transversalité des frontières du fait de l'influence de Genève et des travailleurs frontaliers.