



Cerema

Centre d'études et d'expertise sur les risques,
l'environnement, la mobilité et l'aménagement

Construire sa stratégie foncière ?

Bertrand Leroux

1. - La stratégie foncière

- Planification territoriale : fixer le cap, le partager et fixer les règles qui s'imposent à tous
- La stratégie foncière : organiser les moyens de la collectivité
- La stratégie foncière au service des différentes politiques publiques et de leur articulation : équipement, aménagement, logement, espaces naturels, développement économique, agriculture...
- La stratégie foncière permet d'organiser au mieux la politique d'acquisition et de cession foncière et immobilière

1. - La mise en œuvre d'une politique foncière

Quelques éléments de la stratégie foncière :

- Une stratégie foncière **au service d'un projet de territoire** : connaissance des besoins, programmation urbaine
- Définir des objectifs et **hiérarchiser ses priorités dans l'espace, le temps** et le partage des responsabilités (commune, intercommunalité, opérateurs fonciers, aménageurs) ;
- **ajuster en conséquence son intervention** : réserve foncière, veille foncière, animation foncière, acquisition en opportunité...

1. - La mise en œuvre d'une politique foncière

Quelques éléments de la stratégie foncière :

- **Allouer et réserver des moyens** (ex. : budget réservé pour constituer des réserves foncières, convention-cadre avec un EPF) ;
- **Intervenir seul ou accompagner** (un aménageur, un EPF, une SAFER, etc.)
- Évaluer son action, **ajuster sa stratégie dans le temps.**

1. - La mise en œuvre d'une politique foncière

L'action foncière relève de la mise en œuvre opérationnelle :

- spontanément, *l'acquisition foncière, portage foncier et organisation des cessions*, parfois réduite à tort à ces seuls aspects ;
- englobe toutes les mesures susceptibles de jouer sur la valorisation, l'appropriation, l'utilisation, la transformation du foncier (agir sur un foncier trop morcelé, réaliser des travaux de proto-aménagement) ;
- pour garantir son efficacité, elle implique d'être en dialogue :
 - En amont : avec le projet, la planification, les documents d'urbanisme ;
 - En aval : avec les montages et les programmes d'opération, les conditions d'équilibre des projets.

2.- La boîte à outils

Les outils :

- la réglementation
- les procédures d'acquisition
- la fiscalité
- les outils d'aménagement ; opérationnels
- les outils financiers d'aménagement

Les fonctions

- définir, modifier le projet ;
- se donner un temps de réflexion, réserver des terrains ;
- acquérir des terrains ;
- contrôler, réguler les prix fonciers ;
- agir, développer l'offre foncière ;
- remodeler le foncier ;
- financer les équipements.

3. Différentes postures d'intervention

Parmi les plus répandus et par degré d'intervention sur les marchés, la collectivité peut choisir :

1. Orienter, aller chercher les acteurs de l'aménagement ;
2. Peser sur les marchés, maintenir les usages ;
3. Organiser, encadrer ;
4. Acquérir, contrôler ;
5. Céder, gérer ;
6. Soutenir, négocier.



Merci de votre attention

Bertrand Leroux

Bertrand.leroux@cerema.fr