

CYCLE FONCIER

ATELIER 1

*Quels besoins d'observation
pour l'action foncière ?*

Restitutions

RESTITUTIONS ATELIER

ATELIER RURAL

ENJEUX

Points « durs »

**Adéquation entre l'offre de logements
et la demande en logements**

* Mutualiser les moyens

* Adapter la mutualisation aux différentes échelles d'observation et de partenariats. Il est nécessaire d'avoir **un double niveau de réponse dans cette mutualisation.**

**Réinvestir les tissus existants et
lutter contre l'étalement urbain**

Différencier la structuration de données statistiques (indicateurs standardisés), qui nécessite des compétences rares, de la réalisation d'analyse locale et contextualisée (observation adaptée au contexte territorial) qui nécessite de développer des partenariats avec les acteurs locaux (ex : agences immobilières)

**Réguler les marchés fonciers
et immobiliers**

* Réaliser une observation à visée opérationnelle

* Développer la transversalité en interne entre services de la collectivité et avec les partenaires

* Créer/étendre les partenariats à de nouveaux opérateurs.

RESTITUTIONS ATELIER

ATELIER LITTORAL

ENJEUX

Points « durs »

**Maîtriser le foncier et son coût
pour loger tout le monde été comme hiver**

- * Territoires attractifs avec un coût de foncier élevé et une difficulté à loger tous les publics
- * Outiller l'observation sur la globalité des gisements (urbanisation peu dense, bâti vacant, friches à recycler, ...)
- * Comment évaluer les besoins en foncier en présence de résid. secondaires ?
- * Connaissance des prix du foncier et des prix de sortie des logements
- * Mise en place d'une stratégie foncière intercommunale
- * Animation à une échelle qui dépasse les périmètres communaux, voire intercommunaux
- * S'adapter à la saisonnalité de l'offre de logements et d'hébergement de tourisme

**Optimiser le foncier
dans l'enveloppe urbaine pour
l'habitat, les espaces et équipements publics
et les activités
à court, moyen et long terme**

- * Outiller l'Observation sur la globalité des usages du foncier (habitat, équipements, économie, espaces publics,...)
- * Volonté politique et continuité : les temporalités peuvent différer (projet urbain, planification, agenda politique, stratégie foncière à court, moyen ou long terme)
- * Adaptation des zonages du PLU à la stratégie foncière de la collectivité
- * Nécessité d'un poste dédié à l'observation et au suivi foncier
- * Participation à des réseaux d'observation, de traitement de données
- * Réactivité de la connaissance opérationnelles (négociations, interventions,...)

**Capacité à mobiliser les locaux existants
(résidences secondaires, vacance)
pour renouveler ou augmenter le parc de
résidences principales**

- * Difficulté à estimer les besoins en RP, les demandes de RS et la fréquentation touristique ; évolutions sociétales en cours pouvant impacter les pratiques touristiques et les demandes en RS
- * Traitement de données complexes : important de mutualiser et de participer à des réseaux
- * Difficulté d'accéder à des données récentes et géolocalisées ; nécessité de disposer de données à visée opérationnelle en plus des données de cadrage
- * Mise en place d'outils opérationnels et d'actions suite à l'observation

RESTITUTIONS ATELIER

ATELIER PÉRI-URBAIN

ENJEUX

Points « durs »

Qualifier et mobiliser les gisements fonciers stratégiques (nus, réinvestissement urbain, démolition/reconstruction) pour satisfaire les besoins en logements

- * Disposer d'un observatoire de l'habitat, dans le cadre du Cadol, fournissant des données compilées, actualisées et triées par thème
- * Repérer le renouvellement urbain, la vacance pour conforter les centralités
- * Organiser des rencontres, des ateliers pour travailler plus souvent ensemble
- * Placer l'observation au service d'une stratégie foncière
- * Privilégier de nouvelles formes d'habiter au sein de l'enveloppe urbaine (s'entendre sur une définition d'une enveloppe urbaine de référence)

Produire des logements attractifs et maîtriser leur prix

- * Comprendre les motivations individuelles pour accompagner les parcours résidentiels grâce à une offre adaptée.
- * Utiliser une grille de critères pour chiffrer, au cas par cas, la faisabilité du projet de production de logements, en intégrant tous les coûts et pas seulement celui du foncier
- * Besoin de disposer d'un socle commun de données.
- * Analyse préalable du jeu d'acteurs est indispensable à tout travail collectif futur.

Préserver nos marges de manœuvre pour demain – Maîtriser le foncier pour demain : conserver des terres agricoles, réversibilité de l'urbanisme, mobilisation transitoire du foncier.

- * Difficulté inhérente aux signaux faibles qui n'ont pas encore émergés et, donc, aucune statistique les concernant n'existe.
- * Organiser une veille prospective commune
- * Partager la nécessité d'une définition d'une enveloppe urbaine de référence « stricte » (=partie actuellement urbanisée et pas avec réserves d'urbanisation future)

ATELIER URBAIN

ENJEUX

Points « durs »

Identifier les gisements fonciers

- * outil pour identifier le foncier mobilisable, le libérer, le transformer
- * jusqu'où va t-on dans le partage de la connaissance foncière ?
- * prendre en compte les temporalités différentes selon les acteurs : 18 mois (promoteur), 5 ans (aménageur) et 10/15 ans (CT)
- * partager et améliorer l'évaluation de la faisabilité économique des opérations en fonction de la destination, du programme et de la charge foncière (= coût du terrain + coût de transformation),
- * définir les priorités d'intervention de la collectivité en fonction de son effet levier et de sa complémentarité avec le marché
- * éviter les concurrences sur le foncier, réguler et phaser

Prix et maîtrise des prix

- * beaucoup de connaissance sur les prix : qui récolte dans les structures? Qui les analyse ? Quel langage commun ? Comment se l'approprier ?
- * difficultés d'appropriation et de manipulation des données de marché : la nécessité de partager sur les savoir faire et les limites des bases de données disponibles entre structures
- * Prix de foncier (collectivité) et prix de sortie (promoteur) ? les démarches sont différentes
- * difficulté à estimer les coûts spécifiques (dépollution, déconstruction...) : il faudrait disposer d'un référentiel commun, partagé
- * passer de la compréhension des prix à la compréhension des équilibres d'opération et du risque: pouvoir disposer de base de bilan consolidé

Cadre de vie, formes urbaines, acceptabilité de la densité

- * travailler ensemble, collectivités et professionnels, pour améliorer l'acceptabilité de la densité et communiquer efficacement
- * promouvoir les retours d'expérience par les habitants (revue de projet)
- * qualité de vie très liée au transport :
 - > favoriser le développement de l'offre de logements là où se concentrent services et transport,
 - > disposer d'une grille de lecture commune entre professionnels et collectivité sur cette approche pour savoir évaluer « l'impact transport » pour les habitants

Concurrence territoriale (inter EPCI / infra EPCI,

- * avoir une instance pour partager ensemble les stratégies foncières (définir ce que l'on partage) => animation départementale ? dans le cadre du PDH ?
- * « banque » de données synthétiques qui donne à voir les éléments d'urbanisation et les stratégies foncières, les programmations et les commercialisations
- * Complémentarité et concurrence territoriale (inter et infra EPCI)