



DÉFINIR SA STRATÉGIE FONCIÈRE



Définir une stratégie au service de la sobriété foncière, c'est :

- **Préserver** les espaces naturels, agricoles et forestiers et contribuer à la renaturation des espaces urbanisés.
- **Privilégier** les lieux de renouvellement urbain pour éviter l'urbanisation en extension par opportunité.

Mais aussi...

- **Encadrer** l'utilisation des ressources foncières.
- **Donner** de la valeur au foncier en priorisant son utilisation.

Qu'est-ce qu'une stratégie foncière ?

Une stratégie foncière consiste à organiser et prioriser la mobilisation du foncier en cohérence avec les besoins d'un territoire pour le logement, le développement local et économique, les infrastructures ou encore les équipements ainsi que pour les enjeux de prévention des risques naturels et technologiques et la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. La caractérisation du gisement foncier est une étape essentielle qui doit permettre d'aller mobiliser les secteurs en sous-densité, les secteurs en friche ou les dents creuses afin d'orienter la stratégie foncière vers un usage économe de l'espace.



LES OUTILS DE LA STRATÉGIE FONCIÈRE

Plusieurs types d'outils peuvent être mobilisés :

- des outils d'observation et de connaissance ;
- des outils réglementaires, de programmation et de planification ;
- des outils fiscaux, notamment la taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB).

Les établissements publics fonciers (EPF) accompagnent les collectivités de leur territoire de compétence avec de l'ingénierie et des ressources pour concevoir et mettre en œuvre leur stratégie foncière. Leur principale force est un portage sur le long terme à moindre coût, ce qui permet d'anticiper et prendre le temps de concevoir le projet.

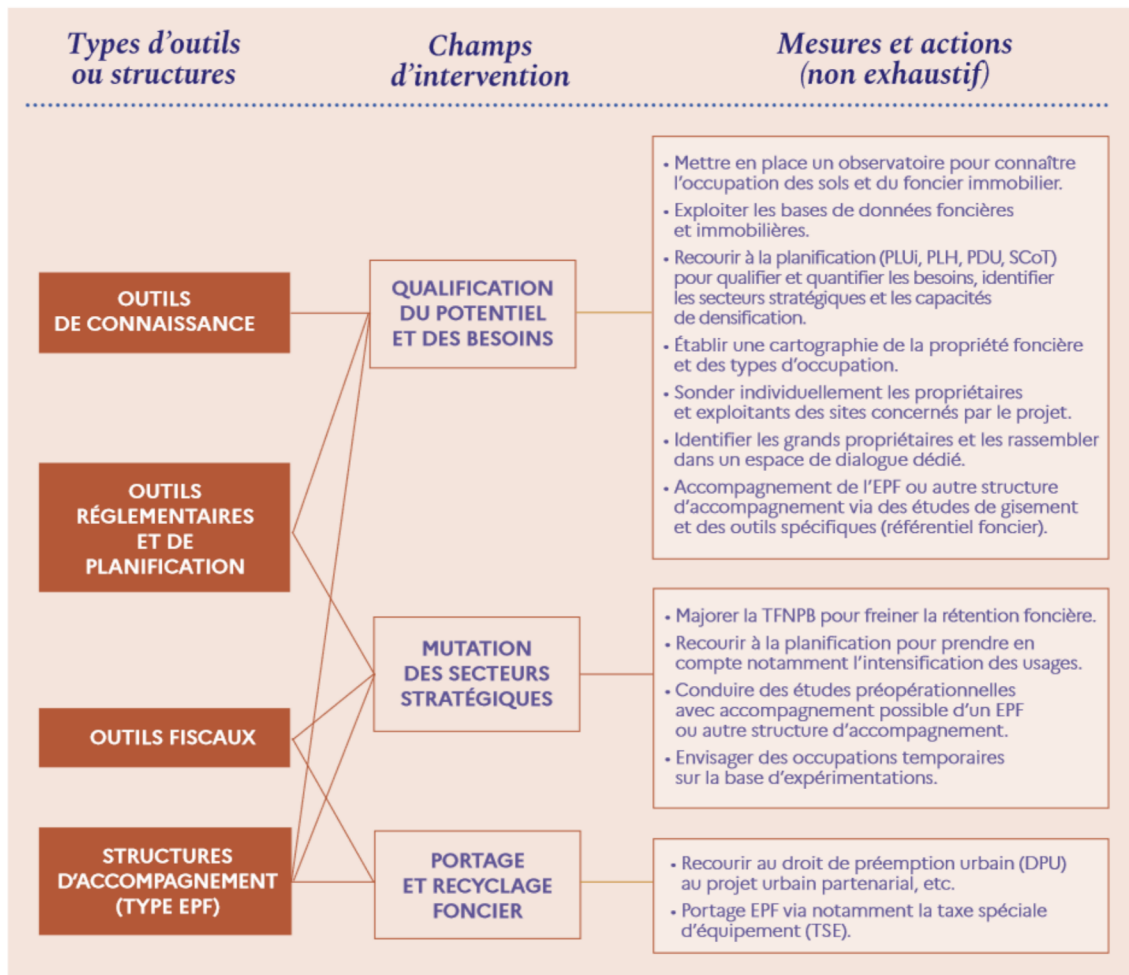
Comment définir cette stratégie foncière ? Quelles démarches effectuer ?

Définir et mettre en œuvre une stratégie foncière relève d'une action concertée associant la collectivité à différents partenaires et opérateurs, voire certains propriétaires fonciers. Si l'analyse de la mutabilité apporte de la connaissance pour l'action à court terme, la stratégie foncière doit s'inscrire dans une vision prospective de moyen et de long terme, en prenant en compte les besoins du territoire en logement, en foncier économique, en infrastructures diverses, en production vivrière

et en espaces de nature. Il s'agit d'analyser le gisement foncier, en particulier les dents creuses, les friches, les secteurs en sous-densité... et leur mutabilité, élément primordial dans un objectif de sobriété foncière. La définition d'une stratégie foncière doit se faire en lien avec l'élaboration ou la révision des documents d'urbanisme et des documents de programmation de l'habitat (cf. Le PLH en 20 questions¹, fiche « Comment construire une stratégie foncière au service de l'habitat »).

1. <https://www.cerema.fr/fr/actualites/programme-local-habitat-plh-20-questions-fiches-acteurs>.

Cette stratégie se construit par étape, de l'identification au portage du foncier stratégique.
À chaque étape, différents types d'outils peuvent être mobilisés.



QUELQUES PRINCIPES INCONTOURNABLES POUR UNE STRATÉGIE FONCIÈRE RÉUSSIE

- Articuler la stratégie foncière à une stratégie territoriale d'ensemble afin d'assurer la cohérence des objectifs et des ambitions portées.
- Disposer d'un diagnostic fin permettant d'avoir une vision précise des parcelles stratégiques afin de pouvoir agir de façon ciblée. Cela nécessite notamment d'établir ce que l'on appelle la dureté foncière² des terrains stratégiques et de connaître les besoins d'occupation (en surface, en services, etc.).
- Instaurer un dialogue continu avec les partenaires et les acteurs locaux, notamment les propriétaires des fonciers stratégiques sur lesquels la collectivité souhaite agir.
- Partager et porter les ambitions de la stratégie foncière avec les autres communes de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) le cas échéant.

² La dureté foncière est le niveau de difficulté à mobiliser ou acquérir un terrain. Évaluée à partir des informations concernant la propriété (publique, publique maîtrisée pour le logement, privée), le morcellement (un ou plusieurs propriétaires), l'occupation, etc.

LES EPF AU SERVICE DE LA STRATÉGIE FONCIÈRE



Les EPF, pourquoi ?

Les EPF peuvent accompagner les collectivités dans la définition et la mise en œuvre de leur stratégie foncière :

- En accompagnant la réalisation d'études de gisement.
- En mettant à disposition une lecture fine du foncier de la collectivité : état patrimonial, mutabilité, dureté foncière, etc.
- En aidant la collectivité à prioriser les actions à mener, en particulier dans le cadre d'opérations de requalification de friches, de revitalisation de centres anciens ou de restructuration urbaine.

→ En actionnant les leviers mobilisables pour la mise en œuvre effective de cette stratégie foncière, en particulier les acquisitions foncières (à l'amiable ou par voie de préemption), le portage du foncier et l'accompagnement au changement d'usage.

Les EPF interviennent dans le cadre de conventions avec les collectivités. Ces conventions définissent les modalités d'intervention, en particulier la durée de portage des biens et leurs conditions de cession.

Les EPF, pour qui ?

Les EPF d'État ou locaux interviennent en soutien aux projets portés par les collectivités sur leur périmètre de compétence.

10 EPF d'État
et **2 EPFA, 24 EPFA locaux**

Un territoire couvert représentant
55 millions d'habitants, soit **82 %** de la population

Un niveau d'acquisition de **942 M€** en 2019
pour les EPF d'État et **471 M€** de cession,
soit un potentiel de construction de **19 000 logements**,
dont **38 %** de logements sociaux

95 % des interventions des EPF d'État
opérées en recyclage urbain

Les EPF d'État et les EPF locaux sont des acteurs essentiels et reconnus dans la chaîne du recyclage foncier. Par leurs interventions auprès des collectivités, ils jouent un rôle clé dans la définition et la mise en œuvre de stratégies au service de la sobriété foncière.



DÉMONSTRATEURS TERRITORIAUX



→ *L'EPF Nord-Pas de Calais, structure d'accompagnement pionnière en matière de stratégie foncière*

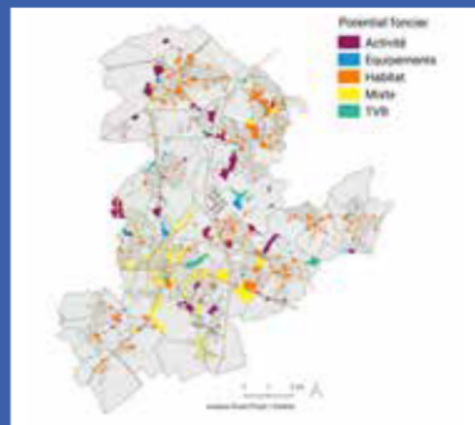
Pourquoi ici ?

Créé dans le but d'aider les collectivités du Nord et du Pas-de-Calais à requalifier les sites industriels et miniers, l'EPF Nord-Pas de Calais a élargi son action à l'ensemble du renouvellement urbain (recyclage urbain, intervention dans le diffus, déconstruction partielle, usages temporaires). Son travail fin d'analyse des parcelles stratégiques, son implication historique sur la sobriété foncière et la création pionnière d'un référentiel foncier précis illustrent bien la façon dont ce type d'établissement peut appuyer les collectivités dans leur stratégie foncière.



Usine textile Louis Lepoutre à Tourcoing

« À partir de l'analyse du contexte territorial, l'objectif est d'identifier les fonciers à recycler et/ou à renaturer, de les qualifier (caractéristiques principales, degré de mutabilité) et de définir avec la collectivité une stratégie d'intervention foncière au service du projet de territoire. Si le gisement a déjà été identifié, l'EPF et la collectivité examinent ensemble la localisation et la nature de ce gisement, identifient les études complémentaires éventuellement nécessaires et définissent une stratégie d'intervention sur les sites à enjeux. »³



« L'EPF Nord-Pas de Calais peut dresser une carte du foncier mutable et évolutif (donc potentiellement mobilisable) de la zone de projet. À partir de cela, l'EPF effectue sa mission de conseil en matière de stratégie foncière, en identifiant le foncier stratégique, en définissant le phasage de la maîtrise foncière ainsi que les moyens d'acquies cette maîtrise. »⁴

+ Pour aller plus loin :

- [PPI de l'EPF Nord-Pas de Calais, 2020-2024](#)
- [Conception d'un outil de veille et de mobilisation du foncier pour faire la ville sur la ville à destination des communes, Centre d'études en habitat durable, 2016](#)
- [Étude de gisements fonciers, Epora, 2018](#)
- [Fiche du Cerema sur le foncier](#)
- [Fiche du Cerema sur le droit de préemption urbain](#)
- [Fiche du Cerema sur la ZAD](#)

3. Programme pluriannuel d'intervention (PPI) de l'EPF Nord-Pas de Calais, 2015-2019.

4. [Conception d'un outil de veille et de mobilisation du foncier pour faire la ville sur la ville à destination des communes, Centre d'études en habitat durable, 2016.](#)