

Région



Provence-Alpes-Côte d'Azur



Appel à Manifestation d'Intérêt «Elaboration de stratégies foncières opérationnelles »

Introduction

La question foncière n'est pas nouvelle mais elle est mise en avant comme une priorité nationale et est identifiée en tant que telle au sein de plusieurs textes de loi : lois Grenelle, loi de mobilisation du foncier public en faveur du logement, loi Alur, loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt qui définissent d'ambitieux objectifs tant en termes de production de logements que d'économie de l'espace qu'il faudra bien concilier.

De nombreux outils, qu'ils soient réglementaires, opérationnels ou financiers, existent pour relever ce double enjeu foncier et permettre de conduire des politiques foncières publiques cohérentes et pérennes.

Ces politiques doivent s'inscrire dans une stratégie globale d'aménagement emboîtant les différentes échelles d'intervention, du quartier au grand territoire. Elles s'inscrivent par ailleurs dans différentes échelles de temps.

L'échelle de l'agglomération ou du bassin de vie promue par la loi Alur est assurément le niveau d'intervention le plus adapté pour mener des politiques foncières anticipatrices et permettre de réguler les usages des sols.

À l'heure où les outils d'intervention relèvent encore majoritairement de l'échelle communale, le renforcement du volet foncier des Scot et l'accélération du déploiement des PLU intercommunaux sont de réelles opportunités pour penser ces politiques publiques, pour les mettre en application et pour en évaluer la portée.

En outre, même si les outils existent, ils sont encore peu développés ou peu articulés entre eux sur le territoire régional.

C'est donc pour encourager et accompagner les territoires dans cette voie que la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur et la DREAL PACA souhaitent lancer cet Appel à Manifestation d'Intérêt « Elaboration de Stratégies Foncières Opérationnelles ».

1. Objectifs et attendus pour la Région et l'Etat

1.1 Objectifs

La Région et l'Etat souhaitent poursuivre le travail engagé depuis quelques années avec les collectivités et les acteurs des territoires pour les accompagner dans la maîtrise de l'évolution de l'usage de leurs sols et le développement de projets intégrés qui répondent à des critères de sobriété foncière et permettent de satisfaire les besoins de populations et des entreprises.

L'objectif est d'accompagner une dizaine de territoires volontaires pour développer des stratégies foncières opérationnelles et innovantes, tant d'un point de vue financier que technique. Ces stratégies auront valeur d'exemple et feront l'objet d'une valorisation au sein du Comité Régional des Opérateurs Fonciers.

Cette démarche est inscrite au titre du volet foncier du Contrat de Plan Etat-Région 2015-2020.

1.2 Attendus

Il n'existe pas une mais des stratégies foncières. La manière d'aborder l'accès au foncier, le rôle des documents d'urbanisme dans cette stratégie, les choix des collectivités diffèrent sensiblement d'un territoire à l'autre. Cela résulte tout autant de contextes locaux, de marchés spécifiques que de partis-pris différents des collectivités.

En revanche, des caractéristiques sont communes aux différents territoires. Une stratégie foncière intègre des éléments de connaissance dont celui des gisements fonciers disponibles. Elle implique la combinaison d'outils à différentes échelles spatiales (territoire, site, parcelle) et temporelles. Elle comprend des aspects organisationnels comme l'identification d'une personne ou d'un service ressource sur la connaissance des outils (procédure, effet attendu, risque et conditions de mise en place). Elle implique une hiérarchie des priorités et des sites, en articulation avec les moyens financiers et humains, et s'appuie souvent sur un ou plusieurs partenariats avec les opérateurs fonciers. Elle nécessite enfin une évaluation de l'action et un suivi pour être ajustée.

Dans le cadre de leur démarche d'élaboration d'une stratégie foncière, les territoires retenus devront proposer des politiques foncières anticipatrices répondant à l'un au moins des objectifs ci-dessous :

- Stratégies foncières visant à favoriser la production de logements

Initiée par l'Etat, en partenariat notamment avec la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, la Charte régionale d'engagement pour le logement et de mobilisation du foncier en Provence-Alpes-Côte d'Azur fixe comme première orientation l'anticipation du foncier mobilisable et incite ses signataires à une mobilisation collective pour mettre en place, améliorer et renforcer les outils d'urbanisme et de planification, prospecter et mobiliser le foncier disponible pour le logement, notamment social.

La Charte insiste en particulier sur la nécessité de fabriquer du foncier et des droits à construire pour le logement en priorisant le renouvellement urbain, de mobiliser le foncier public et de développer l'intervention de l'EPF et des bailleurs sociaux sur les territoires déficitaires.

A ces fins, il est en particulier attendu d'une démarche d'élaboration d'une stratégie foncière :

- Le repérage du foncier mutable et densifiable pour le logement (friches, dents creuses, quartiers autour des gares...) pour intervenir de façon opérationnelle sans compromettre l'équilibre des besoins (urbains, agricoles et d'espaces naturels). Cette démarche doit être menée en priorité dans les secteurs à enjeux où il y a concurrence et tension entre les usages ;
- L'identification et la spatialisation du potentiel foncier nécessaire à la production de logements pour répondre aux besoins actuels et futurs de la population ainsi qu'aux obligations légales relatives au logement social ;
- Le repérage des nouveaux sites potentiels dans le respect des prescriptions des différentes lois (opérations exemplaires favorisant la densification, la mixité sociale et la production de logements locatifs sociaux) ; des outils tels qu'Urbansimul pourrait être expérimenté dans ce cadre ;
- La mise en œuvre d'un système de veille ;
- L'optimisation des parcelles bâties ;
- La mobilisation des différents outils fiscaux, réglementaires et financiers ;
- La mobilisation du foncier public pour la construction de logements locatifs sociaux ;
- La mise en cohérence des différents documents de planification (SCOT, PLU, PLH, PDH, PDALPD...) en veillant à ce que les objectifs territorialisés de production de logements sociaux soient bien intégrés.
- Le développement de partenariats avec les opérateurs fonciers et les bailleurs sociaux.
- Le développement de stratégies foncières sur les communes carencées sera en particulier encouragé.
- **Stratégies foncières en faveur de la biodiversité, du paysage et/ou du maintien des espaces agricoles**

Pour protéger le patrimoine naturel et agricole exceptionnel de Provence-Alpes-Côte d'Azur, la Région et l'Etat ont retenu comme orientations premières d'agir en priorité sur la consommation d'espace par l'urbanisme et les modes d'aménagement du territoire et de maintenir du foncier agricole, naturel et forestier.

La prise en compte de ce patrimoine naturel et agricole dans tous les secteurs des politiques d'aménagement interroge directement les modalités de l'action foncière publique en matière de de protection de la nature, des paysages et des espaces agricoles.

La dimension foncière n'est pas la seule prise en compte pour mener à bien ces politiques mais elle en constitue néanmoins un aspect important.

C'est la raison pour laquelle la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur et l'Etat souhaitent encourager les politiques foncières publiques visant à maintenir, à protéger voire à reconquérir les espaces naturels, agricoles et forestiers.

A ces fins, il est en particulier attendu d'une démarche d'élaboration d'une stratégie foncière en faveur de la biodiversité, du paysage et/ou du maintien des espaces agricoles (*cf. notamment guides méthodologiques « stratégies foncières locales et mobilisation des outils fonciers en faveur de la biodiver-*

sité », *CETE Méditerranée 2013* et « construire un projet de réservation de l'espace et de développement de l'activité agricole », *CETE Méditerranée, DDTM 83, SAFER PACA, SCP, Chambre d'Agriculture du Var 2012*) :

- L'identification des espaces sous pression dont le maintien de la vocation est menacé ;
- Les mesures de gestion et de protection envisagées
- La combinaison et la mise en cohérence des outils d'interventions et de protections foncières ;
- La mobilisation des opérateurs fonciers et le partenariat mis en place entre ces différents opérateurs ;
- La réalisation d'une animation territoriale ;
- La prise en compte de la démarche « éviter réduire compenser » et l'inscription de ces principes dans les documents de planification et/ou les travaux d'aménagement ;
- La mise en œuvre d'un système de veille ;
- L'évaluation de la stratégie foncière.

La stratégie foncière pourra éventuellement être déclinée à l'échelle d'un projet sur un site à enjeu à caractère exemplaire.

- **Stratégies foncières en faveur du développement du foncier d'activités**

Si la région continue d'être attractive pour les entreprises, les nombreuses demandes d'implantation ne trouvent pas toujours de réponse en raison d'un manque de foncier disponible immédiatement et répondant aux exigences souhaitées (accessibilité, services, équipements, potentiel de développement, logements des salariés à proximité...). En outre, les activités productives, telles que l'industrie ou la logistique, subissent la concurrence d'autres vocations économiques (commerces, tourisme, tertiaire) ou résidentielles.

Le problème n'est pas l'absence de foncier mais l'absence de visibilité et d'anticipation de ce foncier (connaissance des potentialités et des marchés, représentation cartographique, projet territorialisé dans le cadre des SCoT, mise en œuvre des outils opérationnels de planification urbaine dans le cadre des POS/PLU) ;

L'enjeu, pour la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur et l'Etat, est d'arriver à concilier durablement, à une échelle adéquate, stratégie foncière et stratégie économique dans toutes ses composantes :

- spatiale : usages et spécialisation des espaces (résidentiels vs industriels, commerciaux, tertiaires, mais aussi agricoles, voire touristiques) à équilibrer,
- productive : potentiel économique, emplois et attractivité à maintenir,
- opérationnelle : gouvernance à organiser dans le respect des compétences, projets, besoins et opérateurs à repérer.

A ces fins, il est en particulier attendu d'une stratégie foncière économique :

- de porter sur la requalification des zones d'activités existantes ;
- de contribuer à développer la gestion urbaine des sites économiques qui doit s'imposer pour y intégrer des fonctions urbaines nouvelles et progressivement réintégrer les ZAE dans la ville ;

- de coordonner à une échelle pertinente la production en foncier d'accueil et de favoriser une meilleure organisation urbaine (taille critique et lisibilité économique des sites, limitation des conflits d'usage,...) ;
- d'identifier le potentiel foncier disponible pour pouvoir répondre à la diversité des attentes et aux besoins de visibilité des entreprises (disponibilité foncière et immobilière à court et moyen terme) ;
- d'anticiper les mutations (observer) ;
- d'apporter une réponse qualitative optimisée aux besoins en aménagements et en services des entreprises ;
- de mobiliser les partenariats et les acteurs nécessaires.

2 - Modalités de l'AMI

2.1 Calendrier

- **Lancement de l'appel à manifestation d'intérêt : 25 octobre 2015**
- **Clôture du dépôt des dossiers de candidature : 5 février 2016**

Les dossiers devront être adressés par mail à :

Sandrine HENCKEL

Chargée de mission
Service Habitat Foncier Urbanisme
Direction Aménagement et Habitat
Région Provence Alpes-Côte d'Azur
shenckel@regionpaca.fr
04.88.73.63.82.

Karine RUGANI

Adjointe au chef d'Unité politique des territoires
Service Connaissance Aménagement Durable
et Évaluation
DREAL Provence-Alpes-Côte d'Azur
karine.rugani@developpement-durable.gouv.fr
04.91.00.52.26.

- **Jury de sélection des lauréats : 29 février 2016**

Les candidats seront invités à présenter leur dossier devant les membres du jury.

Une réponse écrite et motivée sera adressée aux candidats au plus tard le 31 mars 2016.

2.2 Candidats éligibles

L'Appel à Manifestation d'Intérêt s'adresse aux établissements publics de coopération intercommunale ou syndicats mixtes porteurs de SCoT, de Pays, de Parcs Naturels Régionaux ou de Pôles d'Equilibre Territorial Ruraux. Les démarches de planification intercommunale seront donc privilégiées. Toutefois une candidature à l'échelle communale pourra être étudiée et sera appréciée au regard des ambitions affichées et de l'aspect novateur de la démarche. Les candidats pourront s'associer en tant que de besoin à d'autres structures compétentes en matière d'intervention foncière.

2.3 Critères de sélection et dossier de candidature

Les projets seront sélectionnés selon la qualité des dossiers et le respect des critères suivants :

Le caractère innovant et opérationnel de la stratégie foncière que souhaite mettre en place le territoire en réponse aux attendus de l'Etat et de la Région.

L'animation, les partenariats et la gouvernance mis en place incluant notamment l'engagement des structures compétentes en matière d'intervention foncière sur le territoire

La combinaison des différents outils dans l'espace et dans le temps

La méthode et l'organisation interne pour réussir

Présentation des moyens mis en œuvre en interne pour assurer la réussite de la démarche (organisation d'une équipe projet en interne, chef de projet, formation des personnels concernés en interne, coopération avec les acteurs du foncier et articulation des actions foncières sur les différents types d'espaces, partenariats mis en œuvre)

Le calendrier et les ressources allouées

- Calendrier prévisionnel de réalisation de l'étude de stratégie foncière spatialisant les objectifs d'un SCoT, d'un PLUI, d'un PLH, ... ;
- Présentation d'un budget prévisionnel pour le financement de l'étude

Le dossier de candidature à l'AMI doit contenir tous les éléments permettant au jury d'en évaluer sa pertinence au regard de l'ensemble des critères ci-dessus. Il comporte à minima : une lettre de candidature, une note d'opportunité et d'objectifs, une note méthodologique, un calendrier prévisionnel, un budget prévisionnel, le cas échéant l'engagement des structures partenaires compétentes en matière d'intervention foncière.

Par la suite les candidats retenus seront amenés à fournir des éléments complémentaires nécessaires pour l'obtention d'une aide financière de la Région et de l'Etat.

2.4 Accompagnement technique et financement d'étude

Les candidats retenus bénéficieront, d'une part, d'un accompagnement technique et méthodologique et, d'autre part, d'un accompagnement financier par le soutien à une étude spécifique d'appui à l'élaboration de la stratégie foncière spatialisant les objectifs d'un SCoT, d'un PLUI, d'un PLH, ...

- Accompagnement technique

Le service « Habitat, Foncier et Urbanisme » de la Direction de l'Aménagement et de l'Habitat, ainsi que la DREAL et le CEREMA seront les interlocuteurs techniques des candidats sélectionnés.

En effet, si les études de stratégies foncières seront réalisées par une maîtrise d'ouvrage locale, l'élaboration du cahier des charges et du règlement de consultation d'une part puis la sélection du prestataire et le pilotage de l'étude d'autre part seront le fruit d'un partenariat étroit entre la Région, l'Etat et le (les) candidats retenus.

Les opérateurs fonciers et les agences d'urbanisme seront associés à ce partenariat en tant que de besoin.

- Financement des études de stratégie foncière

La Région Provence-Alpes-Côte d'Azur et l'Etat apporteront un financement au titre du volet territorial du CPER sur la base du budget prévisionnel présenté. Ce financement correspondra *a maxima* à 80% du montant des études et sera plafonné à 100 000 € par candidat retenu.

Les dépenses éligibles sont les suivantes :

- Financement d'un prestataire externe missionné pour accompagner le candidat dans l'élaboration de sa stratégie foncière
- Actions d'accompagnement (mobilisation et formation en interne des personnels concernés par le projet)
- Organisation et réalisation de toute action proposée par le candidat et retenue par le jury, et visant la réalisation des objectifs du projet