



Colloque régional

La politique foncière, clef du dynamisme des territoires francs-comtois

Entre programmation et planification :
la stratégie foncière
quelques fondamentaux

Mercredi 5 novembre 2014



Traiter du foncier : une nécessité de plus en plus prégnante dans l'aménagement du territoire

Des textes de lois qui inscrivent de plus en plus la question foncière au cœur des enjeux

Planifier, programmer, préserver, ... disposer de réserves foncières ?

Un contexte économique et financier qui ne permet plus, ou de moins en moins, de lancer des projets « déficitaires », ... sans « évaluation au préalable »

Anticiper, maîtriser, équilibrer ... avoir une faisabilité avant d'agir ?

Un modèle d'action territoriale qui change de paradigme

Temporalité, lisibilité des actions, complexité ... à l'image de l'économie, devoir concilier le « micro » avec le « macro » ?

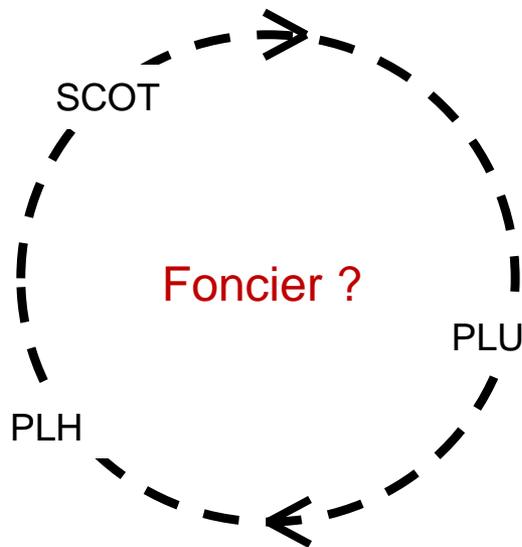


La nécessité du développement de la « **planification et programmation stratégique** » au sein des futurs « **documents cadres** »



Une planification et programmation stratégique qui implique de remettre le foncier au cœur des démarches

Jusqu'à présent ...



... Demain



Met en perspective l'enjeu de l'emboîtement, la nécessité de l'articulation des échelles « micro » et « macro » du foncier.

La nécessité d'un « projet de territoire » (d'une vision) sortant de la croyance : l'outil, c'est la stratégie

1. La stratégie foncière ... définit les enjeux, les cibles, les objectifs

Une organisation, une philosophie, un cadre

2. La politique foncière ... définit les moyens, outils, acteurs à mobiliser

Les moyens, les dispositifs d'accompagnement de la stratégie

3. Les outils fonciers ... de maîtrise, de protection, d'observation, ...

Les objectifs, les instruments à mobiliser pour la stratégie



La stratégie est à construire... en lien avec le projet de territoire, .. les outils

Est-ce répondre à un ensemble d'enjeux pré-identifiés ?

1. Limiter l'étalement / la péri-urbanisation
2. Optimiser l'espace / moins consommer d'espace
3. Maîtriser le foncier / les prix du foncier
4. Constituer des réserves foncières / du foncier opérationnel
5. Préserver les espaces agricoles / maintenir une capacité productive
6. Favoriser la bio-diversité / limiter les rejets



Une stratégie n'est pas toute faite à l'avance ... peut permettre d'apporter du « mouvement / faciliter » mais peut également avoir pour objectifs de « bloquer », « contraindre »

De plus, on parle de limiter l'extension urbaine, de favoriser le renouvellement urbain ...

... mais cela veut dire quoi en matière de foncier ?

Tout d'abord, **la notion de flux de l'offre foncière** ... et d'approche économique du foncier

La gestion des « deux robinets » de l'offre foncière ... quelle régulation ?

Ensuite, la notion de **marchés** et de **rareté foncière** ... et son impact sur les prix

Ouverture limitée, espace limité pour le développement

renforcement de la rente foncière = hausse, maintien des prix élevés ?

Effet de « cannibalisation entre les marchés », les « produits » - notion de segmentation des marchés

Enfin, la prise en compte d'une **typologie foncière dans la réflexion de projet de territoire**

Pour chaque « type de foncier » des modes opératoires différents, des moyens financiers différenciés nécessaires à leur traitement.

Quel foncier pour quel projet ? *tous les fonciers ne sont pas adaptés = il faut évaluer, cibler*



Une stratégie ... c'est prendre la mesure des « contraintes » en prévision des actions / objectifs (coûts, temps, ...), **c'est pouvoir anticiper**



Pour mettre en œuvre une stratégie, il faut pouvoir ainsi :

1. Disposer de compétences, d'une « culture foncière », y compris opérationnelle ... maîtrise des outils, des « articulations » possibles

Mon territoire dispose de quels outils ? Comment les combiner ?

2. Disposer d'une « connaissance précise » du foncier ... approche souvent par défaut, survol des éléments

Mon territoire se compose de quels fonciers ?
Quel foncier pour quel projet ?

3. Mettre en lien avec l'opérationnel, les acteurs... mode opératoire, financement, modèle économique de référence, ...

Mon territoire dispose de quels acteurs ?
Quels leviers à travers mon action foncière ?



La stratégie foncière doit traduire la « **réalité foncière** » du territoire = *Bien qualifier pour bien calibrer les efforts*

Une stratégie doit pouvoir s'appuyer sur :

1. La connaissance - la qualification

Mon territoire se compose de quels fonciers ?

Sur quoi je peux m'appuyer ? ... c'est quoi ma matière première ?

Quelle structure du foncier ?

A quel prix ?

2. L'opérationnalité – la faisabilité

Quelles sont les « conditions » ?

Quels sont les modes opératoire / outils adéquats ?

Quels sont les acteurs ?

3. La temporalité – le cadre

J'achète – je revends = retour sur investissement rapide

J'achète – je conserve la maîtrise dans le temps (et donc la valorisation à terme)

= constitution d'un patrimoine, retour sur investissement à terme

Je fais acheter et donne la maîtrise à un acteur (délègue) = gestion patrimoniale par un tiers



... l'affirmation d'un positionnement à prendre.



Merci de votre attention