

traits d'agences

L'actualité des agences d'urbanisme

Supplément au n° 64 de **traits urbains**, le magazine opérationnel des acteurs du développement et du renouvellement urbains (*ne peut être vendu séparément*)



Automne 2013

Dossier

Questions foncières et métiers d'agences



Jérôme Baratier : Passeur de récits urbains

Daniel Delaveau : « Penser l'aménagement en combinant les échelles »

traits d'agences

Automne 2013

■ EN BREF

- Brèves d'agences **3**
- Brèves des clubs et de la Fnau **3**
- Publications **6**

■ DOSSIER **7** Questions foncières et métiers d'agences

1. MÉTHODES - CONNAISSANCES - OBSERVATION

- Agence de Nîmes-Alès **8**
- Agence de Lorraine-Nord **9**
- Agence de Béthune **9**
- Agence de Belfort **10**
- Agence d'Angers **11**

2. STRATÉGIES FONCIÈRES

- Agence de Rennes **12**
- Agence de Brest **13**
- Agence de Saint-Étienne **14**
- Agence de Marseille **15**
- Agence de Nancy **16**

3. NOUVELLES PRATIQUES ENTRE ACTEURS

- IAU île-de-France **17**
- Agences de Mulhouse et de Strasbourg **18**

■ PORTRAITS

- Jérôme Baratier **19**
- Daniel Delaveau **20**

En couverture :

Mode d'Occupation des Sols et Dents creuses (2009)

© Agape

DE NOUVEAUX HORIZONS POUR L'ACTION FONCIÈRE



DR

Les agences d'urbanisme sont très fortement impliquées dans les observatoires fonciers locaux. Elles assurent souvent le portage, grâce à leur

structure partenariale et leur expertise en observation : l'Association des études foncières (adéf), tête de réseau des professionnels et des chercheurs du foncier, compte plusieurs agences parmi ses plus fidèles contributeurs. C'est la raison pour laquelle nous nous félicitons que la FNAU et plusieurs agences d'urbanisme s'associent à l'adéf pour la réalisation d'une mission de préfiguration d'une plateforme nationale de l'observation foncière et immobilière, aux côtés d'autres partenaires tels que la Caisse des Dépôts, la Région Nord-Pas-de-Calais, l'Union sociale pour l'habitat, le ministère du Développement durable, la FNSafer.

Notre ambition ? À l'ère du « Big Data », associer producteurs de données, utilisateurs et prestataires dans un tour de table élargi, dans le respect des contraintes économiques et techniques de chacun. Pour quoi faire ? Pour faciliter l'accès et l'utilisation de données foncières de qualité sous forme numérique ; pour aider à produire des données et des analyses utiles aux élus, aux professionnels, aux chercheurs et, in fine, aux citoyens ; pour que les élus locaux et le gouvernement disposent, enfin, d'outils d'évaluation et de suivi en faveur de politiques territoriales efficaces et pérennes à toutes les échelles !

Marc Kaszynski,
président de l'adéf



DR

Pour répondre aux nouveaux enjeux territoriaux et à leurs équations difficiles, il y a une impérieuse nécessité à renouveler en profondeur nos politiques foncières. La loi Accès au Logement et Urbanisme Renoué (ALUR) va compléter la boîte à outils de l'action foncière. Pour l'utiliser et agir efficacement, l'enjeu est de développer

l'anticipation et les approches foncières préventives plutôt que curatives, d'inscrire l'action foncière dans une logique de projet et de maillage de l'action publique dans la chaîne de l'aménagement.

Le réseau des agences d'urbanisme plaide pour la structuration d'une observation foncière territoriale partagée, pour la généralisation des outils d'action foncière permettant l'anticipation et l'action foncière opérationnelle, mais aussi pour la formulation de stratégies foncières au service du projet territorial dès le maillon des documents de planification SCot et PLU qui sont les premiers outils dans la chaîne de l'aménagement, et pour la mise en œuvre d'une fiscalité plus favorable à un aménagement durable. Pourquoi également ne pas travailler à passer d'une culture de propriétaire du sol à une culture de locataire ? Pour conduire une stratégie foncière, les collectivités ont besoin de compétences opérationnelles et la perspective de la généralisation des Etablissements publics fonciers s'inscrit positivement en ce sens. La FNAU s'engage dans une convention de partenariat avec la Fédération des Etablissements publics fonciers locaux (EPFL) avec lesquels les agences d'urbanisme développent des coopérations fructueuses.

Mais pour guider l'action, il faut aussi connaître et évaluer de manière objective et contextualisée les dynamiques et les marchés fonciers. Aussi les agences d'urbanisme sont-elles très impliquées dans l'observation foncière. Sur ce champ, notre partenariat avec l'Association des études foncières est longue et féconde. Je suis particulièrement heureux d'accueillir à Bordeaux les 17 et 18 octobre 2013 les Assises du foncier organisées par l'adéf et de soutenir sa prometteuse initiative de préfiguration d'une plateforme nationale de l'observation foncière et immobilière.

Vincent Feltesse,
président de la FNAU

traits d'agences, actualité des agences d'urbanisme, supplément au n° 64 de Traits urbains, le magazine opérationnel des acteurs du développement et du renouvellement urbains (ne peut être vendu séparément). • Editeur : Innovapresse & Communication - 1, place Boieldieu - 75002 Paris - Tél. : 01 48 24 08 97 - Fax : 01 42 47 00 76 - www.urbapress.fr - RCS Paris B 329255 566 - ISSN : 1776-9604 - Commission paritaire : 0218 T 87608 • Directeur de la publication : Christian Coustal • Traits d'agences est réalisé en partenariat avec la Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme : 22 rue Joubert, 75009 Paris - Tél. 33 (0)1 45 49 32 50 - www.fnau.org • Comité éditorial : Brigitte Bariol, Axelle Pourrias, Emmanuelle Quiniou, Henri-Noël Ruiz, Florence Sorrentino, Marie-Christine Vatov • Ont participé à ce numéro : Funmi Aminu, Hamida Andoulsi, Alain Avitabile, Brigitte Bariol, Aurélien Biscuit, Laurence Biville, Antony Boudant, Markéta Braine-Supkova, Maryse Bregeon, Catherine Caille, Isabelle Collet, Chantal Constantin, Stéphanie Corfec, Juliette Da Lage, Amélie Darley, Jessica Dourlens, Alix Gay, Caroline Gerber, Claire Guiheneuf, Jennifer Keith, Philippe Lannuzel, Elsa Lonchamp, Ariella Masbouni, Martin Omhové, Jean Picon, Axelle Pourrias, Emmanuelle Quiniou, Sandra Rinjoné, Sylvain Rouault, Muriel Rouze, Henri-Noël Ruiz, Ahmed Saib, Florence Sorrentino, Claudine Tardy, Pascal Van Acker, Anne-Marie Verdier, Pauline Zeiger • Directeur artistique : Alain Martin • Maquette : Marie-Hélène Regnier • Abonnement annuel à Traits Urbains : 99 € TTC (7 numéros) - 15 € le numéro, 25 € le hors série - TVA : 2,1% - renseignements et abonnement : abonnement@innovapresse.com • Imprimeur : Corlet Imprimeur (14) • Dépôt légal : à parution.



© Rodolphe Eschet

HOMMAGE À FRANCIS CUILIER

Extrait des propos d'Ariella Masbouni à l'occasion de l'hommage rendu à Francis Cuillier lors de la 34^e Rencontre des agences d'urbanisme.

« Francis Cuillier, Grand Prix de l'urbanisme en 2006, fait partie des quelques directeurs d'agence d'urbanisme qui ont reçu ce prix, avec Nathan Starkman et Jean-Louis Subileau. Sa disparition endeuille la profession d'urbaniste, et ses amis surtout, parce qu'il était un homme très chaleureux, capable d'une amitié sincère, éternelle. Dans l'ouvrage qui lui a été consacré et que j'ai dirigé sur le Grand Prix⁽¹⁾, je l'avais qualifié de "sédentaire et nomade". Francis avait la capacité de traverser des oppositions. Nomade et sédentaire parce qu'il a été attaché longuement à plusieurs territoires durant toute sa carrière, Nancy, Saint-Etienne, Strasbourg, Longwy, ou encore Bordeaux. Il transcendait aussi la séparation entre urbanisme et architecture qui fait, comme l'espace public, intrinsèquement partie de la qualité de la ville et il a su mobiliser son agence sur l'aval et non seulement sur l'amont. Francis Cuillier a défendu une planification stratégique qu'il a su mettre en œuvre dans de très nombreux territoires. Au-delà de toutes les contradictions qu'il a su surmonter, il insistait sur son "intimité avec le territoire"..

Il s'est de plus intéressé aux liens entre transports et urbanisme, de manière anticipée, en défendant une articulation étroite entre les logiques sectorielles. Il avait cette capacité de militant et de combattant pour parvenir à réunir des contraires.

Cet homme de combat n'avait pas peur de déplaire, d'affronter les élus, osant proposer. Il faisait partie de ces hommes qui pensent que la commande ne vient pas forcément d'en haut, que les urbanistes ont un imaginaire, ont un diagnostic et une capacité de proposition qu'il faut défendre et mettre en œuvre.

Pour Francis, "l'agence d'urbanisme est un outil pertinent, d'expression et d'accomplissement, composé d'une équipe pluridisciplinaire de grande qualité. Outil partenarial entre les collectivités locales et l'État, elle participe aux transformations urbaines, aux évolutions politiques, au rapport changeant entre l'État et les élus. Elle se doit d'être anticipatrice, prospective et outil de transversalité. Parfois pertinente, parfois impertinente".

Nous avons perdu un urbaniste qui a fait beaucoup pour la France, pour les idées, pour les territoires et dont le comportement, l'engagement, le militantisme sont de véritables leçons pour les jeunes générations à venir. »

(1) *L'intimité avec un territoire - Francis Cuillier, Grand Prix de l'urbanisme 2006*, sous la direction d'A. Masbouni, Ed. Parenthèses, mars 2007.

BRETAGNE : LES AGENCES AU SERVICE D'UNE GESTION RAISONNÉE DU FONCIER

Le réseau des agences d'urbanisme et de développement de Bretagne (Brest, Lorient, Rennes, Quimper et Côtes d'Armor Développement) s'est engagé depuis 2009 dans un travail collaboratif sur les questions foncières. En 2012, les agences se sont associées à l'élaboration de la

Charte foncière régionale. Elles ont également poursuivi leur travail d'étude sur la consommation foncière et l'occupation du sol en Bretagne. Un poster (70x100) a été publié sur l'occupation du sol en 2010 à l'échelle régionale et diffusé lors de la signature de la charte foncière initiée par la DREAL. Ce support visuel et pédagogique est le résultat du croisement de plusieurs sources de données (interprétation d'images satellitaires commandées au labo-



Zoom sur Saint-Brieuc.

ratoire universitaire rennais Costel, fichier carroyé des revenus fiscaux localisés et BD carto de l'IGN). Une publication des cinq agences bretonnes est sortie en septembre 2013, présentant leur analyse de l'occupation du sol et des différents marchés fonciers, avec des zooms sur leurs espaces d'intervention, ainsi que leur engagement commun en matière de gestion raisonnée du foncier.

Document téléchargeable sur → www.adeupa-brest.fr

QUIMPER : LES ÉNERGIES MARINES RENOUVELABLES EN CORNOUAILLE

Le 22 mai dernier, plus d'une centaine de personnes étaient présentes à Plozevet (Finistère) pour participer au colloque organisé par Quimper Cornouaille Développement (QCD) : « Quelles énergies marines renouvelables pour la Cornouaille ? ». Dans le cadre de ses missions énergie-climat, Gestion Intégrée des Zones Côtières [GIZC] et développement économique, QCD mène une action de mobilisation et de concertation en faveur des Énergies Marines Renouvelables (EMR). Ce premier colloque a



permis de présenter l'état actuel et local de cette future filière en plein développement et d'échanger sur son devenir en Cornouaille.

→ www.quimper-cornouaille-developpement.fr

> [Energie](#)

> [Energies-Marines-Renouvelables](#)

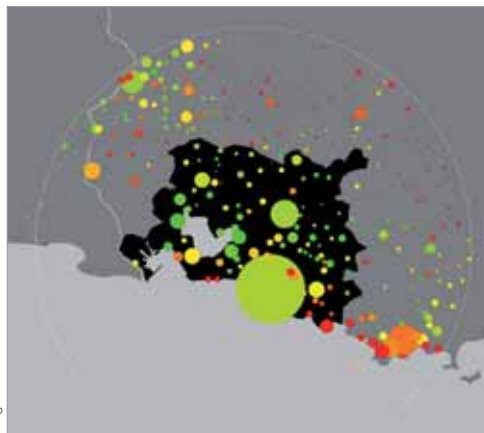
→ (suite page 4)

LE HAVRE : LE PLU INTERCOMMUNAL DE LISIEUX DÉFINIT UN NOUVEAU PROJET DE TERRITOIRE

Cœur géographique et économique de la communauté de communes Lintercom, Lisieux (22 000 habitants) est implantée sur un site de confluence, entourée de la campagne emblématique du Pays d'Auge. Avec en 2009 l'annonce du projet de Ligne Nouvelle Paris Normandie, l'émergence d'un quartier autour d'une gare contemporaine est esquissée, les friches de la vallée industrielle deviennent le support de projets mixtes. Mais pour Lisieux, comment s'affirmer comme cœur urbain d'une zone rurale ?

Les élus des 33 communes de Lintercom décident de construire un nouveau projet de territoire en se dotant d'un PLUi. Depuis l'été 2012, l'AURH les accompagne dans la démarche, dont l'intérêt est de définir un projet en adéquation avec la géographie du territoire en faisant abstraction des limites communales.

Le PADD est actuellement en débat. Proposition centrale : rendre son attractivité au fond de vallée qui concentre la plus forte intensité urbaine, donner l'opportunité à Lisieux de s'affirmer comme véritable cœur urbain, en misant sur quatre axes forts : un schéma de mobilité rendant crédible les alternatives à l'automobile, l'accès et l'usage des aménités vertes dans la ville, la restitution des fonctions économiques (commerces, services, équipements) du centre-ville, la production d'une offre de logements s'appuyant avant tout sur la recomposition du tissu existant. Lintercom est membre du club PLUi du ministère de l'Égalité des territoires. La Fnau participe activement au pilotage de ce club pour organiser des manifestations en région et promouvoir le caractère intercommunal et intégrateur du PLUi.



© Agam

Une des quatre échelles proposées par l'Atlas numérique de l'Agam

MARSEILLE : LA MÉTROPOLÉ À LA CARTE

Depuis l'annonce en septembre 2012 par l'Etat de la création de la métropole Aix-Marseille-Provence, l'Agam s'est mobilisée auprès de ses partenaires pour apporter un appui technique à cette démarche, dans le prolongement de nombreux travaux réalisés antérieurement. La connaissance partagée et l'appropriation collective des données socio-économiques et géographiques à cette nouvelle échelle constituent un préalable nécessaire à tous les acteurs qui devront œuvrer à la construction de la métropole. Depuis le 16 septembre, l'Agam met à disposition un atlas numérique sur son site internet. Onze thématiques sont ainsi couvertes à partir des données issues du recensement de la population de 2009, telles que : population, âges, familles, etc. Destiné à tous les publics, cet outil permet de réaliser facilement des cartes interactives et dynamiques à l'échelle métropolitaine. Pour compléter l'analyse, l'atlas propose des éléments de référence et de comparaison à trois autres échelles : le système urbain provençal, les bassins de vie du grand Sud-Est et les principales aires urbaines au niveau national. Pour accompagner la prise en main de cet outil, l'agence a réalisé une vidéo de démonstration. Parallèlement, l'Agam poursuit la production et la consolidation d'élé-

ments de connaissance, notamment cartographiques, sur les thèmes de l'environnement, de l'économie, des équipements, de l'occupation de l'espace... éléments qui contribuent à la constitution progressive d'un d'Information métropolitain. Plusieurs cartes issues de ce SIG seront mises en ligne prochainement.

→ www.agam.org

ESSONNE SEINE ORGE : L'AUDESO MET EN LIGNE SA PLATE- FORME « DATA-CESO »

Initialement développée pour les collaborateurs de l'agence, la plateforme a été présentée au groupe de travail SIG/Observation du Centre Essonne-Seine-Orge (CESO), qui a souhaité qu'elle soit rendue accessible à tous les membres de l'agence.

Cette plateforme web "Data-CESO" permet en effet aux utilisateurs d'interroger des bases de données statistiques, de consulter des cartes thématiques interactives et d'accéder à l'observatoire de l'habitat développé par l'Audeso. Les thématiques sont progressivement déployées : démographie, habitat, emploi, activités, occupation du sol, navettes domicile-travail et domicile-études, migrations résidentielles, par exemple. Cet outil offre aux membres de l'agence un accès facilité aux ressources et les aide à replacer leur territoire dans un environnement plus vaste. Le développement de la plateforme a été réalisé en interne, uniquement sur la base de composants Open Source : système d'exploitation (Linux), base de données (PostgreSQL/PostGis),

serveur web (Apache), serveur cartographique (Geoserver), et composants applicatifs.

→ dataceso.audeso.org

BREST COMBINE LES MODES TRAMWAY ET TÉLÉPHÉRIQUE

Au cours du Club Mobilité organisé à Brest le 28 juin dernier, les échanges ont porté sur le rôle et la place de Brest métropole océane dans l'Ouest breton. Les options du SCOT du Pays de Brest (400 000 hab., 89 communes et 7 EPCI) se déclineront bientôt dans un schéma global des déplacements. Les spécificités et la méthode d'élaboration du PLU communautaire, dit « facteur 4 » de l'agglomération brestoise - qui intègre le PDU - ont été présentées, de même que le développement du réseau de transport, avec le bilan de l'an 1 du tramway et les options de la future seconde ligne. Mais le point fort de cette matinée fut la présentation des deux projets de transport par câble : l'un de 400 mètres entre les quartiers Siam et Capucins (projet urbain de 16 ha et 100 000 m² de Shon), l'autre reliant le Technopole par un franchissement de 1 300 mètres, les deux projets étant connectés au tramway. La journée s'est poursuivie par la visite de ces sites.

Brest : la station téléphérique côté atelier des Capucins



© EGIS

FNAU : SÉMINAIRE ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR ET RECHERCHE

Le 18 juin dernier, s'est tenu dans les locaux de la FNAU un séminaire sur les stratégies territoriales et urbaines en matière d'enseignement supérieur, à l'occasion du débat au Sénat du projet de loi sur l'enseigne-



ment supérieur et la recherche. Le but de cet après-midi d'échanges a été de montrer dans quelle mesure les villes et agglomérations intègrent les espaces et les publics de la connaissance dans le fonctionnement de leur territoire en matière de logement, de déplacements et de projets urbains structurants. Cette rencontre fait suite à un important

travail d'étude mené par plusieurs associations de collectivités (FNAU, ACUF, AdCF, AMG VF, AVUF). La FNAU et les agences d'urbanisme ont travaillé sur le volet des politiques urbaines et territoriales en analysant les liens entre universités et collectivités. En présence des architectes et des élus concernés, deux projets universitaires urbains emblématiques ont été mis en débat : le projet Citadelle à Amiens et le projet Artem du Grand Nancy.

FNAU/ADEF : PLATEFORME NATIONALE DE L'OBSERVATION FONCIÈRE ET IMMO- BILIÈRE PARTENARIALE

L'enjeu du partage des méthodes sur l'observation foncière est une préoccupation croissante. Pour éclairer les enjeux et recueillir les points de vue des différents acteurs (collectivités, Etat, opérateurs fonciers, acteurs de l'aménagement) l'Association des études foncières (adef) a initié une démarche partenariale de Plateforme Nationale de l'Observation Foncière et Immobilière (PNO-FIP). La FNAU et un groupe d'agences d'urbanisme participent aux côtés de la CDC, de la DGALN et de l'USH à cette démarche.

UN CLUB ENVIRONNEMENT ORGANISÉ AVEC L'IUFN SUR LA GOUVERNANCE ALIMENTAIRE DES VILLES

Accueillant désormais plus de la moitié de la population mondiale, les villes doivent aujourd'hui définir comment nourrir durablement une population urbaine en constante augmentation. La conjonction actuelle de la crise économique et des phénomènes de métropolisation nourrit des questionnements nouveaux sur notre rapport à l'alimentation et au territoire qui en est la source. Les agences d'urbanisme, partenaires incontournables des collectivités en matière d'aménagement, comptent parmi les acteurs de premier plan sur ce sujet. C'est dans cette optique qu'IUFN (International Urban Food Network), réseau de recherche et de coopération internationale sur la gouvernance alimentaire des régions urbaines, a souhaité s'associer à la FNAU pour l'organisation d'une journée d'échanges autour de cette thématique émergente, à l'occasion d'un Club Environnement de la FNAU, le 11 juillet dernier. L'objectif est de sonder l'intérêt des agences pour le sujet, identifier les éventuels freins et mettre en avant les

opportunités et le potentiel positif que peut représenter la réflexion sur une politique alimentaire à l'échelle d'un territoire. Cette coopération s'inscrit dans le cadre de l'enquête nationale sur l'état des lieux de l'intégration du critère alimentaire dans la gouvernance des villes en France, menée par IUFN avec un ensemble de partenaires territoriaux dont l'AdCF, l'AMGVF, ETD, les Eco-Maires, l'IAU-IDF et WWF-France.

→ www.iufn.org

UN NOUVEAU LOGO POUR LA FNAU

A l'occasion de la 34^e rencontre nationale des agences d'urbanisme, la FNAU a dévoilé son nouveau logo. Il repose sur la valorisation des partenariats et du travail en réseau qui caractérisent les agences.

→ www.fnau.org



AGENDA

- **15 octobre** : Club des Agglomérations / Agences – Baro'Métropole FNAU/AdCF
- **17 et 18 octobre, Bordeaux** : Assises du foncier, adef
- **17 et 18 octobre, Nancy** : Séminaire FNAU / PLU sur les enjeux environnementaux
- **12 novembre, Paris** : Forum des projets urbains
- **12 novembre, Paris** : 1^{ère} Rencontre de l'urbanisme durable, ADEME-Le Moniteur
- **14 novembre, Paris** : Réseau des acteurs de l'habitat sur l'observation
- **18 au 21 novembre, Paris** : Congrès des maires
- **20 novembre, Paris** : Séminaire de l'observation urbaine consacré à l'économie
- **21 et 22 novembre, Marseille** : Journées des Communautés Urbaines de France, Acuf
- **2 et 3 décembre, Lyon** : Forum des Interconnectés



DOSSIERS 26 DE LA FNAU SUR LES PÔLES MÉTROPOLITAINS

À l'occasion de la troisième journée du réseau des pôles métropolitains, la FNAU a souhaité leur consacrer un dossier. Les pôles métropolitains répondent à une demande venue des territoires réclamant davantage de souplesse dans leurs coopérations

métropolitaines. Dans ces structures collaboratives, les agences d'urbanisme occupent le plus souvent une place prépondérante, en tant qu'outils de l'ingénierie métropolitaine. Après avoir dressé le panorama des pôles existants et en réflexion, ce dossier zoome sur trois pôles métropolitains historiques avant de donner des exemples d'actions qu'ils portent.

Document téléchargeable :

www.fnau.org



APUR : PARISPROJET, « VILLE VISIBLE, RESSOURCES CACHÉES », N°41/42

En posant la ville comme système, ce nouveau numéro de la revue Paris Projet interroge ses richesses et ses interactions, ses rouages et ses composants, qu'ils soient dessus ou dessous, visibles ou invisibles. Objectifs : à la

fois en croiser, en muscler les efficacités et les utiliser pour l'adapter, la réinventer, pour aujourd'hui et pour demain. Enjeux environnementaux, densité, climat, énergie, nature, biodiversité, sans oublier le rôle joué par l'humain et ses modes de vie en constante évolution, sont passés au crible. Ce vaste sujet ouvre un nouveau chapitre de l'histoire de la revue et réunit, autour des analyses de l'Apur, des contributions extérieures et, en particulier, les résultats de l'Appel à contributions lancé par la Ville de Paris sur le thème des ressources cachées.

[www.apur.org/paris-projet/
ville-visible-ressources-cachees](http://www.apur.org/paris-projet/ville-visible-ressources-cachees)



BORDEAUX : CAMBO N°3 « OÙ VA LA VILLE ? PERSPECTIVES PÉRIURBAINES »

« Où va la ville ? » : derrière cette question, titre du dossier de la 3^e livraison des Cahiers de la Métropole Bordelaise (paru en mai 2013), c'est la question de l'étalement urbain qui est posée.

Rassemblant des contributions de géographe, urbaniste, sociologue, philosophe et écrivain, ce dossier tente d'apporter un regard nouveau sur ce thème rebattu de la profession, mais toujours d'actualité puisqu'il était au cœur des débats de la 34^e Rencontre nationale des agences d'urbanisme à Amiens.

www.aurba.org/Publications/CaMBo/CaMBo-3



OISE-LA-VALLÉE : DÉMOGRAPHIE DANS LA VALLÉE DE L'OISE : COMMENT ASSURER LA PÉRENNITÉ DE L'OFFRE ?

À l'origine de l'étude : des inquiétudes, des questionnements des maires. Quelle la situation de la démographie médicale, actuelle et future, dans la vallée de l'Oise ? Quelle sera la situation demain ?

Au sein d'une région et d'un département caractérisés par une faible densité de médecins, la vallée de l'Oise et ses abords apparaissent a priori plus privilégiés. Toutefois, la répartition spatiale des médecins à l'intérieur même de la vallée fait apparaître de grandes disparités, voire des déficits dans le Creillois et les territoires proches. L'offre de proximité n'est pas garantie dans de nombreuses communes. De plus, le vieillissement des médecins et la faible part de jeunes praticiens posent question pour l'avenir. Face aux causes multiples du problème, les réponses sont plurielles et doivent être réfléchies à un double niveau national et local.

Observallée, la Lettre de l'observatoire
de Oise-la-Vallée n°12 – Janvier 2013

QUESTIONS FONCIÈRES ET MÉTIERS D'AGENCES

UNE EXPÉRIENCE PLURIELLE

Les agences d'urbanisme ont acquis une expérience plurielle des questions foncières. Historiquement à travers leurs missions d'élaboration de documents de planification territoriale ou urbaine, plus récemment en proposant une offre d'ingénierie territoriale ajustée à de nouveaux enjeux sociétaux et territoriaux, elles s'adaptent à la complexité des situations locales et accompagnent bien sûr les récentes évolutions législatives et réglementaires.

Au cœur des systèmes de production de la ville et des organisations territoriales, les questions foncières recouvrent principalement des préoccupations économiques, environnementales et sociétales, dont les agences d'urbanisme, aux côtés des acteurs locaux et de leurs partenaires collectivités, se saisissent, pour :

- contribuer à un plus grand accès aux données visant ainsi une plus grande transparence des marchés et leur régulation ;
- analyser les dynamiques territoriales et leurs implications sur les évolutions de l'occupation de l'espace : sont ici en jeu le choix des parcours résidentiels et économiques, l'évolution des usages et destinations des sols, celles de modes de vies... choisis ou subis ;
- rendre compte des impacts des mutations foncières sur les aménités paysagères, ressources et patrimoine communs.

TENDANCES À L'ŒUVRE ET RENOUVEAU DES PRATIQUES

L'actualité parlementaire et de nombreuses situations locales ont révélé que l'objectif de la réduction de la consommation d'espace (maîtrise de l'étalement urbain) ont conforté un paradoxe : le risque de rareté ou de rétention du foncier génère des prix à la hausse, facteur d'inégalités socio-territoriales et accélérateur de déprise agricole.

Les collectivités et leurs agences d'urbanisme mobilisent pourtant de nouvelles pratiques et l'apport d'une nouvelle conception des documents d'urbanisme et de planification pour prendre en compte ces enjeux et cette difficulté. Des SCoT encadrant le développement spatial aux PLU intercommunaux orientant à moyen et long termes la fabrique de la ville et le développement des territoires ruraux, de nouvelles stratégies s'élaborent, visant une plus grande maîtrise de la consommation foncière et la préservation des ressources naturelles.

La diversité et l'actualité du rôle des agences d'urbanisme sur les questions foncières sont présentées dans ce dossier :

1. méthodes d'analyses et observation comme outils adaptés et ajustés de connaissances et de prospective ;
2. élaboration de stratégies foncières à travers des démarches ciblées ou plus classiques de planification ;
3. conception et activation de nouvelles pratiques entre acteurs publics et privés.

Emmanuelle Quiniou, directrice générale de l'Agence d'urbanisme de la région angevine,
et Henri-Noël Ruiz, directeur de l'Agence d'urbanisme et de développement intercommunal
de l'agglomération rennaise

Agence de Nîmes-Alès : OBSERVER LE FONCIER POUR UN AMÉNAGEMENT VERTUEUX

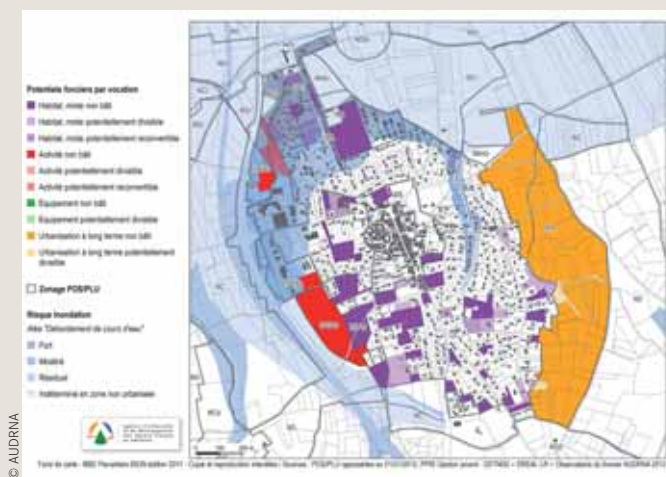
Par Claudine TARDY, Chargée d'études, AUDRNA

L'observatoire du foncier de l'Agence d'urbanisme et de développement des régions nîmoise et alésienne est basé sur une méthode consolidée depuis dix ans d'exercice, à la fois simple et rigoureuse, qui garantit la fiabilité des données. Mises à jour régulièrement, les données ainsi produites apportent une connaissance objective et précise des potentialités foncières du territoire. Elles sont mobilisées dans de nombreuses études et démarches prospectives.

Dix années d'observation foncière

Mis en place en 2003, avec l'objectif de recenser de manière exhaustive les capacités résiduelles offertes par les zones à urbaniser des documents d'urbanisme, l'observatoire du foncier est devenu un outil incontournable. L'enjeu était de calibrer les besoins à inscrire dans le Schéma de cohérence territoriale du Sud du Gard. Depuis sa création, il a suivi l'évolution du territoire de l'agence et s'est progressivement étendu aux territoires de l'Uzège Pont du Gard, puis des Cévennes, passant de 75 à 198 communes observées. La méthode imaginée lors du lancement a posé des bases solides qui ont permis la pérennisation du dispositif tout en lui offrant les capacités de répondre à de nouvelles préoccupations ou d'intégrer de nouveaux outils. C'est par exemple pour connaître précisément les potentiels de densification et de renouvellement urbain et répondre à l'exigence de limitation de l'étalement urbain, que l'observatoire s'est intéressé aux zones urbaines et a mobilisé un référentiel cadastral sur certains secteurs à enjeux.

Ainsi, depuis 2009, l'observatoire du foncier couvre à la fois les zones urbaines et les zones à urbaniser des Communautés d'agglomération de Nîmes Métropole et d'Alès Agglomération et propose une information à l'échelle de la parcelle sur ces 43 communes. La Communauté de communes de Beaucaire Terre d'Argence, qui vient d'arrêter son premier Programme Local de l'Habitat, ainsi que quatre communes situées à proximité de la gare de Saint-Geniès-de-Malgoirès, dont le renforcement est l'un des axes majeurs du



Observatoire foncier 2012, extrait sur la commune de La Calmette

Contrat d'axe Alès-Nîmes, bénéficieront fin 2013 du même degré de précision.

Une méthode qui a fait ses preuves

Restée constante depuis la mise en place de l'outil, la méthode d'observation est basée sur l'analyse des documents d'urbanisme. La détection des potentialités foncières s'effectue à l'aide d'un Système d'Information Géographique et à partir de l'analyse de la BD Parcellaire de l'IGN. Les résultats sont ensuite croisés avec des photos aériennes et vérifiés systématiquement sur le terrain, parcelle par parcelle.

Deux types de zones sont recherchées : les parcelles non bâties et les parcelles potentiellement divisibles, c'est-à-dire celles dont le coefficient d'emprise au sol est inférieur à 10 %. La visite de terrain permet de ne retenir que les potentiels jugés pertinents en fonction de la configuration de la parcelle, la position d'un éventuel bâti, l'environnement, etc. Les parcelles potentiellement reconvertibles détectées sur le terrain (bâtiments abandonnés, dégradés par exemple) sont également intégrées à l'observatoire, sans pour autant faire l'objet d'une recherche systématique. Chaque parcelle repérée est qualifiée selon la voca-

tion de la zone du PLU dans laquelle elle se situe : habitat et mixte, activité, équipement ou urbanisation à long terme, et selon sa sensibilité au risque inondation. Effectuée tous les trois ans, la mise à jour permet d'inscrire les analyses dans le temps et de suivre les évolutions à court, moyen et long termes.

Des exploitations multiples et de nouveaux besoins

L'un des principaux atouts de l'observatoire réside dans la stabilité et la rigueur de la méthode, qui propose une lecture objective des potentiels foncières du territoire et apporte ainsi des éléments tangibles face à l'impression de pénurie de foncier qui domine majoritairement les débats sur le sujet.

Malgré les sollicitations, la nécessité de rester ferme sur la méthode s'est confirmée au fil du temps. En effet, les analyses complémentaires ou les exploitations plus fines sont réalisées dans le cadre des nombreuses études qui mobilisent les données produites par l'observatoire : suivi des Schémas de cohérence territoriale, élaboration et mise en œuvre des Programmes locaux de l'habitat, du Contrat d'axe Alès-Nîmes, projets urbains, etc.

Pour répondre aux attentes des partenaires, de nouveaux champs pourraient être abordés dans le cadre de l'observatoire foncier : il s'agit notamment de l'analyse des potentiels de densification en fonction des règles de construction des PLU et de la connaissance des valeurs foncières.

→ www.audrna.com

Agence de Lorraine Nord : **OPTIMISER LE FONCIER, DU VŒU PIEU À L'ACTION**

Par Aurélien BISCAUT, directeur de l'AGAPE

Faisant suite aux objectifs renforcés par le Grenelle de l'Environnement en matière de développement durable, et à l'heure de l'élaboration du SCoT Nord 54, l'Agence d'urbanisme et de développement durable Lorraine Nord a produit une nouvelle base de données, le Mode d'Occupation des Sols, qui, croisée avec les documents d'urbanisme, permet d'identifier un potentiel d'optimisation foncière.

Consciente des limites des bases de données existantes en matière d'occupation des sols, à l'instar des données fiscales MAJIC ou de Corine Land Cover, l'AGAPE a produit son « Mode d'Occupation des Sols ».

Basée sur l'interprétation d'orthophotoplans par le géomaticien de l'agence, cette base de données, unique en Lorraine et ayant nécessité un an de travail, offre désormais au territoire une connaissance au 1 000^{ème} de l'état de ses espaces urbanisés, agricoles, naturels et forestiers, via 13 classes d'occupation des sols. Couvrant plus de

1 000 km², cette base, disponible pour les années 2004, 2009 et bientôt 2012, a été validée par l'ensemble des communes des territoires membres de l'AGAPE, soit 110 communes, faisant d'elle un outil parfaitement partagé techniquement et politiquement. Sa plus-value majeure est particulièrement perceptible quand il s'agit de mettre en œuvre des stratégies d'optimisation foncière, et en particulier de réfléchir au comblement d'un potentiel trop souvent inexploité, celui des dents creuses. Croisé avec les documents d'urbanisme en vigueur des collectivités, le

Mode d'Occupation des Sols, par sa précision, permet en effet de détecter les espaces non bâtis dans les zones urbaines. Si après consultation des élus, certaines dents creuses potentielles finissent par disparaître, surtout pour des raisons de « respiration » dans la ville, d'autres, encore insoupçonnées, ont fini par apparaître au grand jour, pour cumuler sur le seul SCoT Nord 54 un potentiel de près de 800 ha, soit l'équivalent du besoin foncier à vingt ans.

→ www.agape-ped.org

Agence de Béthune : **MIEUX CONNAÎTRE SON POTENTIEL FONCIER POUR FAIRE DES CHOIX STRATÉGIQUES**

Par Pascal VAN ACKER, directeur, Juliette DA LAGE, assistante d'études et Jessica DOURLENS, cartographe, AULAB

Sur l'arrondissement de Béthune, une population élevée, la volonté de revitaliser le tissu économique et une agriculture productive font peser des tensions de plus en plus fortes sur le foncier. L'Agence d'urbanisme de l'arrondissement de Béthune a développé une méthode de diagnostic afin de renforcer la connaissance des collectivités sur les enjeux fonciers.

Suite à l'approbation du SCoT de l'Artois en 2008, l'AULAB a mis en place des outils pour accompagner les collectivités dans l'élaboration de leur plan local d'urbanisme ; parmi eux, le « pack foncier », avec un volet habitat et un volet agricole. En identifiant les dents creuses stratégiques, celui-ci permet d'envisager des réponses aux orientations de densification, de limitation des extensions, de maîtrise de l'étalement linéaire et de réduction de l'impact sur les exploitations agricoles. Le volet habitat permet de déterminer et de qualifier le gisement foncier libre à vocation habitat au sein des zones U d'un PLU. Chaque espace non bâti fait l'objet d'une analyse stra-

tégique basée, d'une part, sur son potentiel de mutabilité et, d'autre part, sur un coefficient d'aménagement défini par six critères, comme la proximité de la centralité ou la présence de réseaux. Des équivalents en logements sont calculés pour chaque espace libre à partir des densités prévues dans le SCoT. Le volet agricole analyse la consommation de terres agricoles et localise les enjeux agricoles et les aménités territoriales de l'agriculture sur le territoire d'un PLU. Une carte des impacts sur les exploitations agricoles d'une urbanisation des parcelles « à risque » est établie. Ce volet rend visibles des croisements d'enjeux contradictoires.

Inverser le regard et traduire les enjeux liés au foncier agricole en termes économiques et environnementaux permettront-ils une meilleure préservation de celui-ci ?

Ce diagnostic apporte une connaissance précise du foncier non bâti : localisation stratégique, potentiel en nombre de logements, impacts sur l'activité agricole et sur l'environnement en cas de construction. À destination de l'élu, ce travail doit permettre d'inciter au déclassement des espaces non stratégiques et favoriser a contrario les opérations raisonnées sur les espaces stratégiques.

→ www.aulab.fr

Agence de Belfort : LE SCOT DU TERRITOIRE DE BELFORT, LES IMPACTS ATTENDUS DES OUTILS D'ÉVALUATION

Par Elsa LONCHAMPT, chargée d'études, AUTB

L'Agence d'urbanisme du Territoire de Belfort œuvre depuis l'origine à l'élaboration du SCoT du Territoire de Belfort, qui couvre l'ensemble du département. Certains outils permettent un diagnostic qualitatif fin, utile aussi bien à l'élaboration qu'à l'évaluation de la stratégie territoriale.

Dépasser le « problème » de la consommation foncière

Avec le SCoT, un nouvel équilibre est posé dans le rapport de forces entre développement et préservation des ressources. Grenelle oblige, l'urbanisation soutenable du territoire passe par des orientations en faveur d'une consommation économe du foncier agricole, naturel et forestier. De fait, le SCoT retient pour les dix ans à venir, au regard du constat qui a été fait sur la décennie passée, un scénario réduisant de près d'un tiers l'artificialisation des espaces agro-naturels et forestiers. Le terme « artificialisation » est préféré à celui de « consommation » pour retranscrire au mieux la perte du caractère naturel des espaces au profit de l'habitat, des activités économiques et équipements publics, des infrastructures de transport...

Mais sans l'approche qualitative, l'approche quantitative de l'urbanisation n'apporte en soi aucune réponse en vue d'une urbanisation soutenable du territoire. Le SCoT donne avant tout l'architecture et la méthodologie du concept territorial : repolarisation et confortement de l'ossature du bassin de vie, maîtrise des phases court et long terme et, surtout, réhabilitation du projet dans les documents locaux. L'innovation dans l'aménagement doit assimiler la réduction des empreintes environnementales, mais aussi proposer un modèle économique et socio-spatial.



© AUTB
Belfort – Faubourg de France, vue sur la place Corbis.

Des outils pour la mise en œuvre du SCoT

La mise en œuvre d'un document de planification tel que le Schéma de cohérence territoriale nécessite un suivi régulier du territoire couvert pour évaluer si les effets induits des orientations inscrites dans le SCoT sont à la hauteur des impacts attendus. Pour évaluer les effets des différentes orientations, certains outils d'observation apporteront des éléments de réponse. Nous citerons l'observatoire départemental de l'artificialisation des espaces naturels, agricoles et

forestiers, avec une approche plutôt quantitative de l'urbanisation, et l'observatoire photographique du paysage vécu et perçu. Le premier permettra un suivi régulier des espaces artificialisés, en continuité de l'analyse conduite sur la période 2000-2010. Seront identifiés, à partir d'un travail de photo-interprétation et de croisement de données telles que le cadastre, les espaces qui ont fait l'objet d'un changement d'occupation du sol en vue d'une artificialisation. La finalité de cette observation est d'alimenter un travail d'analyse apportant des informations qualitatives sur la surface d'espaces artificialisés, leur destination (habitat, activités économiques, infrastructures de transport), leur localisation - concourent-elles à la densification des emprises urbaines ou à de l'étalement urbain ? - et leur effet de levier sur le développement. Pour rendre compte de l'aménagement et des transformations du territoire, le recours à la photographie à partir du sol apporte une contribution essentielle en complément de l'observatoire de l'artificialisation révélant le paysage perçu et vécu, dont la connaissance est nécessaire à la compréhension d'un processus d'artificialisation. L'observatoire photographique, mis en place depuis 2012, a pour objectif de donner à voir les transformations du cadre de vie et d'en construire la mémoire. En reconduisant périodiquement des prises de vue, il permet de suivre finement les évolutions du paysage.

À titre d'exemple, ces deux outils sont indissociables de la dimension prescriptive du SCoT car ils viennent améliorer la transversalité du diagnostic local.

→ www.scotbelfort.autb.fr

→ www.autb.fr

Agence d'Angers : MESURER LA CONSOMMATION D'ESPACES, DU DISCOURS À LA MÉTHODE

Par Anthony BOUDANT, chargé d'études économie, AURA

Objet de nombreuses convoitises, le foncier disponible, mais surtout sa maîtrise, est un enjeu stratégique à toutes les échelles territoriales. Réflexions sur le choix et l'articulation des méthodes et des outils.

Quels outils pour quelles mesures ?

Constituant un des objectifs phares de la loi portant Engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010, la modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers s'impose désormais dans le processus d'élaboration des documents d'urbanisme et des projets urbains, à travers la mesure de cette dernière et la définition d'objectifs permettant de la réduire. Deux questions complexes sont ici associées : que mesure-t-on réellement à travers cette consommation d'espaces ? L'urbanisation au sens large, l'étalement urbain et la dynamique de périurbanisation, le degré d'artificialisation des sols et son rythme ou la densification ? Quel est l'outil pertinent à mobiliser pour mesurer de manière exhaustive la consommation réelle d'espaces agricoles, naturels et forestiers ?

Articuler les outils pour plus de complémentarité

Ces deux questions et leurs réponses sont étroitement imbriquées puisque les outils aujourd'hui disponibles ne permettent pas de répondre seuls à l'appréhension de la mesure, certains pouvant donner des éclairages sur l'artificialisation des sols et leur destination initiale, d'autres sur l'occupation bâtie, etc. La complémentarité des outils, et plus largement des méthodes, s'impose donc. Elle peut également apporter des réponses à des acceptions plus qualitatives (facteurs explicatifs de tel ou tel phénomène), dépassant la simple question de la mesure quantitative de la consommation des espaces naturels et agricoles au profit des espaces dits urbanisés. Quel que soit l'outil utilisé, deux éléments s'avèrent indispensables dans la construction de la mesure de la consommation d'es-

paces antérieure et future : la tâche et l'enveloppe urbaines.

La première est structurée à partir de tous les espaces comportant un degré d'artificialisation du sol. Elle se compose donc des zones d'habitat, des équipements, des réseaux et infrastructures, des zones d'activités économiques et commerciales, ainsi que des espaces récréatifs (doivent être intégrés également les espaces de chantiers, les décharges, les sites d'extraction et les espaces libres urbains, bien que parfois en apparence moins « artificialisés »). Cette tâche urbaine s'entend donc comme l'ensemble des espaces urbanisés, déterminée à un moment « t », permettant d'identifier les espaces ayant subi les pressions de l'urbanisation entre ce moment « t » et la période précédente.

La seconde, l'enveloppe urbaine, a pour rôle, à partir de la tâche urbaine, de mesurer deux phénomènes : le renouvellement urbain et la notion d'intensification au sein de cette enveloppe ; l'extension urbaine, se réalisant, a contrario, hors enveloppe. Cette enveloppe urbaine permet de définir et de quantifier la consommation future d'espaces agricoles et naturels, faisant donc appel à une notion de périmètre. Construire l'enveloppe urbaine, c'est également identifier certains éléments concomitants complexes faisant intégralement partie de la structure d'un territoire, et notamment les enclaves urbaines. Plus généralement, les objectifs de consommation d'espaces qui sont définis dans les documents de planification territoriale sont induits de la construction de l'enveloppe urbaine et de son périmètre. Il est ainsi évident que selon l'outil retenu, l'enveloppe urbaine ne présentera pas les mêmes formes et visages... Le choix de l'outil reste donc essentiel. Analyse de l'artificialisation du sol par interprétation photo-



© AURA / juillet 2012

Enveloppe urbaine et urbanisation.

satellitaire ou analyse de l'occupation bâtie via l'outil Majic ? La complémentarité est de mise, car les deux outils visent les mêmes finalités.

Allier quantitatif et qualitatif

Le premier permet, entre autres, de mettre en exergue l'occupation physique du sol par destinations, de manière qualitative mais aussi quantitative, tout en détaillant les évolutions des différentes composantes. Elle présente également la possibilité de construire une vision prospective de l'occupation future de l'espace et de prendre en compte certaines dynamiques et projets en cours (zones de chantiers, mutations agricoles et naturelles). Le second met en lumière une approche fine de l'occupation et de la continuité bâtie, sur la base des données cadastrales, permettant de suivre l'évolution de l'emprise bâtie annuellement.

La complémentarité des deux outils pour une approche qualitative et quantitative de l'occupation du sol et des usages facilite à la fois la mesure de la consommation foncière à différentes étapes d'urbanisation ; l'appréhension plus fine des dynamiques de renouvellement urbain et/ou d'étalement urbain ; la prise en compte du phasage des projets ; le suivi (en amont et en aval) de la consommation dans les documents d'urbanisme.

Enfin, cette association d'outils méthodologiques renforcerait la sécurisation juridique des documents d'urbanisme, en assurant la comparabilité des mesures entre territoires...

→ www.aurangevine.org

Agence de Rennes : L'ANTICIPATION FONCIÈRE ET LE DÉFI DU RENOUVELLEMENT URBAIN

Par Catherine CAILLE, chargée d'études principale habitat-foncier, Audiar

Rennes Métropole a une politique foncière ancienne : ZAD dès la création du District, DPU, DUP réserves foncières, préemptions, portage foncier pour les communes depuis 1980... Sa forte tradition d'anticipation foncière et de maîtrise des prix, socle de ses politiques d'aménagement, facilite la mise en œuvre de son PLH. Aujourd'hui, face aux enjeux du renouvellement urbain, elle développe et adapte sa politique. L'Audiar, avec l'observatoire des marchés fonciers, apporte les éléments de connaissance et de suivi de ses politiques, et contribue, avec des études préalables sur les secteurs de renouvellement urbain, à l'éclairer sur les conditions de faisabilité.

La maîtrise foncière incontournable de la politique de l'habitat

Il convient, pour répondre à la diversité des besoins de la métropole, d'assurer une offre suffisante, sans rupture, à des prix compatibles avec les enjeux de mixité sociale et des formes urbaines variées. L'observation des marchés fonciers permet à la métropole d'évaluer la réalité de sa disponibilité foncière, ainsi que les niveaux de prix du foncier brut en secteurs d'extension urbaine.

Les terrains qui y sont acquis pour l'habitat chaque année par les professionnels et les collectivités sont des indicateurs des capacités de réalisation du PLH et reflètent l'anticipation, les risques de pénurie ou de stock... Ainsi, avec une densité moyenne de 35 logements/hectare, les acquisitions en-dehors de la ville centre correspondent à un potentiel de logements :

- de 2006 à 2008 il a été de 2 800 logements par an, soit l'objectif du PLH ;
- en 2009 et 2010 il a chuté à 1 750 logements, bien en-deçà de l'objectif, mais les bons niveaux réalisés précédemment ont permis d'éviter une rupture de production ;
- dès 2011 il est remonté à plus de 3000 logements, permettant à nouveau d'engranger des capacités foncières pour faire face aux à-coups du marché.

Le niveau des prix observés sur ces secteurs, comparés à celui des métropoles voisines, est très favorable à la réalisation d'opérations de mixité sociale¹.

Une stratégie foncière renforcée pour le renouvellement urbain

Le renouvellement urbain impose des conditions de réalisation très différentes : l'anticipation a un coût, le potentiel est plus dif-



ficile à évaluer, les contraintes sont plus nombreuses, les délais de réalisation plus longs... Il est donc important d'utiliser au mieux la diversité des modes opératoires : coup par coup d'initiative privée en dents creuses, opération publique planifiée, bimby...

Des marges de manœuvre pour faciliter le renouvellement urbain

Avant de s'engager dans une opération de renouvellement urbain, la collectivité a besoin d'éléments sur la faisabilité économique. Ce type de programmes se heurte tantôt à des marchés tendus (prix de sortie pas toujours compatibles avec les exigences de mixité sociale), tantôt à des marchés trop déprimés pour attirer les opérateurs (en-dehors des grands centres urbains). C'est pourquoi l'Audiar, dans des études préalables, cherche à dégager les marges de manœuvre pour faciliter la réalisation de l'opération. De ces pré-bilans, il ressort que :

- 1. coupler renouvellement urbain et exten-

sion urbaine dans une même opération facilite l'équilibre financier et la réalisation de logements sociaux, et cela d'autant plus que les prix en extension urbaine sont maîtrisés,

- 2. réaliser des acquisitions bien en amont évite les surenchères lors du démarrage,
- 3. réduire la taille de l'opération, sortir des acquisitions-démolitions (pavillons en bon état) permettent de

réduire les coûts,

- 4. améliorer l'équilibre par la densité et des formes urbaines adaptées (si cette densité n'est actuellement pas acceptable en regard d'une situation en seconde couronne, il est préférable d'attendre, pour ne pas gaspiller le potentiel existant).

Les analyses réalisées montrent que le renouvellement urbain n'est pas partout possible aujourd'hui et doit adapter ses modes opératoires en fonction des contraintes : encadrer l'initiative privée, favoriser la réhabilitation, lancer une opération publique de restructuration...

→ www.audiar.org

1. Acquisitions en AU :
Rennes Métropole = 6 €/m² ;
Nantes Métropole = 15 €/m² ;
Brest Métropole = 10 €/m².

Agence de Brest : STRATÉGIE FONCIÈRE SUR LE LITTORAL BRETON

Par Philippe LANNUZEL, directeur d'études et Claire GUIHENEUF, directrice de l'Adeupa

La Communauté de communes du Pays d'Iroise souhaite disposer d'un référentiel foncier lui permettant de développer sa politique de renouvellement urbain. L'Agence d'urbanisme du Pays de Brest a déjà expérimenté la méthode d'évaluation et de localisation du potentiel foncier auprès d'une autre communauté de communes membre. C'est l'occasion d'affiner la méthode et de proposer une stratégie communautaire en insistant sur l'indispensable ingénierie foncière.

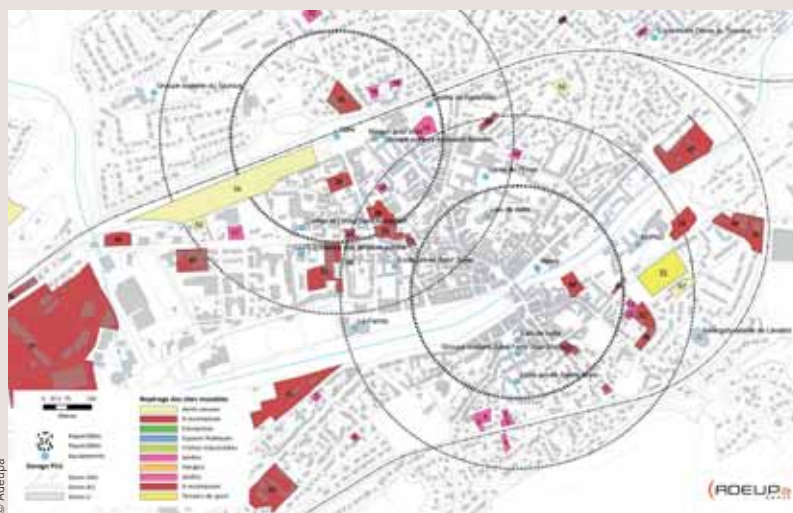
Le contexte : pression foncière et habitat dispersé

La Communauté de communes du Pays d'Iroise pilote déjà un PLH, mais ne dispose pas de la compétence Aménagement. L'étude vise à faciliter l'émergence d'une stratégie foncière à l'échelle communautaire. Ceci est particulièrement important quand on connaît la diversité des situations communales et le rôle du Pays d'Iroise au sein du bassin d'habitat du Pays de Brest. Cet espace se caractérise par une forte urbanisation du littoral. Cette intervention s'inscrit également dans la continuité des travaux du SCoT du Pays de Brest, qui impose aux PLU de réaliser un repérage des « espaces mutables » et de prévoir, selon les cas, au moins 10 % à 20 % de la construction neuve dans leur zone U.

Une méthode pragmatique

La méthode employée suppose l'identification des potentiels de renouvellement urbain : espaces libres constructibles et espaces bâtis mutables. Cette première phase essentielle d'inventaire et de diagnostic des potentialités communales est conjointe et s'effectue en parallèle : à l'agence avec un repérage sur photo aérienne et plans cadastraux et dans la commune, sous la responsabilité du maire, à partir d'un plan et d'une méthode de repérage et de classement fournis par l'agence. Le maire constitue un groupe de travail, composé d'élus et de techniciens. Lors de la première rencontre en mairie, les deux plans sont mis en cohérence. La connaissance fine du terrain que possède le groupe de travail municipal est un atout à ne pas négliger.

L'agence réalise ensuite un travail systématique permettant de valider les éléments issus de la réunion ; elle traduit le résultat par la mise en atlas de toutes les informations.



Identification des sites mutables.

Dans l'idéal, un atlas régulièrement mis à jour

L'atlas se compose de cartes et de tableaux qui identifient par catégories les parcelles aptes au renouvellement urbain. Différents niveaux d'information y figurent ; l'objectif est que l'atlas traduise le degré de faisabilité des mutations et identifie les secteurs à enjeux. La méthode permet de calculer un « potentiel maximum théorique ». Sachant que toutes les parcelles ne sont pas mobilisables de la même manière, des degrés de faisabilité sont introduits sous forme de notes, à partir de plusieurs critères comme la taille et la forme de la parcelle, l'accessibilité, le type de propriété, la desserte en réseaux... Seules les parcelles atteignant une note élevée sont considérées comme aptes au renouvellement urbain à court et moyen terme. On pourra ainsi, par commune et pour l'ensemble de la Communauté, évaluer des capacités de renouvellement urbain effectives et valorisables dans les documents de planification urbaine.

Le document fourni à la Communauté de

communes doit pouvoir être mis à jour régulièrement par ses services, lesquels se sont dotés récemment de compétences SIG. L'agence fournit un cahier méthodologique comportant définitions des catégories et modes de calcul.

Demain, une stratégie foncière à l'échelle communautaire

Pour cette dernière partie de l'étude, l'agence reçoit l'appui d'un bureau d'études spécialisé. Trois demi-journées de travail sont prévues avec les élus et les responsables techniques de la Communauté. Cette dernière phase de l'étude a pour but d'animer un débat afin de jeter les bases d'une stratégie et d'une politique foncière communautaires. Si les échéances électorales de 2014 rendent peu probable un engagement ferme, il paraît pertinent de tirer les conclusions de l'étude et d'ouvrir des perspectives sur les axes d'une démarche et d'une ingénierie communautaire en matière foncière.

→ www.adeupa-brest.fr

Agence de Saint-Étienne : LES ÉTUDES FONCIÈRES, COMPOSANTES DES PROJETS URBAINS ET AIDE AUX POLITIQUES D'HABITAT

Par Alain AVITABILE, directeur d'études, Anne-Marie VERDIER et Chantal CONSTANTIN, chargés d'étude, Epures

Epures, l'Agence d'urbanisme de la région stéphanoise, a développé des approches foncières, notamment aux côtés de l'EPORA (Etablissement public de l'ouest Rhône-Alpes), principalement dans deux directions. La première consiste à développer des diagnostics fonciers sur des secteurs de projet urbain, notamment pressentis pour des opérations de renouvellement. La seconde est la réalisation d'études de « gisements fonciers » afin de repérer les potentiels fonciers, que ce soit en extension ou en renouvellement urbain. Ces études s'inscrivent généralement dans le cadre de la mise en œuvre de politiques de l'habitat.

L'approche foncière préalable comme composante du projet urbain

La mise en œuvre de projets urbains est confrontée tôt ou tard à la question foncière. De fait, la pratique de l'aménagement héritée des années de développement extensif a ancré une posture dans laquelle le foncier n'intervient véritablement qu'en « bout de chaîne », dans la phase opérationnelle. Or, ceci conduit souvent à des recadrages des périmètres d'action ou de décalages dans le temps du fait de « points durs » rencontrés. Comment alors élaborer des projets urbains sur des périmètres qui puissent être opératoires ?

Une alternative consiste à effectuer des approches foncières préalables en établissant un « diagnostic foncier » comprenant notamment la structure parcellaire, un état immobilier apparent et des occupations à partir d'enquêtes terrain. Complété d'une analyse tendancielle des transactions, ce travail permettra d'identifier les perspectives de mutation (déclarées ou non) et par ailleurs d'apprécier la « dureté foncière », en fonction de critères (investissements récents, éléments de patrimoine et, a contrario, sous-occupation, immobilier dégradé...). Ceci peut déboucher sur un « référentiel foncier » intégrant également un programme d'intervention foncière.

Ainsi, la démarche de projet urbain va s'alimenter de cette approche foncière, comme une composante à part entière, et permettre d'engager des acquisitions dans le temps d'élaboration du projet, pour définir un périmètre opératoire en limitant les risques de recadrage. C'est ce qu'a développé Epures



Etude de gisements fonciers sur Annonay.

dès les années 2000, aux côtés des partenaires comme l'Epura ou l'Epase et les collectivités, en permettant un chaînage de la stratégie, de l'amont à l'aval.

Les études de gisements fonciers au service des politiques territoriales

Il s'agit de repérer les potentialités de construction, le plus souvent pour l'habitat, que ce soit en extension ou en renouvellement urbain, et de les quantifier. Sur de grands territoires, il sera généralement procédé à un croisement entre le recouvrement de PLU et une exploitation d'image satellite pour identifier les espaces déjà bâtis. À l'échelle communale, ces espaces bâtis seront identifiés à partir du plan cadastral (parcelles non bâties en zones urbanisables avec un travail de vérification et correction photographique et/ou de terrain). Une deuxième phase consistera à les qua-

lifier. Dans certains cas, l'établissement de critères posés au départ permettra de cibler la recherche de ces gisements de façon à les caractériser et à permettre une priorisation dans l'action foncière, le cas échéant. Cela peut être notamment le critère de la local-

sation (proximité des transports collectifs, des équipements, des polarités...), en particulier en vue de la production de logement social ou d'une offre orientée vers les personnes âgées.

Dans certains cas, une première approche de faisabilité financière peut compléter la démarche (« compte à rebours ») quant aux potentialités d'insertion sur le marché immobilier.

Ces démarches s'inscrivent généralement dans le cadre de la mise en œuvre de politiques de l'habitat (PLH notamment) mais peuvent aussi instruire ces démarches en amont, voire s'inscrire dans le cadre d'élaboration de SCoT, afin de calibrer des objectifs de production de logements ou de définir des équilibres à assurer en matière d'habitat.

→ www.epures.com

Agence de Marseille : À LA RECHERCHE DES « PÉPITES FONCIÈRES »

Par Jean PICON, directeur d'études, et Hamida ANDOULSI, chargé d'études, agAM

Le développement urbain du territoire de Marseille-Provence-Métropole s'envisage à l'horizon de vingt ans essentiellement sur le mode de renouvellement urbain. C'est en particulier le cas pour le foncier économique, autrefois réellement ou supposément mal aimé, et aujourd'hui très sollicité.

L'action foncière au service du renouveau économique du territoire

Le Schéma de cohérence territoriale de la Communauté urbaine de Marseille-Provence-Métropole a retenu pour objectif – sur une période de vingt ans – une augmentation de 80 000 emplois. Environ quatre emplois sur cinq seront créés dans des espaces économiques existants, redynamisés et densifiés à travers le processus de renouvellement urbain. Dans ce cadre, deux espaces économiques d'enjeux situés à Marseille font l'objet d'une démarche de référentiel foncier à laquelle participe activement l'agence d'urbanisme. Le premier territoire concerne la vallée de l'Huveaune, vaste espace reliant Marseille à Aubagne et composé d'un chapelet de sites d'activités représentant environ 400 hectares. Le second territoire joue le rôle d'arrière-port et se situe dans la zone de contact de l'extension de l'Opération d'Intérêt National Euroméditerranée. Communément appelé « façade maritime Nord », celui-ci s'étend sur plusieurs kilomètres le long de la zone portuaire et enserme près de 500 hectares de foncier économique. La raréfaction du foncier conjuguée à l'ambition de redonner un futur économique viable à ces territoires offre de nouvelles perspectives. Reste à réussir la difficile entreprise du renouvellement urbain qui suppose, en amont, d'identifier des « pépites foncières » capables de produire un effet levier notable. Et d'engendrer une recomposition et une valorisation à grande échelle des espaces économiques situés en milieu urbain.

La vallée de l'Huveaune : territoire d'expérimentation du référentiel foncier

Suite à la mise en place d'un service de stratégie foncière, la Communauté urbaine a sollicité l'agence pour mettre en place un inventaire du foncier économique mutable sur ce territoire. Le référentiel foncier a

pour objectif d'apporter une réponse aux besoins de planification et d'être un outil favorisant la confortation de l'activité économique en milieu urbain. Ce nouvel outil s'est voulu innovant, en combinant une approche « scientifique » basée sur un système d'information géographique et une approche plus empirique s'appuyant sur les enquêtes terrain et l'information « grise ». In fine, la conjugaison de toutes ces informations a donné lieu à un système d'évaluation paramétré où chaque unité foncière est affectée d'un coefficient de mutabilité. Le système d'indicateurs du référentiel foncier est à double entrée. Il propose un système « à la carte » permettant de cibler l'expertise foncière à partir de variables sélectionnées. Il offre également un système « clé en main » conçu comme un outil d'aide à la décision pour accompagner l'utilisateur dans la définition de la stratégie foncière. L'outil référentiel est aujourd'hui utilisé par un groupe de travail qui affine le repérage de secteurs potentiellement mutables et attribue des orientations. Cela se concrétise par la rédaction de synthèses ciblées sur des préconisations.

La façade maritime Nord : un partenariat actif pour réussir le redéploiement économique

Ce territoire est soumis à un enjeu de premier plan pour le devenir économique de Marseille : déplacer des entreprises d'un secteur faisant l'objet d'une opération d'intérêt national pour les relocaliser – si possible – à proximité, au sein d'un tissu économique d'une très grande complexité. Pour ce faire, la Ville de Marseille, la Communauté urbaine, l'Etablissement public Euroméditerranée et l'Etablissement Public Foncier ont signé une convention pour œuvrer ensemble et relever un défi contraint par le temps. Pour appuyer l'action des partenaires de la convention quadripartite, l'agence est intervenue à deux niveaux. Forte de son expérience acquise en matière de référentiel foncier, elle a participé à l'identification du foncier mutable et aux investigations pour trouver les fameuses « pépites foncières ». Elle a aussi largement contribué à la création d'un outil informatique partagé permettant le suivi des besoins fonciers et immobiliers des entreprises à relocaliser.

→ www.agam.org

Façade maritime nord et Vallée de l'Huveaune, deux des territoires de projet du SCoT de MPM.



© Marseille Provence Métropole

Agence de Nancy : UN PLAN STRATÉGIQUE POUR RÉGULER LE FONCIER PUBLIC SUR LE GRAND NANCY

Par Funmi AMINU, directeur d'études, Aduan

Au cours de ces dernières années, les établissements publics et administrations présents dans l'agglomération nancéienne ont chacun élaboré parallèlement des plans stratégiques de patrimoine visant à optimiser leur parc immobilier. En hypothèse basse et hors casernes, ce sont plus de 63 000 m² de plancher qui pourraient être mis sur le marché d'ici cinq ans. Pour anticiper les conséquences urbaines et économiques, et réguler cette offre foncière, un dispositif de gouvernance est mis en place.

De nouvelles politiques immobilières des administrations et des établissements publics

L'État entend rationaliser ses locaux. Plusieurs établissements publics sont concernés sur l'agglomération de Nancy. Tout d'abord, l'Éducation Nationale, dont le regroupement des services sur l'ancien site de l'Ecole des Mines va rendre disponibles 24 000 m². Le Plan Campus de l'Université de Lorraine se traduit, quant à lui, par la libération d'un minimum de 32 000 m² de plancher. Le schéma directeur immobilier et technique du CHU désaffecte et met

tant de foncier public, dans un délai court et dans un contexte économique peu porteur, représente un risque possible de dérégulation.

Les conséquences sur le fonctionnement urbain seront certainement très importantes : difficulté de réoccupation immédiate des bâtiments, travaux de restructuration, changement de vocations et impact sur le commerce et les services de proximité, réorganisation des flux de déplacement... Ces biens en mutation sont pour une grande part situés dans le centre historique de Nancy. Les bâtiments concernés

ments avec des réaménagements intérieurs. En lien avec le Préfet, le Grand Nancy souhaite mettre en place un dispositif de gouvernance innovant et élaborer une stratégie d'étude et de développement de ces espaces.

Une vision globale, un diagnostic et un dispositif de gouvernance

La mise en œuvre de ce plan foncier s'appuiera sur un diagnostic réalisé par l'Aduan en partenariat avec l'Etablissement Public Foncier de Lorraine, avec comme objectifs : recensement exhaustif, étude de fonctionnalité, contraintes techniques, possibilités de reconversion, recensement des projets connus, projection des vocations futures... Dans ce cadre, l'agence a d'ores et déjà constitué une base de données SIG permettant de caractériser et de suivre dans le temps chaque entité recensée. Les conclusions du diagnostic vont permettre d'élaborer la stratégie de reconquête des sites : phasage à conduire, partenariats, mesures d'accompagnement et modes opératoires à prévoir.

L'Aduan envisage également de s'appuyer sur sa mission historique de bureau d'accueil pour l'implantation et le développement d'entreprises pour faciliter la commercialisation de certains locaux. Une plateforme sera créée pour la mise en relation de l'offre et de la demande.

Enfin, compte tenu de la diversité des partenaires, l'Aduan animera un dispositif de gouvernance commun permettant de réunir périodiquement les différents interlocuteurs afin d'articuler les réflexions et décisions.

→ www.aduan.fr



© Grand Nancy

La Faculté de pharmacie de Nancy, dont l'activité sera transférée sur le technopôle de Brabois (15 000 m²).

en vente deux sites hospitaliers nancéiens totalisant plus de 7 500 m² : Maringer-Villemin-Fournier et Saint-Stanislas. Enfin, les restructurations militaires vont entraîner la cession de deux casernes (Kléber à Essey-lès-Nancy, Faron à Vandœuvre-lès-Nancy) et un Mess des officiers à Nancy, soit plus de 33 hectares de foncier.

Des enjeux économiques, patrimoniaux et urbains

La mise sur le marché de ce volume impor-

tant de foncier public, dans un délai court et dans un contexte économique peu porteur, représente un risque possible de dérégulation. Les conséquences sur le fonctionnement urbain seront certainement très importantes : difficulté de réoccupation immédiate des bâtiments, travaux de restructuration, changement de vocations et impact sur le commerce et les services de proximité, réorganisation des flux de déplacement... Ces biens en mutation sont pour une grande part situés dans le centre historique de Nancy. Les bâtiments concernés

IAU île-de-France : APPRÉHENDER LE FONCIER MUTABLE, ENJEUX ET LIMITES

Par Amélie DARLEY, Martin OMHOVERE et Pauline ZEIGER, chargés d'études foncières, IAU ÎdF

Pour répondre aux ambitions de construction du Grand Paris et aux objectifs du schéma directeur d'Île-de-France, il est primordial d'envisager le foncier non plus comme une matière brute à exploiter, mais comme le fruit d'un travail de transformation.

L'observation de la consommation d'espaces réalisée par l'IAU ÎdF depuis 1982 sur la région montre que les deux tiers de la construction de logements se font déjà en recyclage urbain sur du foncier mutable, et des progrès restent à faire pour qu'il en soit de même pour le foncier économique. En effet, 45 % du recyclage urbain est destiné à l'habitat contre seulement 17 % aux activités économiques, qui nourrissent invariablement l'extension de l'urbanisation. Plus que jamais, les politiques d'aménagement se fondent sur l'identification des terrains urbains potentiellement mutables et sur l'anticipation de leur valorisation.

L'IAU ÎdF développe depuis plusieurs années une variété d'outils de connaissance des fonciers mutables pour accompagner la mise en œuvre des politiques régionales. Conçus pour répondre à des thématiques précises, ces outils se déclinent à différentes échelles : cartes de mutabilité dans le cadre des projets de transport, études des processus de densification du pavillonnaire ou encore évaluation des sites mutables pour le maintien d'activités en zone dense. Ces démarches révèlent que, pour une agence d'urbanisme, différentes commandes conduisent à s'intéresser au foncier mutable et qu'il n'y a pas de méthode idoine pour aborder la question de la mutabilité. Tout dépend de la question posée : du foncier pour faire quoi et à quel horizon ?

Articuler urbanisme et transport

L'IAU ÎdF accompagne le syndicat des transports d'Île-de-France (Stif) dans le cadre des projets de transports en commun tels que les prolongements de lignes de métro, les projets de tramway ou encore le Grand Paris Express, en élaborant notamment une carte des mutabilités dans les territoires concernés. L'enjeu est double :

déduire des projections de populations et d'emplois pour les études de tracé, mais aussi proposer un diagnostic foncier préalable à la définition des chartes urbanisme-transport portées par la Région Île-de-France. La méthode repose sur une mise à disposition d'informations de la part des collectivités locales (projets en cours, à l'étude, identification de sites vacants) ainsi que sur la connaissance fine des territoires et des mécanismes fonciers à l'œuvre (valorisation foncière, densification, désindustrialisation).

Produire des logements en densification pavillonnaire

Les équipes d'architectes du Grand Paris, le projet Bimby ou encore l'étude de 2007 de l'IAU ÎdF sur la construction de logements en diffus (sur www.iau-idf.fr) ont mis en évidence les potentialités foncières du pavillonnaire. Dans le cadre de la mise en œuvre du Sdrif et du suivi des documents de planification, l'IAU ÎdF formule des préconisations pour encourager les règlements d'urbanisme favorables à une densification maîtrisée du pavillonnaire.

Une étude approfondie des dynamiques de marché, des structures foncières et des plans locaux d'urbanisme réalisée sur un échantillon représentatif de communes a permis de mesurer les effets opérationnels des règles relatives au minimum parcellaire, aux hauteurs, aux alignements et retraits ainsi qu'aux coefficients d'occupation des sols, et de proposer des références pour la rédaction des règlements d'urbanisme.

Maintenir des activités sous contraintes en zone dense

L'actuel besoin en foncier et le maintien difficile de certaines activités dans l'agglomération appelle une nouvelle réflexion



© C. Legeme / IAU ÎdF

Du foncier, pour quoi faire et à quel horizon ?

sur les mutations du foncier économique et les modalités d'une action publique susceptible de les accompagner. Pour répondre à cet enjeu, l'IAU ÎdF a développé une méthode d'identification des produits d'immobilier d'entreprise les mieux adaptés à chaque site : plateformes et hôtels logistiques, espaces logistiques urbains, parcs d'activités, hôtels artisanaux et plateformes de déchets.

En conclusion, ces réflexions dans leur diversité permettent de renforcer l'observation foncière sur le stock de terrains potentiellement constructibles. Mais, dans le cadre de la mise en œuvre du schéma directeur d'Île-de-France et pour atteindre les objectifs de construction de 70 000 logements/an, la mutabilité du foncier interroge aussi la prospective à conduire en matière d'évolution des formes urbaines, d'innovations à imaginer dans les montages opérationnels, ou encore plus simplement de pratiques urbaines. Les agences, dans ce domaine, ont un rôle à jouer.

→ www.iau-idf.fr

→ www.orf.asso.fr Voir : Rapport de l'Observatoire régional du foncier en Île-de-France : « Quelles ressources pour le recyclage urbain ? »

Agences de Mulhouse et de Strasbourg : CONSOMMATION FONCIÈRE, PROCESSUS D'URBANISATION, ÉTALEMENT URBAIN : L'EXPÉRIENCE D'UN PARTENARIAT FORT

Par Jennifer KEITH, chargée d'études habitat-cohérence territoriale, AURM
et Ahmed Saib, référent démographie-foncier, ADEUS

Le constat de l'étalement urbain est ancien. Néanmoins, son appréhension au niveau de l'Alsace est longtemps restée partielle, ponctuelle et très souvent thématique. Combien consomme-t-on de foncier ? À quelles fins ? Quelle est la réalité de « l'étalement urbain » dans les différents territoires alsaciens ? Quelles sont les conséquences des différentes formes d'urbanisation observées ? Comment fonctionnent les territoires ?



Plateforme PREFACE co-pilotée par la DREAL et la région Alsace

Voilà sept ans qu'à la demande de la DREAL et de la Région Alsace, les agences d'urbanisme de l'agglomération strasbourgeoise (ADEUS) et de la Région Mulhousienne (AURM), tentent d'apporter des réponses à ces questions et conjuguent leurs efforts pour faire connaître et développer des outils permettant d'optimiser l'utilisation du foncier.

Trois études phares menées conjointement

Avec l'étude « 30 ans d'urbanisation en Alsace », réalisée en 2007 par l'AURM et l'ADEUS, les acteurs régionaux disposent de la première grande analyse rétrospective jamais réalisée à l'échelle de l'Alsace. La consommation foncière liée à l'urbanisation entre les années 1976 et 2002 est quantifiable et qualifiable. Différents types de territoires ont été distingués, selon leur consommation foncière, leur évolution démographique et leur bassin d'emploi. La corrélation entre l'étalement urbain et l'augmentation des migrations alternantes domicile-travail a été relevée.

Il en ressort qu'entre 1976 et 2002, la consommation foncière annuelle moyenne s'élève à 800 hectares, dont une moitié en extension et l'autre en densification. Par ailleurs, un hectare consommé sur trois est dédié aux activités.

La seconde étude produite en 2008, intitulée « 30 ans d'urbanisation en Alsace - zoom à l'échelle de deux territoires de SCOT », s'est attachée à territorialiser le phénomène et à réfléchir aux solutions pour réduire la consommation foncière. Pour ce faire, deux territoires de SCOT ont fait l'objet d'une analyse fine : réalité de la consommation foncière, potentiel de densification, outils pour mobiliser le foncier et maîtriser l'étalement. Un débat entre les acteurs locaux a permis de partager le diagnostic, de l'enrichir et d'en retirer une grande richesse d'enseignements. Enfin, un diagnostic des dynamiques du marché foncier en Alsace en combinant une analyse quantitative des marchés fonciers et une approche des logiques d'acteurs a été menée au cours d'une troisième étude intitulée « Utilisation du foncier en Alsace face aux enjeux d'aménagement du territoire ». Elle a permis de nourrir le positionnement actuel de l'Etat en Alsace en matière de politique foncière.

Un partenariat qui se renforce avec la plate-forme PREFACE

En 2011, le Préfet et le Président de la Région Alsace ont proposé à leurs partenaires la création d'une instance régionale d'observation et d'échanges sur le foncier. L'objectif est de développer une vision partagée, qui permette à chacun de se positionner par rapport à l'échelle régionale.

Cette plateforme régionale du foncier et de la consommation des espaces en Alsace (PREFACE) est un lieu d'échange et de mobilisation des partenaires. Elle vise à nourrir les débats stratégiques sur l'aménagement, à partir de clés d'analyse partagées des dynamiques actuelles et de leurs impacts. L'enjeu est de sensibiliser les acteurs sur l'étalement urbain et de favoriser l'émergence d'orientations d'aménagement concertées et de leviers d'actions coordonnés.

Partage d'expériences, de méthodes, de résultats

Les échanges et le dialogue que promeut PREFACE, plus que l'émergence de règles, permettent aujourd'hui de mieux saisir les ressorts de l'action foncière et du fonctionnement des territoires dans l'objectif d'optimiser l'usage des sols. Les éléments d'expertise destinés à alimenter des débats sont produits par un ensemble de partenaires techniques. L'expérience acquise par les agences d'urbanisme et de développement en fait des partenaires privilégiés de la plateforme. Dans ce cadre, l'observatoire du foncier et de l'évolution des territoires (l'OFET) créé en 2010, dans la foulée des travaux précités, et qui a élargi progressivement le périmètre de ses travaux et des thématiques, est mobilisé pour accompagner PREFACE.

→ www.preface-alsace.fr
www.aurm.org
www.adeus.org
→ www.alsace.developpement-durable.gouv.fr/les-etudes-pilotees-par-la-dreal-a23.html



JÉRÔME BARATIER

PASSEUR DE RÉCITS URBAINS

Ce spécialiste des questions locales dirige depuis 2007 l'Agence d'urbanisme de l'agglomération de Tours, avec laquelle il défriche de nouveaux modes de réflexion et d'intervention. Pas question pour lui de se cantonner aux seules grandes études : il plaide pour produire du projet à toutes les échelles.

Avec l'achèvement du SCoT, du PLH et du PDU de l'agglomération de Tours, Jérôme Baratier pourrait s'estimer satisfait. « Mais n'allez pas croire qu'il s'agit d'une fin ! », lance-t-il. « Tous ces plans ne sont que des outils, des catalyseurs de projets qui vont rythmer le territoire pour des années ».

Depuis cinq ans, ce diplômé de Sciences Po Lyon dirige l'ATU, qu'il a engagée sur tous les grands dossiers de l'agglomération, depuis le tram, entré en service début septembre, jusqu'à la restructuration de casernes, en passant par la réactivation de l'étoile ferroviaire. Ce directeur tout juste âgé de quarante ans se sent à l'aise dans son milieu, avec un parcours entièrement déroulé au sein de collectivités, depuis des villes « pauvres » de l'agglomération de Lyon, jusqu'au GPV de Tours, la direction du développement urbain de Tour(s)plus ou encore la direction des services de Joué-lès-Tours, seconde ville de Touraine. « Nous travaillons pour le bien commun et en premier lieu pour les collectivités », explique-t-il, « il est donc important de bien en connaître les rouages, les subtilités, même si l'agence n'a jamais été instrumentalisée par les politiques, ce qui lui assure une reconnaissance unanime ». Et cela alors même qu'elle est parfois perçue comme « dérangeante », voire « poil à gratter » ou « grain de sable ». Il est vrai que Jérôme Baratier s'est toujours refusé à voir dans l'ATU « une simple machine à produire des études ou de la prospective ». « Nous sommes dans l'action et à côté de l'action », insiste-t-il. « Les études sont un tremplin pour passer à l'action, on ne peut se désintéresser de leurs conséquences et si cela fait parfois mal aux addresseurs, c'est dans cette posture que nous sommes le plus utile ».

L'ATU a ainsi été associée jusqu'au bout au développement du tramway, en proposant des améliorations au projet initial, pour que le passage l'acte ne dénature pas les belles idées du départ.

Une présence vigilante qui peut aussi créer quelques frictions avec les « opérationnels ». C'est vrai pour de grands chantiers comme de petites réalisations : « je veux travailler sur toutes les échelles et toutes les temporalités, du temps long comme au temps court. La planification ne sert à rien si elle ne débouche pas sur de meilleurs projets. L'agence est avant tout un passeur de récits urbains ». Il veut aussi « instiller du doute » dans les politiques publiques, se battre « contre les croyances bien installées ou les idées toutes faites ». Ce qui l'amène à remettre en cause les pratiques traditionnelles : « il faut inventer de nouveaux modes de réflexion ou d'intervention, ne plus servir des projets tout ficelés sortis des têtes bien pleines des experts ». Place au travail collaboratif, à l'association des habitants très en amont, comme avec les « cafés mobilité » proposés dans le cadre de l'élaboration du PDU. « Il ne faut plus dire aux habitants : "je sais ce qui est bon pour vous" ». Jérôme Baratier milite aussi pour des projets « plus souples, plus adaptables, réactifs, voire réversibles ».

Pour autant, le directeur n'en oublie pas sa mission prospective. L'ATU a ainsi élaboré un « SCoT facteur 4 », dans le cadre d'une recherche-action. Illustration de l'équilibre d'une agence « la tête dans l'avenir, mais les pieds dans le présent ».

Jean-Jacques Talpin



DANIEL DELAVEAU « PENSER L'AMÉNAGEMENT EN COMBINANT LES DIFFÉRENTES ÉCHELLES »

Maire (PS) de Rennes et président de Rennes Métropole depuis 2008, président de l'Agence d'urbanisme et de développement de l'agglomération rennaise (Audiar), mais aussi président de l'AdCF (Association des Communautés de France), Daniel Delaveau passera la main en mars 2014, après avoir œuvré pour la structuration métropolitaine.

Arrivé à Rennes en 1978, Daniel Delaveau entame sa carrière à la tête de la direction de la communication de la ville et crée TV Rennes. Dès 1983, il est adjoint au maire de Saint-Jacques-de-la-Lande, commune située en intra-rocade, chargé de l'urbanisme, puis il est élu vice-président du District chargé de la communication. Il devient ensuite vice-président aux transports de l'agglomération en même temps qu'il effectue trois mandats de maire à Saint-Jacques-de-la-Lande, entre 1989 et 2007.

Au terme de son dernier et seul mandat rennais, Daniel Delaveau aura pesé dans le sens de la structuration d'une métropole-capitale bretonne forte de 400 000 habitants : la Communauté d'agglomération de Rennes comptera 43 communes au 1^{er} janvier 2014.

Convaincu avant l'heure par la nécessité de nouer des solidarités locales pour protéger l'existence même des communes, il souligne que la coopération intercommunale ne s'oppose pas à l'identité communale : « je fais toujours l'analogie entre l'intercommunalité et la coopération européenne : l'intercommunalité est une coopération où chacun garde son identité ». Daniel Delaveau défend aussi le sacro-saint principe de subsidiarité qui veut que tout ce qui ne peut pas être fait à l'échelon le plus proche du citoyen « passe à l'échelon supérieur » : « comment penser l'implantation d'emplois à la seule échelle communale ? ». Il porte également avec force à l'AdCF le message d'une intercommunalité de projet.

À Rennes, même si d'autres dynamiques régionales de territoire sont comparables, la notion de projet, qui englobe le développement économique, le développement urbain, les transports, et peut-être ce qui relève de l'accueil des populations et du « vivre ensemble », ne se conçoit pourtant plus

à la seule échelle métropolitaine, d'autant que l'aire urbaine (200 communes) est aujourd'hui en plein développement (avec une croissance démographique au troisième rang français, après Toulouse et Montpellier) : le projet se construit aussi avec le Pays de Rennes, lequel est prescripteur du SCoT (5 EPCI, 66 communes), avec le réseau des villes bretonnes, notamment pour les transports (contrat sur la LGV signé en 2013), avec le pôle métropolitain Loire-Bretagne, qui porte des projets communs aux villes de Brest, Rennes, Nantes, Saint-Nazaire, Angers, dans le domaine de la recherche universitaire (les coopérations s'étendent à Saint-Malo, et Caen également s'agissant des pôles Images et Réseaux et Valorialis)... « La Région », ajoute Daniel Delaveau, « devient le second pilier d'avenir de l'administration des territoires avec l'intercommunalité » ; elle est déjà prescriptrice des schémas économiques et des schémas d'infrastructures. Dans ce contexte, l'Audiar joue pleinement son rôle d'espace d'intermédiation entre les collectivités et l'Etat. « Si l'intercommunalité est la coopération de grande proximité, l'enjeu essentiel se trouve aujourd'hui dans l'articulation des grandes échelles entre les territoires intercommunaux, les bassins de vie et les bassins d'emploi, lesquels ne recouvrent pas forcément les mêmes périmètres. Il faut aussi que nous nous dotions d'outils pour pouvoir porter la réflexion à des échelles plus larges », souligne Daniel Delaveau. D'où, sans doute, la nécessité de penser le renforcement des prérogatives et les moyens des agences d'urbanisme, de mutualiser leurs services d'une métropole à l'autre, pour « changer d'échelle », et ainsi acquérir davantage de souplesse dans la prospective.

Frédéric Antoine