

## Déclaration commune de la Fnau et des EPF

JANVIER 2022

# Agences d'urbanisme et établissements publics fonciers se mobilisent pour la sobriété foncière et contre la spéculation

### LIMITER L'ÉTALEMENT URBAIN ...

Il s'agit d'un fait établi : le développement des activités humaines a conduit à « consommer » de plus en plus d'espace, à tel point que ce modèle de développement est devenu insoutenable. En France, **en 2017, près de 30 000 ha d'espaces naturels ou agricoles ont été artificialisés (soit environ 3 fois la surface de Paris)**. Les conséquences sont pourtant nombreuses et connues. Sur le plan environnemental, l'artificialisation des espaces naturels et agricoles les imperméabilise et contribue à la disparition de la biodiversité. Par ailleurs, cet étalement urbain a généré un modèle de développement fondé sur l'éloignement des centres urbains, entraînant des conséquences néfastes sur le plan environnemental (utilisation massive de la voiture individuelles) et urbain (désertification de nombreux centres-villes).

### ... FACE À DES BESOINS QUI NE FAIBLISSENT PAS

Si cette consommation d'espace a partiellement permis de répondre aux besoins en logement, activités et équipements à un prix attractif ou accessible pour les ménages et les entreprises, elle comporte un ensemble de coûts environnementaux et sociétaux aujourd'hui non pris en compte. Pour autant, **les besoins de développement en logements, en activités et en équipements ne diminuent pas** : la population française continue de croître, tandis que la taille des ménages diminue, augmentant le nombre de ménages à loger. En 2019, 400 000 nouveaux logements avaient été mis en chantier, sans que ce nombre soit suffisant pour répondre aux besoins des ménages français.



Vallée de Saint-Etienne - Epures

## UNE RÉPONSE LÉGISLATIVE NOUVELLE : VERS UNE POLITIQUE DE SOBRIÉTÉ ET D'OPTIMISATION FONCIÈRE

La Convention Citoyenne pour le Climat s'est emparée de cet enjeu en formulant 12 propositions concrètes pour enrayer l'artificialisation des sols. La Loi Climat & Résilience du 22 août 2021 en a pris acte, en fixant un objectif ambitieux d'absence d'artificialisation nette à horizon 2050 et de sa division par deux dans 10 ans.

Cette nouvelle obligation va dans le sens d'une **véritable politique de sobriété foncière**, tant à l'échelle nationale que locale, et suppose de changer le paradigme actuel de développement. Désormais, il s'agira :

- d'**éviter** l'artificialisation des sols, en mobilisant le foncier déjà urbanisé pour le revitaliser et l'intensifier ;
- de **réduire** cette artificialisation par des formes urbaines compactes permettant une optimisation foncière et l'intégration de la nature et de la biodiversité ;
- Et de la **compenser**, en renaturant des espaces artificialisés, dans le cadre d'un projet de territoire.

En complément de la réponse législative, l'Etat a également déployé des moyens supplémentaires notamment à travers le Fonds Friches. Avec un montant de 650 M€, les deux premières éditions de l'appel à projet ont déjà permis d'accélérer le recyclage plus de 2 500 ha de foncier.

## ANTICIPER LES EFFETS DE LA « NOUVELLE » DONNE FONCIÈRE

Cependant, la réduction de l'artificialisation des sols risque de générer – entre autres – deux effets qu'il s'agira de maîtriser dans une logique d'intérêt général :

- À **court terme**, des projets vont se développer sur les **espaces encore autorisés à l'urbanisation** : ces opérations d'urbanisme doivent d'ores et déjà s'inscrire dans une logique de réduction maximale de leur impact environnemental et de maîtrise de leur coût ;
- À **long terme**, la réduction des espaces disponibles pour construire des logements, des activités, des équipements, espaces de loisirs,... risque d'**accentuer la pression foncière**, et d'augmenter le prix du foncier. Il s'agit d'anticiper cette éventualité et de réguler la spéculation en intervenant dès à présent.

## CONSTRUIRE UNE STRATÉGIE DE SOBRIÉTÉ ET D'OPTIMISATION FONCIÈRE

Pour relever ces défis, les acteurs publics doivent travailler à la construction de nouvelles politiques foncières tendant vers plus de sobriété au plus près des territoires, en mobilisant deux leviers :

- La **planification du développement et la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers**, en faisant évoluer les documents de planification pour tendre vers l'absence d'artificialisation nette en 2050.
- La définition et la mise en œuvre d'une **stratégie foncière à caractère opérationnel**, s'appuyant sur le recensement des fonciers urbanisables et mobilisables, pour répondre aux besoins sous différentes formes (réhabilitation, reconversion de friches, intensification urbaine,...), la sélection des emprises présentant des enjeux de mutation, et la mobilisation des outils adéquats pour leur évolution (évolution des documents de planification SRADDET, Scot et PLU, droit de préemption, mobilisation d'un EPF,...).

## DES COLLABORATIONS DÉJÀ À L'OEUVRE, À RENFORCER ET COORDONNER

### Les agences d'urbanisme

Les agences d'urbanisme développent une expertise sur les différents domaines de l'urbanisme et du développement territorial (planification, habitat, mobilités, économie, environnement, foncier...). Leurs missions sont définies par l'article L132-6 du code de l'urbanisme. Outils pluridisciplinaires, partenariaux rassemblant les collectivités et l'Etat, les agences d'urbanisme et leurs réseaux régionaux travaillent dans les territoires afin d'orienter les stratégies territoriales. Présidées par des élus, elles sont composées d'équipes pluridisciplinaires, et offrent une expertise du territoire dans la durée. Les agences viennent en appui technique des collectivités territoriales. Elles développent des outils d'observation et d'évaluation et proposent des réflexions stratégiques et opérationnelles et contribuent ainsi au processus décisionnel des élus.

### Les établissements publics fonciers

Les EPF d'Etat sont créés, à l'initiative de l'Etat, par décret en Conseil d'Etat et sont régis par les articles L 321-1 et suivants du code de l'urbanisme. Les EPF locaux sont créés, à la demande des collectivités locales, par arrêté du Préfet de Région et sont régis par les articles L 324-1 et suivants du code de l'urbanisme. Ils agissent sur le foncier et favorisent l'accès au logement, la mixité sociale, la vitalité économique et la préservation de l'environnement. Ils conseillent les collectivités de leur territoire et interviennent auprès d'elles tout au long des processus – toujours différents, souvent complexes – de recyclage foncier, principalement par l'acquisition, le portage de terrains et leur préparation pour de nouveaux usages. Acteurs opérationnels, les EPF interviennent sur tous types de territoires, tendus et détendus ; ils répondent à des problématiques différentes et mettent en

œuvre des actions variées mais toujours adaptées aux enjeux et besoins des territoires.

### Exemple de collaboration en Grand Est sur les friches

En Lorraine, encore largement marquée par de nombreuses friches notamment industrielles et militaires, l'EPF de GRAND EST travaille activement avec les agences d'urbanisme lorraines, AGAPE, AGURAM et SCALEN sur le recensement et la qualification de ces friches. Une étape importante a été franchie en ce début 2022 avec la mise en ligne grand public d'un observatoire qui abondera très prochainement la démarche nationale Cartofriches.

Cet outil est le fruit d'une collaboration riche, associant les compétences de détection et de reconversion opérationnelle des friches de l'EPFGE à la connaissance fine des enjeux locaux, portée par les agences d'urbanisme.

Cette collaboration est le démonstrateur d'une mise en commun des compétences entre EPF et agences d'urbanisme pour répondre d'une seule voix aux problématiques spécifiques de leur territoire.

### Exemple à la Réunion sur les transactions immobilières

Enjeu important à la Réunion, l'habitat et le foncier font l'objet d'une observation partenariale. L'EPFL de la Réunion et l'agence d'urbanisme AGORAH collaborent donc autour des analyses de l'observatoire des transactions immobilières et foncières. Outil d'aide à la décision, il permet aux acteurs de l'aménagement du territoire de suivre les tendances des marchés foncier et immobilier à différentes échelles sur le territoire réunionnais et de construire des stratégies et politiques d'habitat adaptées. C'est également un outil utile pour les habitants et leur volonté d'acquisition de nouveau logement.



## Territorialisation des agences d'urbanisme et des établissements publics foncier

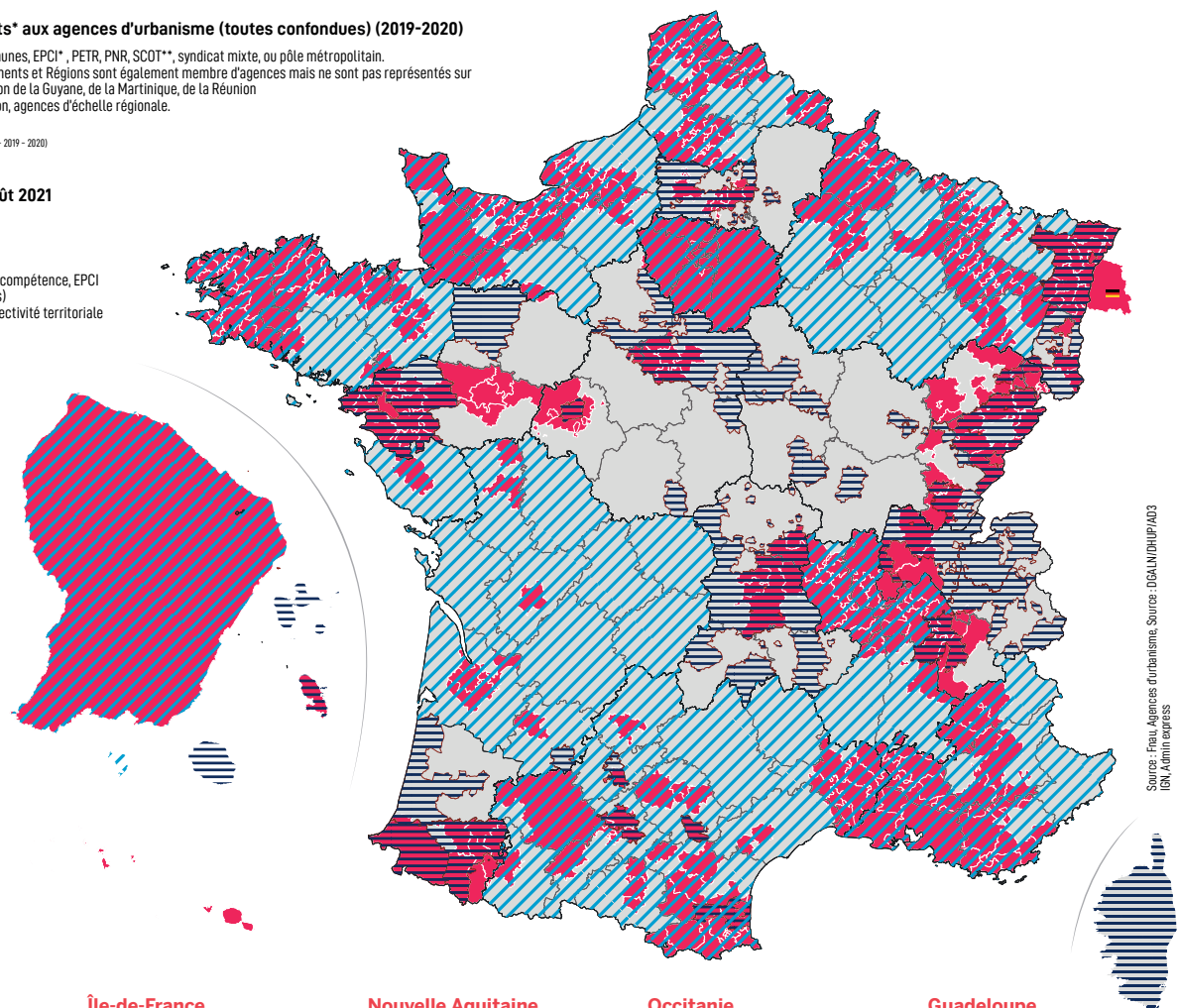
### Périmètres des adhérents\* aux agences d'urbanisme (toutes confondues) (2019-2020)

Comprenant les communes, EPCI\*, PETR, PNR, SCOT\*\*, syndicat mixte, ou pôle métropolitain. De nombreux départements et Régions sont également membre d'agences mais ne sont pas représentés sur cette carte à l'exception de la Guyane, de la Martinique, de la Réunion et l'Institut Paris Région, agences d'échelle régionale.

\* Périmètre au 1<sup>er</sup> janvier 2020  
 \*\* dernier périmètre connu (2018 - 2019 - 2020)

### Périmètres des EPF - Août 2021

-  EPF et EPFA d'Etat
-  EPF local (périmètre de compétence, EPCI et communes adhérents)  
Office foncier de la collectivité territoriale pour la Corse



Source : Fnau, Agences d'urbanisme, source : DGA, M/DUP/AD3  
IGN, Admin express

#### Hauts-de-France

##### Agences d'urbanisme

- AUD - Saint-Omer
- AGUR - Dunkerque
- ADULM - Lille
- ADUS - Maubeuge
- Boulogne-sur-Mer
- AULA - Artois
- ADUGA - Amiens
- OLV - Oise les Vallées

##### EPF

- EPF d'Etat Hauts-de-France
- EPF local des territoires de l'Oise et Aisne

#### Normandie

##### Agences d'urbanisme

- AURH - Le Havre
- AUCAME - Caen
- AURBSE - Rouen

##### EPF

- EPF d'Etat Normandie

#### Grand Est

##### Agences d'urbanisme

- AGAPE - Lorraine-Nord
- AGURAM - Metz
- ADEUS - Strasbourg
- SCALEN - Nancy
- AURM - Mulhouse
- AUDRR - Reims
- AUDC - Châlons

##### EPF

- EPF d'Etat Grand Est
- EPF local d'Alsace

#### Île-de-France

##### Agences d'urbanisme

- APUR - Paris
- Institut Paris Region

##### EPF

- EPF d'Etat Île-de-France

#### Bretagne

##### Agences d'urbanisme

- ADEUPA - Brest
- QCD - Quimper
- Audélor - Lorient
- AUDIAR - Rennes

##### EPF

- EPF d'Etat Bretagne

#### Pays de la Loire

##### Agences d'urbanisme

- ADDRN - St-Nazaire
- AURAN - Nantes
- AURA - Angers

##### EPF

- EPF local Mayenne-Sarthe
- EPF local de Loire Atlantique
- EPF d'Etat de Vendée

#### Centre Val de Loire

##### Agences d'urbanisme

- ATU - Tours
- TOPOS - Orléans

##### EPF

- EPF local du Val de Loire
- EPF local Foncier Cœur de France

#### Nouvelle Aquitaine

##### Agences d'urbanisme

- A'Urba - Bordeaux
- AUDAP - Pau-Bayonne

##### EPF

- EPF d'Etat Nouvelle Aquitaine
- EPF local Landes Foncier
- EPF local du Pays Basque
- EPF local Agen Garonne
- EPF local Béarn Pyrénées

#### Bourgogne Franche-Comté

##### Agences d'urbanisme

- AUTOB - Belfort
- AUDAB - Besançon
- ADU - Montbéliard

##### EPF

- EPF local Doubs BFC
- EPF local de Côte d'Or

#### Auvergne Rhône-Alpes

##### Agences d'urbanisme

- AU Clermont-Ferrand
- EPURES - Saint Etienne
- UrbaLyon - Lyon
- AURG - Grenoble

##### EPF

- EPF d'Etat Ouest-Rhône-Alpes (EPORA)
- EPF local du Dauphiné
- EPL local de Savoie
- EPF local de la Haute-Savoie
- EPF local de l'Ain
- EPF local d'Auvergne

#### Occitanie

##### Agences d'urbanisme

- AUAT - Toulouse
- AURCA - Perpignan
- AUDRNA - Nîmes-Alès

##### EPF

- EPF d'Etat Occitanie
- EPF local Montauban
- EPF local du Grand Toulouse
- EPF local du Tarn
- EPF local Perpignan Pyrénées Méditerranée

#### Provence Alpes Côte d'Azur

##### Agences d'urbanisme

- AURAV - Avignon
- AUDAT - Toulon
- AGAM - Marseille
- AUPA - Aix-en-Provence

##### EPF

- EPF d'Etat PACA

#### Corse

- Office foncier des collectivités territoriales de Corse

#### Guadeloupe

- EPF local de Guadeloupe

#### Martinique

##### Agence d'urbanisme

- AUDUAM - Martinique

##### EPF

- EPF local de la Martinique

#### Guyane

##### Agence d'urbanisme

- AUDeG - Guyane

##### EPF

- EPFA d'Etat foncier et d'aménagement Guyane

#### La Réunion

##### Agence d'urbanisme

- AGORAH - La Réunion

##### EPF

- EP local foncier de la Réunion

#### Mayotte

- EPFA foncier et d'aménagement Mayotte

#### Polynésie française

- Agence d'urbanisme, OPUA - Polynésie française

## DES OUTILS DE PROSPECTIVE ET D'ACTION FONCIÈRE DÉJÀ DÉPLOYÉS SUR LES TERRITOIRES

La plupart des collectivités territoriales disposent d'ores et déjà d'outils pour maîtriser leur trajectoire vers l'absence d'artificialisation nette et répondre aux enjeux opérationnels qu'elle implique. Les territoires pour lesquels ces enjeux sont accrus - du fait d'une forte pression foncière : grandes agglomération, littoral, montagne,... - sont pour la plupart couvertes par des agences d'urbanisme (ayant une fonction prospective) et des établissements publics fonciers (intervenant de manière opérationnelle au service d'une stratégie foncière). Ainsi, près de **95% de la population française vit dans un territoire couvert par un établissement public foncier**. Cela permet d'accompagner les projets de développement de l'ensemble des typologies de territoires couverts (centre-ville, centre bourg, agglomération...).

## UNE ACTION CONJUGUÉE DES AGENCES D'URBANISME, DES EPF D'ETAT ET DES EPF LOCAUX

Pour répondre à ces enjeux, la Fnau, le réseau national des EPF d'Etat et l'association nationale des EPF locaux se mobilisent pour conjuguer leurs compétences et efforts au service des enjeux fonciers dans les territoires. Concrètement, ils allient leur action pour :

- **Observer les évolutions du foncier et de l'habitat** : de nombreux observatoires existent déjà sur certains territoires, l'enjeu va consister à présent à développer ces pratiques et déployer ces observatoires - prévus par la Loi Climat & Résilience – sur ceux qui n'en sont pas munis.
- **Analyser les situations territoriales et foncières et partager les enjeux** avec les collectivités et acteurs locaux pour mieux accompagner les élus dans leur stratégie foncière et projet de territoire.
- **Planifier le développement et la préservation des espaces à enjeux**, en accompagnant l'évolution des documents de planification (SRADDET, ScoT, PLU) aux échéances prévues par le gouvernement.
- **Agir sur le foncier là où les enjeux sont accrus** : recyclage foncier, protection du littoral, besoin de logements sociaux vis-à-vis des objectifs de la loi SRU, redynamisation des centres-villes et centre-bourgs, réindustrialisation, ... selon des modalités adaptées aux territoires et contextes.



*Construire une trajectoire de sobriété foncière appelle des stratégies volontaristes, pilotées politiquement au niveau local, et qui mobilisent sur le long terme tous les leviers disponibles : la connaissance, la planification et l'action opérationnelle pour conduire dans le même temps la reconquête des centralités urbaines, l'intensification des périurbains et la protection des espaces naturels et agricoles. Cette ambition va aussi nécessiter une transformation de nos modes de vie et de nos modèles économiques pour mobiliser tous les acteurs. Aussi, nous nous réjouissons de cette initiative commune de nos réseaux, EPF et agences d'urbanisme, pour renforcer l'ingénierie territoriale. »  
Fédération nationale des agences d'urbanisme*



*Concilier projets de territoire et faible consommation de l'espace, l'équation n'est pas simple ! Mais il convient de déployer des efforts pour trouver un équilibre entre les besoins des habitants et des entreprises, et une politique foncière prenant en considération des enjeux d'intérêt général en matière d'aménagement et de développement durables ; le tout afin d'offrir de meilleures conditions de vie. Les acteurs que nous sommes apportent l'ingénierie nécessaire pour résoudre cette équation. Ils savent s'adapter aux spécificités de chaque territoire et évoluer grâce aux innovations. Faisons en sorte que chaque intervention foncière soit un nouveau pas vers la transition écologique ! »  
Association Nationale des EPF Locaux*



*Le foncier étant le socle des politiques d'aménagement des territoires, la construction et la mise en œuvre d'une stratégie foncière sont des leviers incontournables pour réussir le défi de transition écologique. A ce titre, les EPF d'Etat jouent un rôle clé en tant qu'opérateur foncier au service des politiques nationales, régionales et locales. Leur intervention permet un effet démultiplicateur sur les territoires, à la fois pour accélérer la concrétisation de politiques de sobriété foncière, mais également sur la relance économique des territoires en permettant leur développement.  
Réseau national des EPF d'Etat*