



## Commission des équipements et de l'aménagement durable

### - 137 Interventions sur le foncier

#### Stratégie foncière

#### Rapport n° CG/2013/62

**Service Chef de file :**

Secrétariat général du pôle aménagement du territoire - Service des opérations foncières

**Service(s) associé(s) :**

Direction de l'habitat et de l'aménagement durable

**Résumé :**

Le présent rapport a pour objet de présenter le contexte global d'intervention du Département et de conforter la légitimité d'intervention dans ce domaine, en s'appuyant d'une part sur l'Etablissement Public Foncier Local, et en proposant des orientations et des leviers fonciers pour accompagner les projets en territoires.

La stratégie foncière est au cœur de toute politique publique d'aménagement et de développement des territoires, et a pour vocation de décider des secteurs d'intervention, et pour but de rendre disponible à un moment voulu et à un prix raisonnable, les terrains nécessaires à l'aménagement et au développement territorial. Elle vise également à maîtriser les valeurs foncières et à permettre la constitution et la mise à disposition de réserves.

La politique foncière départementale est aujourd'hui reconnue et identifiée sur son volet opérationnel, par le pilotage des acquisitions et des cessions foncières en lien avec les opérations d'investissement, et l'aménagement foncier agricole et forestier, mais aussi sur son volet aides financières et à l'ingénierie.

En décembre 2005, l'assemblée plénière du Conseil Général a approuvé l'engagement du Département dans la mise en œuvre d'une politique foncière avec la mobilisation des moyens et outils permettant sa réalisation.

C'est dans ce cadre, que le Département en concertation avec les autres partenaires publics préoccupés par la question foncière, a initié la démarche de création d'un outil spécifique qui s'est concrétisée par la création d'un Etablissement Public Foncier Local par arrêté préfectoral en date du 10 décembre 2007.

La démarche Territoires 2030, initiée par le Conseil Général en 2011, a mis en évidence l'optimisation de l'utilisation du foncier dans le domaine du logement par exemple, tant dans sa répartition géographique que dans le choix des formes urbaines, plus denses, économiquement accessibles pour un habitat diversifié accueillant et attractif.

L'objectif est de passer des volets fonciers intégrés aux politiques publiques existantes, dans les domaines de l'habitat, des routes, du développement économique, de l'aménagement et de l'urbanisme, des transports, de l'agriculture et de l'environnement, à l'émergence d'une véritable politique foncière à part entière.

Demain, l'objectif du Département est de poursuivre son action dans ce domaine pour mettre en œuvre une stratégie en adéquation avec les enjeux actuels et à venir, tant pour répondre aux évolutions législatives et sociétales, notamment dans la perspective de réduction de la consommation foncière, qu'aux besoins des territoires par l'accompagnement aux collectivités territoriales.

Le présent rapport a pour objet de présenter le contexte global d'intervention du Département dans ce domaine, de faire des propositions d'orientations visant à optimiser nos missions actuelles et de renforcer l'accompagnement des projets de territoires. Ces propositions et le développement d'une stratégie foncière s'appuiera sur l'outil foncier

partenarial existant, l'Etablissement Public Foncier Local qui regroupe ce jour outre le département du Bas-Rhin, 275 communes.

## **I. Le contexte général d'intervention du Département**

### **1. Le contexte réglementaire**

La gestion économe du foncier est un enjeu fort qui est aujourd'hui inscrit dans la réglementation :

- Les lois dites Grenelle du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010 ont mis l'économie du foncier au cœur des enjeux auxquels doivent répondre les documents d'urbanisme que sont les Schémas de Cohérence Territoriale – SCOT - et les Plans Locaux d'Urbanisme – PLU - qui encadrent le développement et l'aménagement du territoire ;
- La loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010 répond à l'objectif de réduire de moitié le rythme de consommation des terres agricoles d'ici 2020.

Ces lois ont mis en exergue la question foncière et au niveau local, le Département du Bas-Rhin, la Région, et l'Etat portent à la question de la consommation foncière et de l'étalement urbain, une attention sans cesse croissante, qui se traduit notamment par la mise en place d'outils et d'observatoires partagés.

### **2. La gouvernance partenariale du foncier**

En Alsace, le Comité Alsacien de la Biodiversité a repris à son compte l'objectif de division par deux du rythme de consommation du foncier agricole, et décidé de la création d'une **Plateforme REgionale du Foncier en Alsace et de la Consommation des Espaces** -PREFACE - .

La Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement, et du Logement – DREAL - et le Conseil Régional d'Alsace ont sollicité le Conseil Général du Bas-Rhin en qualité de membre fondateur pour prendre part à la mise en place de cette plateforme régionale en avril 2011.

L'objectif de PREFACE est d'alimenter les débats stratégiques sur l'aménagement du territoire, à partir de clés d'analyse partagées des dynamiques actuelles. L'enjeu est de parvenir à réduire la consommation d'espace tout en considérant les dynamiques démographiques et économiques en cours ainsi que les spécificités des territoires.

PREFACE s'appuie sur l'analyse des évolutions récentes de la consommation foncière dans le Bas-Rhin issues des données de **l'Observatoire du Foncier et de l'Evolution des Territoires – OFET** - mis en place par l'Agence de Développement et d'Urbanisme de l'Agglomération Strasbourgeoise – ADEUS - dans le cadre du programme de travail partenarial.

Le but de cet observatoire est de systématiser la production des connaissances sur la thématique de la consommation foncière, et de nourrir les réflexions des partenaires et le suivi des politiques publiques.

La tendance à noter indique un usage plus économe et plus optimisé du foncier. Ainsi entre 2002 et 2007, dans le Bas-Rhin, 369 hectares ont été consommés chaque année à des fins d'urbanisation contre 520 hectares durant les années 1980 et 1990, soit une baisse significative de l'ordre de -41 %.

Les évolutions positives à prendre en compte sont les suivantes :

- ✓ Baisse de la consommation annuelle de foncier que ce soit dans les zones mixtes, les zones dédiées au résidentiel ou en zones d'activités.
- ✓ Densification de l'enveloppe urbaine existante (remplissage interstitiel).
- ✓ Augmentation de la densité des nouveaux programmes de logements sous l'effet principalement de l'augmentation de la part du collectif et de l'intermédiaire dans la construction neuve.

Par ailleurs, dans chaque département, il est créé une **Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles**. Cette commission, présidée par le Préfet, associe des représentants des collectivités territoriales, de l'Etat, de la profession agricole, des propriétaires fonciers, des notaires et des associations agréées de protection de l'environnement. Elle peut être consultée sur toute question relative à la régression des surfaces agricoles et sur les moyens de contribuer à la limitation de la consommation de l'espace agricole. Elle émet notamment, dans les conditions définies par le code de l'urbanisme, un avis sur l'opportunité au regard de l'objectif de préservation des terres agricoles de certaines procédures ou autorisations d'urbanisme. Dans les départements d'outre-mer, elle émet un avis pour l'ensemble des zones territoriales, qu'elles soient ou non couvertes par un document d'urbanisme.

Néanmoins, la perspective de réduction de moitié de la consommation du foncier agricole nécessite, vu les besoins en logements et de l'accueil d'activités économiques, de maintenir et d'accentuer ces évolutions positives.

Ce thème est un axe majeur de la démarche prospective « **Territoires 2030** », engagée par le Département en 2011 avec l'ensemble des partenaires et des acteurs du développement et de l'aménagement du territoire bas-rhinois.

### **3. La légitimité du Département**

#### **3.1. Le volet stratégique : Territoire 2030**

Parmi les 14 défis que le Département s'est engagé à relever dans sa délibération en séance plénière du 4 juillet 2011 de la démarche « Territoires 2030 », la problématique de la consommation du foncier émerge au 1<sup>er</sup> Défi intitulé « Un espace précieux et mieux partagé » avec pour ambition de mettre en œuvre les actions et objectifs suivants :

- ✓ Etablir et partager un référentiel pour l'aménagement du Bas-Rhin. Cette action vise à définir des objectifs partagés à l'échelle départementale en matière de logements, de transports, de déplacement, de développement économique et culturel, de communication numérique, de préservation des milieux, d'accompagnement social en cohérence avec ce scénario de développement.

Le Conseil Général a décidé de se doter d'un Schéma Départemental d'Aménagement et de Développement du territoire du Bas-Rhin (SDADT) qui constituera une base partagée pour la territorialisation des politiques publiques, dans le cadre du renforcement du partenariat entre le Département et les territoires. Ce schéma s'appuiera sur des portraits dynamiques à l'échelle des (nouveaux) cantons afin d'identifier les spécificités et les priorités des territoires

- ✓ S'appuyer sur l'Etablissement Public Foncier 67 pour optimiser l'usage du foncier. L'objectif est de mobiliser l'outil foncier dans le cadre des politiques publiques du CG67, et de conforter le rôle de l'Etablissement Public Foncier du Bas-Rhin dans une démarche de gestion économe du foncier.
- ✓ Soutenir des projets qui contribuent à optimiser la gestion du foncier. L'objectif de cette action consiste à inciter les services du Département et les partenaires du

Conseil Général à optimiser la gestion du foncier dans le cadre de leurs projets d'aménagement et de construction, et à veiller à la prise en compte de cette dimension dans les opérations des communes et EPCI financées par le Département dans les contrats de territoire de deuxième génération. Pour chaque domaine d'action identifié, l'idée est de formuler les règles de bon sens qui favorisent l'économie de foncier, de mettre en place les relais d'information permettant d'identifier les projets sur un même territoire, pour étudier par exemple leur mutualisation.

- ✓ Déployer le programme Quartier +. Le dispositif Quartier + concerne des zones d'extension urbaine permettant un niveau de densité plus élevé en cohérence avec les orientations des SCoTs mais aussi le ré-emploi de foncier et de bâti existant : dents creuses, densification de sites peu denses (en lotissement, corps de ferme), friches existantes (ex. Quartier Thurot à Haguenau). Il peut donc concerner des opérations de taille très diverses. L'objectif est d'accompagner les communes ou intercommunalités afin de produire un aménagement durable et présentant une mixité générationnelle, de produits d'habitat et intégrant la dimension énergétique.
- ✓ Apporter un appui aux territoires via l'ingénierie en mettant à disposition des territoires des ressources pour faciliter la mise en œuvre de leurs projets et en élargissant la fonction de conseil et d'expertise du Département dans de nombreux domaines tels que l'application du droit des sols, l'urbanisme et l'aménagement.

Ce volet stratégique de la politique foncière issue de la démarche Territoire 2030 s'accompagne d'un volet opérationnel décrit ci-après.

### **3.2. Le volet opérationnel : les missions du Département au cœur de l'action foncière**

Le Département est un acteur foncier à part entière pour ses propres opérations d'investissement, et dans le cadre des procédures de remembrement foncier. Il est aussi au cœur de l'action foncière des collectivités via les aides financières dans le cadre de ses politiques publiques sectorielles.

#### **3.2.1. Le pilotage des acquisitions et cessions foncières et immobilières**

Le Département intervient dans le domaine foncier pour la réalisation de ses propres opérations d'investissements : construction et aménagement de routes, de pistes cyclables, des terrains d'emprises des collèges, d'équipements publics. A ce titre, le Département acquiert des biens nécessaires à des projets déjà définis avec des outils classiques que sont les acquisitions amiables, les échanges, l'expropriation, les baux emphytéotiques, et l'exercice du droit de préemption dans les espaces naturels sensibles.

Un plan de valorisation et de stratégie immobilière voté en plénière de décembre 2009 a aussi permis la vente de biens immobiliers ne présentant plus d'intérêt pour notre collectivité : exemple, les maisons éclusières du canal de la Bruche, l'ex siège de la DDE à Strasbourg.

En 2012, le coût total des acquisitions foncières s'élevait à 4,8 millions d'euros, et les recettes des ventes à près de 2,5 millions d'euros.

Dans le cadre des compétences qui lui sont dévolues, une part de l'action du Département sur le foncier est destinée à la protection environnementale, exercée notamment par le droit de préemption. Ces espaces naturels sont ensuite confiés en gestion au Conservatoire des Sites Alsaciens, qui mène par ailleurs sa propre politique de gestion foncière avec le soutien financier du Conseil Général.

### 3.2.2.L'aménagement foncier agricole et forestier

Le Département finance et met en œuvre au titre de ses compétences obligatoires l'aménagement foncier agricole et forestier qui a pour objectifs :

- ✓ d'améliorer les conditions d'exploitation agricole des propriétés rurales, agricoles, ou forestières par le regroupement parcellaire,
- ✓ d'assurer la mise en valeur des espaces naturels ruraux,
- ✓ de contribuer à l'aménagement du territoire communal ou intercommunal.

Les aménagements fonciers liés à la création de grandes infrastructures permettent de remédier aux dommages causés par la mise en place des ouvrages. La création de l'emprise peut être faite par un prélèvement solidaire limité à 5% de l'ensemble des parcelles du périmètre d'aménagement foncier.

Un budget d'environ 1,5 M€ est consacré annuellement pour les aménagements fonciers agricoles, les aménagements fonciers liés aux infrastructures, les échanges amiables et les travaux connexes.

Un fonds départemental d'intervention foncière a été mis en place en 2004. Il permet de financer le portage des terrains à rétrocéder aux exploitants agricoles touchés par la mise en place de grandes infrastructures routières et ferroviaires. Il est doté d'un montant maximum de 310.000 € TTC.

Un partenariat via une convention de concours technique a aussi été mis en place avec la SAFER portant sur la recherche et la communication d'informations relatives au marché foncier et d'aide à la mise en œuvre et au suivi des politiques foncières.

### 3.2.3. Les aides financières et à l'ingénierie sectorielles dans le cadre de nos politiques publiques

- ✓ **Habitat** : L'aide à la mobilisation du foncier est double :
  - L'aide à l'ingénierie dans le cadre du Plan Départemental de l'Habitat à l'échelle des SCOTs – mutabilité du bâti ;
  - Les aides financières aux :
    - Communes : subvention pour la mise à disposition du foncier pour la réalisation de logements sociaux hors ZAC et dispositif Quartier+ incitant les communes à investir dans des quartiers exemplaires pour densifier l'habitat via la réhabilitation du patrimoine existant – Fiches militaires de Haguenau et Brumath, et subvention aux communes et intercommunalités qui mettent à disposition d'un bailleur social des terrains ou immeubles dans le cadre d'un bail emphytéotique ou d'une vente à prix réduit.
    - Opérateurs de logements sociaux.
    - Particuliers : accession sociale à la propriété, réhabilitation énergétique du bâti.
- ✓ **Economie** : Rationalisation du foncier économique avec un dispositif de soutien aux quatre plateformes départementales d'activités depuis 2005 à savoir : Dambach-La-Ville (« Alsace Centrale »), Brumath-Mommernheim, Saverne-Martelberg/Thal Drulingen et « Port de Lauterbourg » -

- ✓ **Infrastructures** : Mise en place de la démarche Eco-route contribuant à optimiser le foncier pour leur réalisation depuis 2010.
- ✓ **Environnement** : Mise en œuvre sur l'ensemble du Bas-Rhin du Schéma Départemental des Espaces Naturels (SDEN), et poursuite de la maîtrise foncière des espaces sensibles notamment par l'utilisation du droit de préemption.

Pour déployer cette politique foncière, le Département dispose d'un autre levier, celui qui consiste à recourir à un opérateur foncier dédié, en l'occurrence l'Etablissement Public Foncier Local.

## **II. Un partenariat renforcé avec l'Etablissement Public Foncier Local**

L'optimisation de la consommation foncière passe également par la mobilisation de tous les outils et partenaires, au titre desquels **l'Etablissement Public Foncier Local – EPFL - du Bas-Rhin** constitue aujourd'hui plus de cinq ans après sa création, un acteur à part entière dans la mise en œuvre des politiques foncières à l'échelle des communes et des intercommunalités.

### **1. Un outil foncier dédié**

L'Etablissement Public Foncier Local du Bas-Rhin a été créé par arrêté préfectoral du 10 décembre 2007 sur un périmètre hors Communauté Urbaine de Strasbourg, comprenant alors 279 897 habitants pour un total de 225 communes. Le Département est membre de l'EPFL.

Aujourd'hui, l'EPFL couvre une population totale de près de 375 000 habitants et 275 communes, selon carte présentée en **annexe**.

L'engagement fort du Département pour permettre l'émergence d'un outil foncier a été acté dans les délibérations suivantes :

- **Conseil Général des 7 et 8 novembre 2005** : Mise en œuvre de la démarche de création d'un outil foncier dans le cadre de la démarche Hommes et Territoires,
- **Conseil Général des 11 et 12 décembre 2006** : Lancement de la démarche de création de l'EPFL et mise en œuvre des modalités de concertation avec les acteurs locaux,
- **Conseil Général du 15 octobre 2007** : Adhésion du Département à l'EPFL,
- **Commission permanente du 21 avril 2008** : Approbation de la convention d'objectifs et d'attribution de la subvention du département à l'EPFL.

La création de l'EPFL a demandé au démarrage un soutien financier important pour lui permettre de mettre en œuvre des actions foncières rapides, efficaces et tangibles. C'est la raison pour laquelle le Département a octroyé une aide financière importante, dont les montants, et les modalités d'engagement des parties et de versement de l'aide, ont été contractualisées dans une convention d'objectifs signée le 2 juillet 2008, avec un avenant signé le 15 septembre 2009. Un montant global de 5,5 millions d'euros a été versé à l'outil foncier depuis sa création.

L'Etablissement Public Foncier Local –EPFL – du Bas-Rhin a vocation à accompagner les collectivités et Etablissements Publics de Coopération Intercommunale volontaires compétents dans le domaine du foncier et de l'immobilier : information, conseil, expertise ou ingénierie foncière, mais également acquisitions de réserves foncières et portage foncier.

Au 31 décembre 2012, l'EPF a réalisé 55 opérations d'acquisitions qui correspondent à 11 M€ de biens fonciers et immobiliers en portefeuille pour une surface de 32 hectares en propriété.

L'EPF intervient progressivement sur tout le territoire départemental, du nord au sud, auprès de petites communes comme de plus grosses villes, sur des terrains nus ou des immeubles, pour des opérations de quelques dizaines de milliers d'euros voire pour des acquisitions de plusieurs centaines de milliers d'euros.

Trois axes principaux ressortent pour les acquisitions réalisées par l'EPF : les équipements publics & collectifs, le développement économique et le logement. L'habitat est la priorité d'intervention, conformément au Programme Pluriannuel d'Intervention - PPI - voté en 2008 qui prévoyait 40% minimum d'intervention sur cet axe. La part de l'habitat a progressé sur l'année 2012 pour atteindre 56% du fonds d'intervention, quand le développement économique en consomme 21%.

En surface, la consommation foncière la plus forte (relativement) est pour le développement économique (55%), qui a plus de mal à se faire sur de petites surfaces, et de surcroît dans le tissu urbain existant.

Au-delà du zonage, il est intéressant de voir que l'EPF intervient majoritairement dans le tissu urbain existant. En nombre de dossiers :

- ✓ 20% des acquisitions sont qualifiées de remplissage urbain : dents creuses, second rideau d'urbanisation ou délaissés ;
- ✓ 52% des acquisitions sont des immeubles existants, voués pour ½ à démolition et reconstruction neuve et pour ½ à une opération de réhabilitation ou acquisition/amélioration en termes de logements.
- ✓ 23% des acquisitions sont des extensions urbaines, sur des terres la plupart du temps à usage agricole ou naturel : lotissements d'habitat ou zones d'activités.
- ✓ 5% des acquisitions sont des extensions ponctuelles, petite opération en proximité immédiate d'un bâti existant.

L'EPF apporte également aux collectivités et EPCI du conseil et de l'expertise foncière et immobilière, face à un intérêt manifeste à l'AMO (assistance à maîtrise d'ouvrage).

Pour l'année 2013, un budget de 6 M€ d'acquisitions a été voté.

## **2. Des évolutions législatives**

Le projet de loi 'Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové' adopté au Sénat le 26 octobre 2013 modifie par ailleurs les outils de l'action foncière en prévoyant notamment une couverture nationale en Etablissements Publics Fonciers.

Ce texte ouvre la possibilité pour l'Etat de créer des EPF d'Etat (EPFE) à l'échelle de chaque Région avec le risque d'une superposition voire d'une concurrence entre les établissements locaux et ceux de l'Etat, et d'une captation de la fiscalité locale au bénéfice de priorités qui ne sont pas forcément celles des collectivités territoriales.

A ce jour, on compte en France, au total 14 Etablissements Public Foncier d'Etat. Ces EPF ont en général une vocation régionale, mais aucune disposition n'impose le périmètre régional comme périmètre de création. Il ne s'agit en effet que d'un usage. Il existe également 22 EPF locaux.

L'EPF du Bas-Rhin entend rester un outil de proximité, gouverné et au service de ses collectivités membres, sachant répondre et évoluer face aux spécificités et aux besoins différenciés des territoires qu'il représente.

Face à cet enjeu, le Conseil Général s'est associé à L'EPFL dans un courrier commun du 29 octobre 2013, pour mobiliser les communes non membres, et relaye l'argumentaire auprès des sénateurs et députés pour permettre leur intervention dans les discussions en cours sur ce projet de loi. L'objectif est de pouvoir proposer cet outil au plus grand nombre, en invitant les collectivités non membres à adhérer prochainement à l'EPLF existant.

### **3. Un partenariat CG67/EPFL à formaliser**

Le Département membre également de l'outil foncier entend s'appuyer sur la structure pour mener à bien les défis liés à la réduction de la consommation foncière, et notamment par les actions suivantes :

- ✓ Mobiliser l'outil foncier au service des politiques publiques du CG67 sur leur volet foncier dans un objectif de modération de la consommation foncière ;
- ✓ Conforter le rôle de l'EPF67 dans une démarche de gestion économe du foncier ;
- ✓ Travailler avec l'EPF67 sur l'optimisation du foncier au travers des demandes des membres - choix géographiques, choix des formes urbaines par exemple.

Une convention de partenariat entre le Conseil Général du Bas-Rhin et l'EPFL sur ces objectifs devrait permettre d'œuvrer dans ce sens.

Le nouveau Programme Pluriannuel d'Investissement qui devrait être adopté en juin 2014 sera l'opportunité d'inscrire ces orientations partenariales. Pour mémoire, il est rappelé que les activités de l'établissement public foncier local s'exercent dans le cadre d'un programme quinquennal appelé Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) réalisé par tranches annuelles. Pour être à la fois pertinent et opérationnel, ce programme définit les orientations et les objectifs, ainsi que les méthodes et les moyens à mobiliser pour en permettre la réalisation.

## **III. Des leviers fonciers pour accompagner les projets en territoires**

### **1. Anticiper les besoins**

L'économie du foncier passe par l'anticipation. Le Conseil Général a décidé de se doter d'un Schéma Départemental d'Aménagement et de Développement du Bas-Rhin (SDADT) qui constituera une base partagée pour la territorialisation des politiques publiques, dans le cadre du renforcement du partenariat entre le Département et les territoires. Ce schéma s'appuiera sur des portraits dynamiques à l'échelle des cantons afin d'identifier les spécificités et les priorités des territoires.

Dans ce cadre, le Département pourrait prioriser son action foncière (ingénierie, aides...) sur les projets stratégiques pour les territoires.

A titre d'exemple, le projet de Transport en Site Propre Ouest (TSPO), porté par le Département, nécessite la construction d'une stratégie foncière et d'aménagement coordonnée pour tirer parti des opportunités foncières autour des arrêts futurs et limiter la spéculation foncière dans les intercommunalités traversées.

### **2. Faciliter les projets**

#### **2.1. Débloquer les mesures compensatoires**

La faisabilité des projets dépend aujourd'hui de la capacité des maitres d'ouvrage à trouver le foncier nécessaire à la réalisation des mesures compensatoires environnementales. En effet l'évolution de la réglementation depuis les Lois Grenelle implique une maîtrise foncière publique des parcelles destinées à la compensation.

Il en résulte une concurrence entre collectivités pour la mise à disposition de ce foncier, un renchérissement des coûts d'acquisition liés à la spéculation financière des propriétaires, un blocage de la profession agricole doublement impactée par les projets et leur compensation environnementale.



Cette situation est d'autant plus dommageable que les modalités de compensation varient considérablement d'un projet à l'autre, en l'absence de barèmes de compensation stables et de porte-parole pour les communes et intercommunalités.

Dans ce cadre, le Département pourrait jouer un rôle clef de facilitateur des projets en territoire en se positionnant comme animateur de réseau et chef de file pour :

- créer un fonds de compensation environnement mutualisé : veille sur les opportunités foncières, mise à disposition du foncier mesures compensatoires via un opérateur commun qui pourrait être l'EPFL, animation des discussions avec la région, la SAFER, la Chambre d'Agriculture pour alimenter ce fonds de compensation
- faciliter la coordination et l'action des instances de compensation en projet : Caisse des dépôts et consignation Biodiversité pour le Grand hamster, fonds de compensation zones humides des Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) et future compensation dans le cadre du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)
- être porte-parole des collectivités locales dans les négociations sur les modalités de la compensation avec les services de l'Etat (DREAL, DDT), le Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel (CSRPN) et le Conseil National de la Protection de la Nature (CNP)
- construire une boîte à outils avec un réseau d'aménageurs pour intégrer en amont les mesures compensatoires aux projets afin d'éviter les blocages

## **2.2. Mobiliser les friches immobilières**

Les friches immobilières représentent une opportunité forte d'optimiser le foncier pour les collectivités : d'une part en remobilisant des terrains à forts enjeux dans le tissu bâti des communes, et d'autre part en libérant du foncier lié aux friches immobilières (industrielles et/ou commerciales, artisanales,...).

Cette opportunité se heurte à des contraintes techniques, juridiques et financières difficilement gérables par les collectivités locales.

Le Département s'est positionné en facilitateur via son dispositif de soutien à la réhabilitation des friches. Avec la Région et le Département du Haut-Rhin, il s'est engagé dans un dispositif harmonisé avec des aides à l'acquisition et à la démolition. La Région contribue complémentaires via des aides à la dépollution des friches industrielles. Ces aides sont attribuées aux communes et intercommunalités sous réserve d'études préalables.

Malgré ces aides, de nombreuses collectivités territoriales n'ont pas aujourd'hui l'ingénierie suffisante pour assurer le portage foncier et le suivi du projet de reconversion.

Le Département pourrait renforcer son action d'aménagement du territoire :

- En identifiant les friches stratégiques et les priorités d'action pour les différents territoires : construction d'un inventaire dynamique, opérationnel et partagé par les acteurs du territoire en articulation avec les observatoires existants.
- En réorientant les aides publiques vers un opérateur mutualisé qui pourrait être l'EPFL, afin de proposer un foncier clé en mains aux communes.
- En mobilisant son ingénierie technique (SDAUHs, ADIRA...) pour accompagner les communes en amont de leur projet de reconversion.

## **2.3. Connaître et gérer le patrimoine foncier départemental**

L'exacte connaissance du patrimoine du Département, qu'il soit partie intégrante du domaine privé ou du domaine public, apparaît de plus en plus comme une nécessité

pour optimiser l'ensemble des politiques d'aménagement du territoire. L'élaboration d'une stratégie patrimoniale, foncière et immobilière constitue donc un enjeu à part entière.

Le Département est à la tête d'un patrimoine foncier bâti et non bâti diversifié. Au titre de son patrimoine bâti, le Département est propriétaire de plus de 300 immeubles, dont 90 collèges.

La mise en place d'une politique soucieuse d'ajuster au mieux son patrimoine, ou d'apporter des solutions aux projets de reconversion de sites, nécessite la mise en œuvre d'un inventaire foncier et immobilier, et la construction d'un porté à connaissance par territoires des maisons du Conseil Général et des nouveaux cantons, sur le volet bâti, non bâti et espaces naturels.

Pour les espaces naturels et ruraux, l'objectif est d'avoir un suivi de nos baux ruraux, pour le cas échéant dans le cadre du renouvellement anticiper nos besoins sur les mesures compensatoires en insérant dans les contrats des clauses environnementales.

Je vous demande de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant :

*Sur proposition de la commission des finances, le Conseil Général du Bas-Rhin :*

*Approuve les orientations stratégiques du présent rapport qui porte sur :*

- Renforcement du partenariat avec l'EPFL,*
- Priorisation de l'action foncière du Département sur les projets stratégiques pour les territoires,*
- Positionnement du Département en facilitateur de projets sur les mesures compensatoires et la mobilisation des friches immobilières,*
- Consolidation de la connaissance et de la gestion du patrimoine foncier départemental.*

*Donne délégation à la commission permanente pour préciser le moment venu, les modalités de mise en pratiques des orientations du présent rapport.*

Strasbourg, le 18/11/13

Le Président,



Guy-Dominique KENNEL