

Nantes, le 27 juin 2021

CONSEIL MÉTROPOLITAIN DES MERCREDI 29 ET JEUDI 30 JUIN 2022

Une stratégie foncière ambitieuse et économe pour toutes les politiques publiques métropolitaines

Construire des logements pour tous, accompagner le développement urbain et économique, préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers, en recherchant l'efficacité et la sobriété foncière.

Le foncier constitue la base de toutes les politiques publiques (habitat, économie, enseignement supérieur et recherche, déplacements, équipements publics, action sociale, locaux administratifs et techniques, environnement, agriculture, eau et assainissement...) et se situe au cœur de tous les projets et parfois de toutes les contradictions. Le foncier est une ressource rare, et parce qu'il est rare, il est de plus en plus cher. La montée constante des prix de l'immobilier en est l'illustration la plus évidente pour les habitants.

Compte tenu du dynamisme démographique, économique et social du territoire, Nantes Métropole a décidé de renforcer sa stratégie foncière qui doit servir une stratégie renouvelée d'aménagement du territoire et assure les grands équilibres sociaux, économiques et environnementaux : permettre à tous de se loger à un prix abordable, accompagner le développement urbain et économique, lutter contre l'étalement urbain pour protéger et valoriser les espaces naturels, agricoles et forestiers, faire plus de place à la nature en ville.

Le contexte

Une Métropole déjà en avance grâce à 4 documents cadres

Les 4 documents cadres adoptés en fin de mandat précédent – Plan local d'urbanisme métropolitain (PLUM), le Plan de déplacements urbains (PDU), le Plan Local de l'Habitat (PLH) et le Plan Climat-Air-Energie territorial (PCAET) portent l'ambition de permettre à tous ceux qui vivent sur le territoire ou à ceux qui souhaitent s'y installer de pouvoir bénéficier d'une ville de qualité pour toutes et tous : accéder à un logement pour tous les temps de la vie et tous les budgets, accéder à un emploi, se déplacer aisément, disposer de services de proximité qui couvrent tous les besoins.

Ils dessinent une stratégie renouvelée d'aménagement du territoire et tracent déjà la perspective de permettre le développement de la métropole tout en veillant à la plus grande économie foncière par une lutte contre l'étalement urbain et la réduction des surfaces urbanisables.

Dans le PLUM, la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers a été réduite de 50% par rapport à la consommation du foncier dans le PLU



© V. Joncheray / SAMOA

Avec la mise en œuvre du Zéro Artificialisation Nette issu de la loi Climat de Résilience du 22 août 2021, il faut réduire encore de 50% à l'échelle nationale le rythme d'artificialisation des sols pour la période 2021- 2031.

Un nouveau cap en lien avec la démarche ERC et le Zéro Artificialisation Nette en 2030

La démarche Éviter-Réduire-Compenser (ERC) qui vise à préserver et valoriser au maximum les espaces naturels, et l'objectif du Zéro Artificialisation Nette dès 2030 obligent chaque politique publique et chaque commune à se réinterroger dans son usage du foncier sous le prisme des transitions. La sobriété foncière, la concurrence des projets, la mixité des usages, l'intensité urbaine vont s'imposer pour préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers : cela impose donc d'être stratège pour réguler au mieux dès maintenant et à l'avenir le foncier.

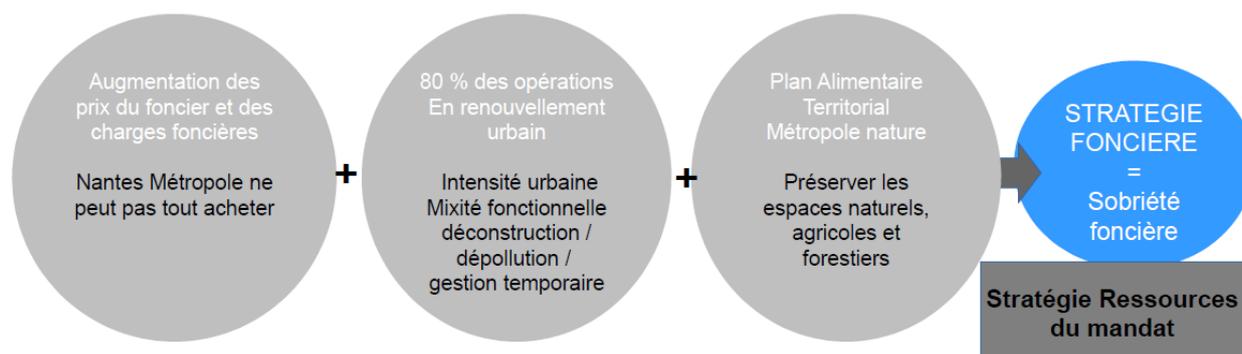
Un marché de l'immobilier en tension

Le rythme actuel de construction de logements ne permet pas de répondre à la demande. Le nombre de demandeurs de logements sociaux augmente, et la hausse des prix de l'immobilier rend de plus en plus difficile l'accession à la propriété. De nombreuses familles sont contraintes de quitter la métropole pour des communes un peu plus éloignées.

L'accès au logement, sous toutes ses formes, et pour toutes et tous, est évidemment un enjeu social au cœur de l'action de la métropole. Cela nécessite une action foncière volontariste, afin de permettre à la fois de réguler et de donner les leviers pour construire plus, pour faire baisser les prix de l'immobilier tout en étant économe en foncier, donc en accélérant le renouvellement de la ville sur la ville et en limitant les extensions urbaines. C'est un enjeu qui se pose à toutes les communes, dans la métropole et au-delà.

Les grands principes de la stratégie foncière

- anticiper : avoir une vision à moyen et long terme pour identifier les secteurs amenés à muter, juger de la pertinence d'une acquisition par la collectivité, favoriser les négociations amiables ou décider de la préemption...
- optimiser les espaces urbains existants : intensité, mixité fonctionnelle (vocation multiple, mutualisable et réversible), intégrer de nouveaux entrants (déconstruction, dépollution, gestion temporaire)
- encadrer le dialogue entre les acteurs du foncier et de l'immobilier : animer les partenariats avec les acteurs stratégiques de la fabrique de la ville, acteurs du foncier et de l'immobilier, institutionnels, opérateurs, grands propriétaires fonciers...
- contribuer à réguler le prix du foncier, avec différents outils comme ceux permettant la dissociation du bâti et du foncier (ex : bail constitutif de droits réels, bail réel solidaire, etc.) la constitution de réserves foncières dans les centralités, de zones d'aménagement différé, etc.



L'échelle

Cette stratégie foncière doit nécessairement se construire à une échelle de la parcelle au quartier, à la commune, à la métropole mais aussi à une échelle qui dépasse les 24 communes de la métropole nantaise. La vision inter-territoriale s'impose et c'est d'ailleurs tout le sens du renouvellement de l'adhésion de Nantes Métropole à l'EPFLA, Établissement public foncier de Loire-Atlantique (cf encadré), vecteur privilégié de coopérations entre territoires urbains, périurbains et ruraux et faire vivre la solidarité entre territoires.

Les moyens

① **la gouvernance métropolitaine**, à la fois territoriale et partenariale, doit permettre d'appréhender toutes les politiques thématiques et de considérer toutes les échelles de projet, du territoire à la parcelle, de gérer les concurrences de foncier et d'inviter à la mutualisation des vocations en actant le dialogue entre les acteurs très divers du foncier et de l'immobilier. La mise en œuvre de la co-construction s'organisera avec :

- **les communes**

Il s'agit de définir une stratégie conjointe avec les communes en s'appuyant sur l'observation, les outils de portage et l'expertise afin de répondre au mieux à leurs attentes pour leurs propres compétences tout en s'articulant avec le projet de territoire métropolitain et la déclinaison de ses politiques publiques.

- **les partenaires**

Cette stratégie foncière doit être guidée par une co-construction de la ville et du territoire avec les partenaires au travers de protocoles fonciers, dans le cadre de partenariats actifs avec les institutionnels (Chambre des notaires, pôle évaluation de la direction régionale des finances publiques, les opérateurs (Union sociale pour l'Habitat, fédération des promoteurs immobiliers, Club Immobilier Nantes Atlantique, Chambre d'agriculture, et les grands propriétaires fonciers (Etat, CHU, Université, Grand Port maritime Nantes-Saint-Nazaire, Diocèse..)

② **L'observatoire du foncier**

Depuis 2019, l'observatoire s'appuie sur les Données Valeurs Foncières et a été développé pour être tout à la fois en anticipation (prospective) et en aide à la décision (opérationnel). Il se décline en 3 volets :

- Observation territoriale (indicateurs, dynamique des marchés, référentiel de prix...)
- Stratégie foncière (gisements fonciers, secteurs de veille)
- Accompagnement opérationnel (animation outils métiers, dématérialisation des DIA - déclaration d'intention d'aliéner)

③ **Les outils de portage foncier et leur financement : +30 % sur ce mandat avec 94 M€**

Nantes Métropole dispose d'un service stratégie foncière qui, en lien avec toutes les directions, mène l'action foncière de la métropole, au profit des communes ou pour son compte. Elle est dotée d'une vraie expertise réglementaire, financière et technique au service des communes.

Elle a ses propres outils de portage foncier internes adaptés aux enjeux des politiques publiques et des communes. Elle procède ou accompagne ainsi de nombreuses acquisitions. Illustration de la priorité donnée à l'action foncière interne ; la programmation pluriannuelle d'investissement décidée par les élus a prévu un montant de 94 M€ sur le mandat, en hausse de 30 % par rapport au mandat précédent. Elle dispose aussi des outils de portage foncier externes, par exemple ceux de l'établissement public foncier de Loire-Atlantique.

Nantes Métropole réintègrera l'EPFLA au 1^{er} janvier 2023

La stratégie foncière de Nantes Métropole étant désormais décidée, la programmation pluriannuelle d'investissement ayant elle-même été votée, comme elle s'y était engagée en rappelant son attachement à l'alliance des territoires et sa concrétisation dans les politiques publiques au service des habitants, Nantes Métropole va réintégrer l'EPFLA pour s'appuyer sur son rôle particulier dans la nécessaire solidarité entre les territoires, au service d'une cohésion territoriale renforcée.

C'est dans cet objectif que sera soumis aux élus métropolitains lors du Conseil des 29 et 30 juin prochains :

- la demande d'adhésion de Nantes Métropole au 1^{er} janvier 2023 : conformément à l'article 5 des statuts de l'EPFLA, cette demande sera soumise à son Conseil d'Administration qui en délibérera lors de sa prochaine réunion
- les modalités de retour dans l'EPF, dès le 1^{er} janvier 2023 pour répondre aux besoins des communes, puis au 1^{er} janvier 2024 pour répondre aussi aux besoins propres de Nantes Métropole

En effet, la révision du programme pluriannuel d'investissement 2021-2026 de l'EPFLA sera lancée courant 2023. Cette nouvelle étape permettra de travailler collectivement les axes d'intervention et les niveaux de financement proposés. Il s'agira également de lancer une réflexion commune sur des problématiques telles que la gestion temporaire, la déconstruction ou la dépollution des fonciers qui constituent des enjeux du renouvellement urbain pour l'ensemble des collectivités du territoire.

L'EPFLA en bref :

L'Établissement public foncier de Loire-Atlantique (EPFLA) a été créé en 2012 à l'initiative du Conseil Départemental. Anciennement dénommé Agence Foncière de Loire-Atlantique (AFLA), cet établissement public foncier local a pour vocation de constituer des réserves foncières et d'en assurer le portage pour son compte, au profit de ses membres ou de toute personne publique conformément aux articles L324-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Liste des membres actuels :

- les communautés d'agglomération : de la Région nazairienne et de l'Estuaire (La CARENE), Cap Atlantique, Pornic Agglo Pays de Retz et Clisson Sèvre et Maine Agglo
 - les communautés de communes Erdre et Gesvres, la Région de Blain, du Pays de Pontchâteau – Saint-Gildas-des-Bois, Sud Estuaire, Sud Retz Atlantique, de Grandlieu, Sèvre et Loire, Pays d'Ancenis, Châteaubriant-Derval, Nozay, Redon Agglomération, le Conseil Départemental de Loire-Atlantique.
-
- Après la délibération du Conseil métropolitain, cette adhésion sera soumise au vote de l'EPF de Loire-Atlantique.