

# Le recyclage du foncier, une solution d'avenir

Synthèse de la matinée  
proposée par le réseau foncier de l'Ain,  
le vendredi 18 novembre 2022, à Péronnas

**Le réseau  
foncier de l'Ain**

## Le recyclage du foncier, de quoi parle-t-on ?

Un foncier urbanisé, en fin de vie dans son usage actuel ou en friche depuis longtemps, est un vrai gisement à l'heure de la sobriété foncière, à l'heure où on tente d'artificialiser le moins possible pour lutter contre le changement climatique.

Le recyclage du foncier peut être fait en faveur du développement du territoire en le réutilisant pour la production de logements, le développement économique, la production d'une énergie renouvelable..., mais aussi en faveur de la renaturation des sols pour revenir à un espace agricole ou naturel.

En plus de l'économie foncière, l'utilisation de ce foncier peut présenter d'autres bénéfices pour les territoires : éliminer une friche qui peut devenir une verrue dans le paysage, restaurer l'attractivité d'un secteur, régénérer un secteur délaissé. Un tel projet, c'est aussi l'occasion de réfléchir plus largement le tissu urbain environnant, de retrouver des continuités urbaines ou environnementales, optimiser la désartificialisation des sols et améliorer le cadre de vie.



Le recyclage du foncier économique peut faire peur, notamment à propos des coûts, mais le recyclage d'une friche est une économie à moyen terme. Le foncier va prendre beaucoup de valeur dans le cadre du Zéro Artificialisation Nette et le recyclage permettra de se préserver des spéculations futures sur ces fonciers. L'opportunité du fonds friches permet de créer une dynamique. Cette richesse d'avenir est à mobiliser maintenant mais nécessite d'avoir une volonté politique forte.

En matière d'habitat, les logements sont de plus en plus vieillissants et particulièrement dans les centres-bourgs. A cela s'ajoute l'évolution de la taille des ménages. Des besoins apparaissent en termes d'amélioration de la qualité des constructions, d'efficacité thermique et d'adaptation aux évolutions sociétales. La nécessité de déconstruire et reconstruire va s'imposer. Se réapproprier des friches permet de reconstruire mais permet aussi de réaménager des espaces de respiration.

Ne pas consommer du foncier, c'est aussi un moyen de conserver les espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Aujourd'hui, la question de l'autonomie alimentaire est prépondérante et il est nécessaire de conserver une production alimentaire à proximité des habitants.

Les ENAF sont menacés tant par la consommation foncière identifiée ( $\approx 400$  ha/an dans l'Ain) que par le détournement d'usage ( $\approx 400$  autres ha/an qui ont perdu leur usage agricole).

Il est important de trouver d'autres sources de foncier mobilisable que les ENAF.



**Vincent SCATTOLIN, grand témoin de la matinée**

*"La question du recyclage du foncier est au cœur des questionnements des élus.*

*La maîtrise du foncier par la collectivité est la clé de l'aménagement. Elle permet de mettre la collectivité au cœur des enjeux urbains, notamment économiques et de l'habitat, et de travailler sur la qualité des opérations."*

*"Les projets menés par les élus locaux doivent être exemplaires et les partages d'expériences sont nécessaires pour enrichir notre connaissance."*

## Le recyclage d'une friche industrielle à Belley sur le site "Le tanneur"



Témoignage de M. LAHUERTA ,maire de Belley

**"détermination de la force publique !"**

« A Belley, ville de 9200 habitants, le recyclage du foncier est un enjeu politique. C'est une ambition et une nécessité. Il s'agit de porter une vision d'urbanisme à long terme. Les friches dégradent l'image de la ville et freinent sa dynamique de développement.

En tant qu'élus, il faut être déterminés, engagés, pour s'orienter dans cette dynamique.

Nous disposons d'outils, d'appuis, mais avant tout la détermination des élus est essentielle.

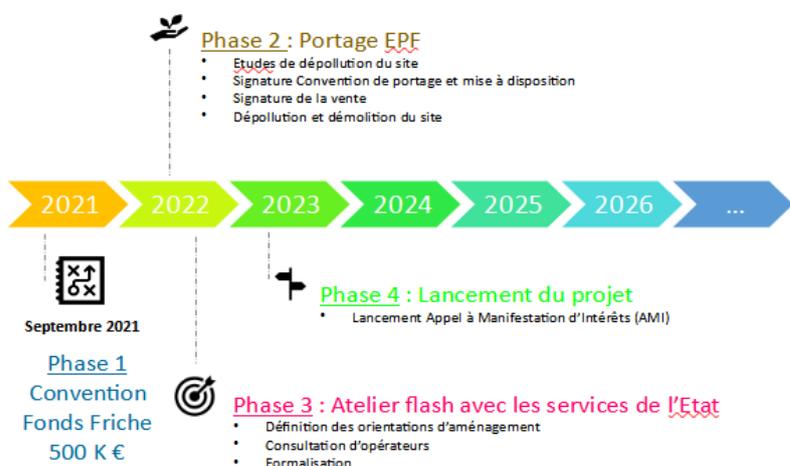
En termes d'outils, à Belley, nous avons engagé une démarche « petite ville de demain » et nous disposons d'une ORT. Ce qui nous permet d'avoir tout un tas de partenaires, dont l'EPF qui a cette capacité de porter l'investissement à notre place et de conduire les négociations.

Construire un tissu partenarial, ne pas travailler seul, est fondamental : outre l'EPF, penser à l'État, la communauté de communes, le Département, la Région, travailler avec les agents de la commune. Travailler ensemble, tout le monde y trouve de l'intérêt et c'est plus efficace.

Depuis 2020, la commune a ainsi repris la main sur 3 friches.

La friche du Tanneur de 1ha est une ressource pour la ville. Ce projet permet de retravailler l'entrée de ville et a pour objectif de redynamiser le cœur de ville.

Le coût de l'opération est de 1,2 M€ (900 000 € de démolition et 300 000 € pour le foncier). Le projet a bénéficié de 500 000 € du fonds friche dans le cadre de France relance.



La ville s'est posée la question pour savoir si elle reprenait la main ou pas sur cette friche. Le Tanneur était vendeur. On sentait qu'ils (auraient pu) vendre à (...) des privés qui voulaient récupérer le foncier pour le valoriser ou faire du stockage. Ce qui ne correspondait pas à ce que la ville attendait sur un foncier stratégique en entrée de ville. C'était de notre responsabilité de reprendre la main. Il est primordial de travailler à une échelle plus grande que celle du terrain, d'inscrire le projet dans le tissu urbain existant. Avec un projet comme la friche Le Tanneur, c'est tout un quartier à repenser. Pour envisager ce qui pourrait être fait sur ce site, on a balayé assez large pour associer beaucoup d'acteurs et réfléchir ensemble dans le cadre d'un atelier flash dont l'animation a été financée par l'État. »

## Le recyclage de friches d'habitat à Tenay sur le site de la cité Cleyzeau



Témoignage de M. ALLAIN, maire de Tenay

**" pas de craintes à avoir "**

« Tenay est une ville de fond de vallée, avec 1000 habitants. Nous avons toute une politique de mise en valeur de ce fond de vallée, une politique de mise en couleur de la ville, avec une volonté de rendre la commune plus attractive et d'attirer des nouveaux habitants. Cette politique de démolition d'habitat désuet participe à cela. Une partie de l'habitat présent ne répond plus du tout au besoin et on aimerait que les gens choisissent de venir habiter à Tenay. Dans ce cadre là, on a une politique de diminution d'offres d'habitat pour faire en sorte que les logements disponibles soient moins nombreux mais de meilleure qualité.

L'opération de la Cité Cleyzeau fait partie de cette dynamique et concerne le recyclage d'une friche de 70 logements. Le portage technique et financier a été réalisé par l'EPF en quasi-totalité. Les quelques habitants logeant encore dans cette cité ont été relogés.



Compte tenu de la taille de la commune, les élus se sentent un peu seuls face à ce type de projet, sur les aspects techniques, administratifs, et surtout financiers qui font un peu peur. Je veux rassurer tout le monde sur la facilité pour la commune et l'efficacité de l'EPF car je n'ai absolument rien fait. C'est très rassurant de s'en remettre aux mains de professionnels qui gèrent de A à Z. Le coût de l'opération est de 1 M€ (500 000 € de démolition dont le désamiantage et 500 000 € pour l'achat). Le projet a bénéficié de 400 000 € du Contrat de Plan État Région (CPER). La commune va payer 60 000 €/an pendant 12 ans, ce qui reste supportable pour elle. Le devenir du site est aujourd'hui à l'étude avec la reconstruction d'habitats et un premier projet a été proposé par un bailleur social. »

## Une opération de renaturation d'une carrière à Nievroz



Témoignage de M. DELORME, secrétaire général de l'UNICEM

**” Prendre en compte dès le départ le réaménagement, la restitution ”**

« Le recyclage du foncier est ici pensé un peu différemment ; la carrière de Nievroz est réutilisée en terres agricoles. Cela nécessite un investissement de la part des parties prenantes, et une mise en place de partenariats. Il faut oser s'entourer, être pragmatique.

Cette opération est un bon exemple de l'appropriation de l'espace. Il faut prendre soin de ce que l'on utilise. On pense sur la longévité. Il faut également réfléchir aux futures friches, et éviter dès le départ que ces tènements deviennent des friches.

Les pratiques évoluent notamment pour améliorer la qualité des réaménagements et des restitutions. Désormais, seuls des terrains avec une vocation naturelle ou agricole seront restitués. Il y a des enjeux et une volonté forte de conservation de préservation des terres agricoles. Il faut prendre en compte le changement climatique.



S'entourer est un besoin : Chambre d'agriculture, écologues, agronomes, agriculteurs sur place, Safer, école agronomie de Lyon (Isara), associations environnementales. Le dialogue et la proximité sont des composantes importantes de l'opération.

Aujourd'hui le sol est pris en compte en 3 dimensions avec la vie du sol. Il faut avoir une adaptation permanente. L'objectif est la remise en état de la carrière afin de lui redonner les caractéristiques géologiques qu'elle avait avant exploitation.

Il est nécessaire pour cela de faire un profil avant exploitation de la carrière et après, en discussion avec l'agriculteur pour faire un suivi des capacités, du stockage du sol. »

## Les enseignements tirés de ces opérations de recyclage du foncier



Vincent Scattolin, vice-président de la CAPG, président de la SPL Terrinov  
Grand témoin de la matinée

### Le sol est la clé de l'avenir

*“Les aspects alimentaires et de développement des territoires sont notamment concernés. On va être confronté demain à une restriction en termes d'utilisation de l'espace. On a beaucoup trop consommé d'espaces naturels, agricoles et forestiers, ces dernières années. Le constat est partagé par tous et on ne peut plus continuer comme ça. Or, si on veut mettre en œuvre nos projets politiques, on va avoir besoin de maîtriser le sol pour porter nos projets.”*

### La volonté politique

*“Une stratégie foncière nécessite d'avoir une vision politique sur le long terme. Faire des acquisitions foncières inquiètent, car les investissements peuvent être lourds. On dispose d'outils, on a des partenaires, mais la base, c'est la vision territoriale portée par les élus. Il est nécessaire d'inscrire cette vision dans le temps. L'enjeu est de voir plus loin que le temps du mandat politique, car la durée moyenne pour de tels projets est de 10 ans.”*

### Le partenariat au centre des projets

*“Durant les dernières décennies, il était possible de mener un projet d'aménagement seul. Aujourd'hui cela n'est plus possible. Le risque, la peur, les coûts financiers peuvent être des freins. Il y a un devoir fort d'associer les citoyens.*

*Il y a ainsi un réel besoin d'expertise et d'accompagnement.*

*Comment s'inscrire dans la durabilité ? Comment anticiper l'après-projet ?*

*Comment travailler sur de l'habitat évolutif ? Avec quels matériaux biosourcés ?”*

### L'expérimentation

*“La collectivité publique a un devoir de tester et de porter des projets différents.*

*Tester un modèle permet un effet vitrine pour nos territoires.*

*Au regard des enjeux climatiques, nous avons aujourd'hui le devoir d'aller vite sur un ensemble de thématiques qui concourent aux transitions écologique et énergétique.*

*Les partages d'expériences sont fondamentaux pour faire bénéficier tous les territoires des atouts et opportunités de ces expérimentations.”*

### Liens utiles :

<https://cartofriches.cerema.fr/cartofriches/>

<https://www.ain.fr/reseau-foncier-de-l-ain/>

<https://aides-territoires.beta.gouv.fr>



**Le réseau  
foncier de l'Ain**

  
**PRÉFÈTE  
DE L'AIN**  
*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**AIN**<sup>01</sup>  
le Département

  
**EPF**  
de  
l'AIN  
Établissement  
public foncier local

  
**safer**  
Auvergne-Rhône-Alpes

## Le recyclage d'une friche industrielle à BELLEY - Site « Le Tanneur »



### Caractéristiques techniques :

Usage antérieur : Ancienne usine de tannerie et maroquinerie « Le Tanneur »

Usage projeté : activités tertiaires et artisanales

Superficie : 1 ha

Coût opération : 1,2 M€

### Contexte / Descriptif opération :

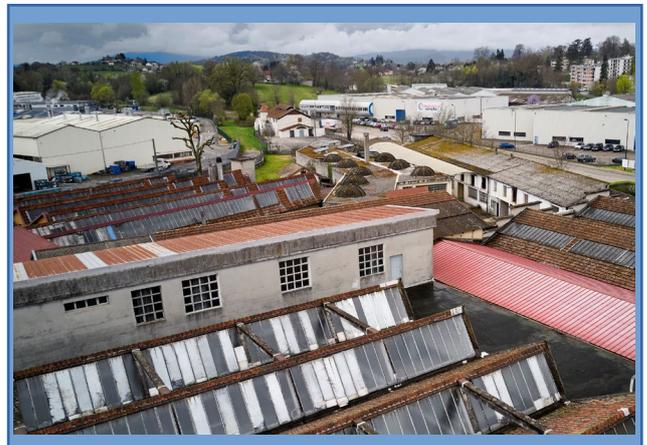
Ancienne usine LE TANNEUR à l'état de friche, en entrée de ville et face au collège, qui dégrade l'image de la ville. La ville de Belley a mené une réflexion sur la revalorisation de ce foncier stratégique dans le cadre du projet de redynamisation de ce secteur.

### Méthodologie :

La ville de BELLEY a fait appel à l'EPF de l'Ain pour se faire accompagner dans sa stratégie foncière, et notamment pour le conseil et l'accompagnement dans son projet, l'acquisition foncière, la recherche de fonds, la gestion des travaux de proto-aménagement pour la revalorisation du site

### Financement :

Coûts d'acquisition foncière et déconstruction du site portés par l'EPF de l'Ain  
Subvention de 500 000 € du Fonds Friches dans le cadre du plan France Relance initié par l'Etat



## Le recyclage d'une friche de logements à TENAY - La « Cité Cleyzeau »



### Caractéristiques techniques :

Usage antérieur : Ancienne cité de logements ouvriers

Usage projeté : Logements individuels groupés

Superficie : bâtiment de 900 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sur 1650 m<sup>2</sup> de terrain

Coût opération : 1 000 000 €

### Contexte / Descriptif opération :

Il s'agit du dernier bâtiment de l'ancienne cité ouvrière du Cleyzeau situé à l'entrée de ville côté Belley, à l'état de friche. La ville de TENAY, dans le cadre de sa politique de résorption de l'habitat désuet et de développement de son attractivité, a souhaité acquérir ce tènement qui appartenait à plusieurs propriétaires afin de revaloriser ce foncier

### Méthodologie :

La commune de TENAY a fait appel à l'EPF de l'Ain pour se faire accompagner dans sa stratégie foncière, et notamment pour le conseil et l'accompagnement dans son projet, les acquisitions foncières, la recherche de fonds, la gestion des travaux de déconstruction en vue d'un projet futur de reconstruction

### Financement :

Coûts des acquisition foncières et de la déconstruction portés par l'EPF de l'Ain (1 000 000 €)

Subvention de 300 000 € du Contrat de Plan Etat Région (CPER 2019)

Aide financière de 50 000 € de la CC Plaine de l'Ain

Subvention de 26 584 € du Conseil Départemental de l'Ain

