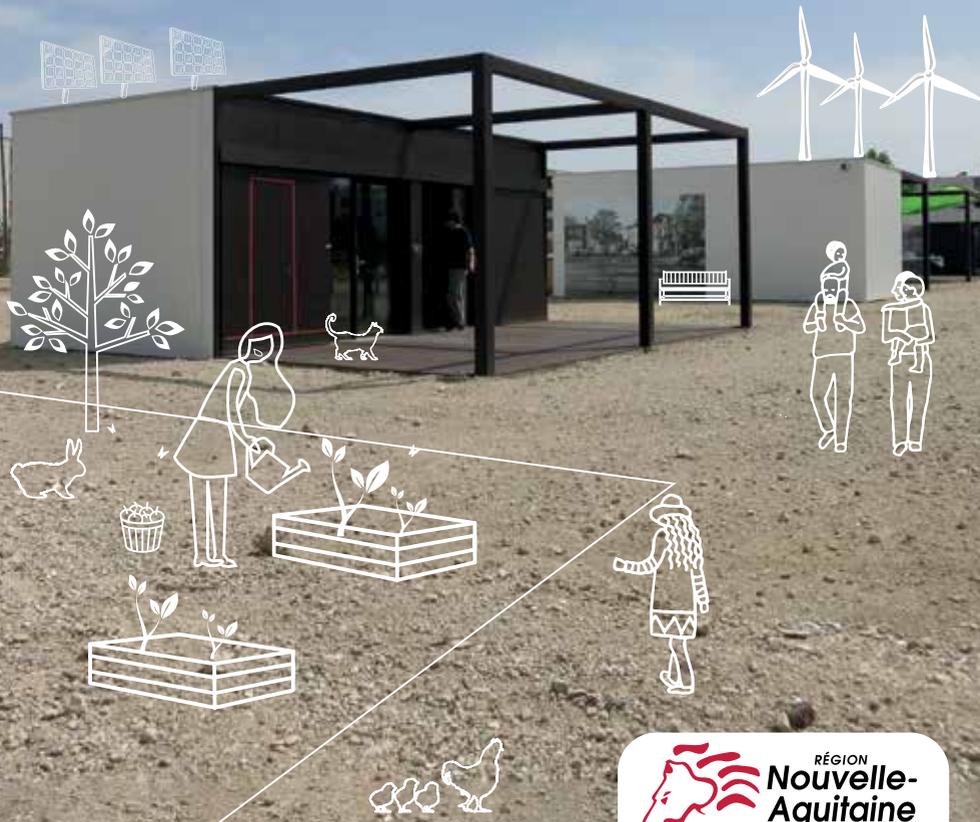


Les **ACTES** du **CLUB** - 1^{er} février 2019

Double utilisation du foncier



(18 témoignages inspirants)





SOMMAIRE

ATELIER A // L'AMÉNAGEMENT TRANSITOIRE

« Ouvrir les friches et les espaces vacants aux créatifs et acteurs de l'Economie Sociale et Solidaire »

par Aquitanis

p.8

« Cultiver un futur espace d'activités artisanales »

par EPFL Pays Basque (64)

p.10

« Développer de l'aquaponie sur le site d'un futur équipement »

par GPV Rive Droite (33)

p.12

ATELIER B // VALORISATION DES ESPACES ET PRODUCTION D'ÉNERGIE RENOUEVELABLE

« Élaborer de nouvelles stratégies de valorisation énergétique et environnementale grâce à la séquence ERC »

par OXAO Stratégie & environnement

p.16

« Produire de l'énergie et préserver la biodiversité »

par VALOREM

p.18

« Serres, bâtiments publics et photovoltaïque »

par le Lycée de Sainte Livrade (47)

p.20

ATELIER C // L'ALTERNANCE DES USAGES

« Transformer un ancien lycée en résidence sociale intergénérationnelle »

par Aquitanis

p.24

« Donner une valeur environnementale à d'anciens terrains ferroviaires »

par SNCF

p.26

« Optimiser : la double vie d'un établissement scolaire »

par Lycée des Métiers du Bâtiment de Felletin (23)

p.28

ATELIER D // LA RÉVERSIBILITÉ DES CONSTRUCTIONS

« Aménager le littoral et préparer l'avenir »

par GIP Littoral Aquitain

p.32

« Assurer le parcours résidentiel des personnes âgées par des constructions réversibles en centre-bourg »

par Hamosphère

p.34

« Introduire la réversibilité dans les documents d'urbanisme »

par GIP Littoral

p.36

ATELIER E // AGRICULTURE ET PRÉSERVATION DU MILIEU

« Cultiver et préserver les captages »
par Département des Deux-Sèvres (79)
p.40

« Combiner agriculture et préservation des espaces naturels »
par CEN Limousin
p.42

« Mobiliser les partenariats »
par Conservatoire du Littoral
p.44

ATELIER F // LA MIXITÉ DES USAGES

« Recréer de l'activité dans les quartiers d'habitat social : agriculture urbaine et artisanat »
par Aquitanis
p.48

« Concevoir la mixité des usages économiques dans un ancien bâtiment industriel »
par GPV Rive Droite
p.50

« Dépolluer et reconvertir une ancienne usine dans un souci de mixité »
par ADEME / EPF NA
p.52

Club Observation & Stratégie Foncière
- 01 février 2019 -

DOUBLE UTILISATION DU FONCIER : 18 TÉMOIGNAGES INSPIRANTS



ATELIER A
// L'AMÉNAGEMENT TRANSITOIRE

1 OUVRIR LES FRICHES ET LES ESPACES VACANTS AUX CRÉATIFS ET ACTEURS DE L'ÉCONOMIE SOCIALE ET SOLIDAIRE

Nom de l'intervenant : Adrien GROS

Structure : Aquitanis

Fonction : Directeur de l'aménagement urbain

En savoir plus : www.aquitansphere.com / www.plateau-urbain.com

Depuis 5 ans, Aquitanis expérimente des usages transitoires et temporaires sur ses projets urbains : installation du QG de la biennale panorama à Lormont, aménagement de l'Institut du point de vue sur les toits de la Benauge, installation du collectif Raymonde Rousselle à Floirac dans un entrepôt en attente de démolition constituent trois premières initiatives.

Fort de ces expériences, l'année dernière, Aquitanis a souhaité professionnaliser et déployer cette activité sur le territoire de la Métropole en partenariat avec Plateau Urbain. Cette coopérative a développé, à Paris et ailleurs en France, une solution d'investissement de locaux vacants à destination des entreprises de l'Économie Sociale et Solidaire, associations, créatifs, créateurs d'entreprise, etc. Le partenariat mis en place prévoit qu'Aquitanis soit opérateur de la marque sur le territoire bordelais.

Trois premiers projets ont été lancés depuis décembre 2018 : un immeuble Cours Alsace Lorraine pour le compte de Nexity Patrimoine ; un ancien local d'un institut de formation aux Aubiers ; un commerce en attente sur un quartier en renouvellement urbain de Lormont.



FRICHES ET ESPACES VACANTS VALORISÉS DANS L'ATTENTE DE LEUR RÉHABILITATION PAR DES ACTEURS DE L'ÉCONOMIE CRÉATIVE & SOCIALE ET SOLIDAIRE



Crédits photos : Aquitanis

Les conventions avec les acteurs sont-elles collectives ou personnelles ?

Existe-t-il des difficultés à libérer le foncier ?

Quel choix d'accueil pour ne pas avoir de coût de transformation ?

2 CULTIVER UN FUTUR ESPACE D'ACTIVITÉS ARTISANALES

Nom de l'intervenant : Arnaud PORTIER

Structure : EPFL Pays Basque

Fonction : Directeur général

En savoir plus : www.epfl-pb.fr

L'expérience date de 2012 a été conduite grâce à un partenariat entre l'EPFL Pays Basque et la SAFER Aquitaine Atlantique. Le contexte est celui d'une personne âgée propriétaire de nombreux fonciers sur la commune de Larceveau-Arros-Cibits (64). Elle avait fait savoir au conseil municipal qu'elle souhaitait vendre sa propriété composée d'une maison à rénover d'environ 200 m², d'une grange, et d'un peu plus de 61 hectares, très morcelés, en nature de terres, prés, landes, futaies feuillues et bois-taillis.

Grâce à l'intervention conjointe de l'EPFL Pays Basque et de la SAFER Aquitaine Atlantique, la commune est parvenue à trouver une solution consensuelle sur un dossier d'envergure. Dans un climat apaisé, elle a :

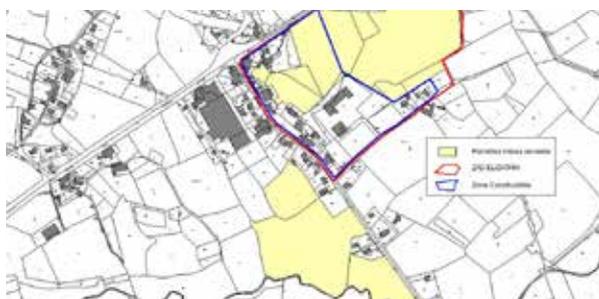
- permis d'assurer le développement local de la commune, puisque l'EPFL s'est vu attribuer les parcelles contenues dans les deux zones d'aménagement différé (ZAD) du village, sur lesquelles, en attente, est exercée une activité agricole,
- pu maintenir l'activité agricole du territoire par une restructuration du foncier avec plusieurs agriculteurs et une utilisation agricole transitoire sur les ZAD.



**ZONE
D'AMÉNAGEMENT
DIFFÉRÉ ET
UTILISATION
AGRICOLE
TRANSITOIRE**



Crédit photo : Google Earth



Crédit photo : Production EPFL Pays Basque

Quelle est la place de la pédagogie auprès des acteurs dans ce type de démarche ?

Quelle intervention de l'EPFL dans le cadre d'un projet alimentaire territorial ?

Faut-il disposer d'un diagnostic agricole ?

3 DÉVELOPPER DE L'AQUAPONIE SUR LE SITE D'UN FUTUR ÉQUIPEMENT

Nom de l'intervenant : Benjamin CHAMBELLAND

Structure : GPV Rive Droite

Fonction : Paysagiste DPLG

En savoir plus : www.surlarivedroite.fr

La démarche présentée a lieu sur le territoire du Grand Projet des Villes Rive Droite (Bassens, Lormont, Cenon et Floirac) dans la métropole de Bordeaux (33). Les problématiques d'extension et de densification urbaine en cours amène à s'interroger sur le devenir, ou plus exactement sur les potentialités, de certains espaces. Les espaces en friches, pollués, souterrains ou inversement de toitures, après avoir été longtemps marginalisés attirent aujourd'hui l'attention.

Parallèlement, la capacité de production vivrière devient un sujet de plus en plus prégnant. Où et comment réactiver une activité agricole sur ce territoire en perte total d'autonomie alimentaire ? Les espaces urbains marginalisés deviennent ainsi des solutions potentielles à ces questionnements.

Des entreprises innovantes se montrent capables de lever des investissements privés et publics leur permettant d'expérimenter de nouveaux modes de production, tels que l'aquaponie, une technique de production associant la culture maraîchère et l'aquaculture, ou encore la production de champignons dans les sous-sols. Une production qualifiée de « hors-sol » pouvant être déployée sur des espaces non cultivables en pleine terre.



**FRICHES, PARKINGS
SOUTERRAINS
ET MODES DE
PRODUCTION
AGRICOLE
«HORS-SOL»**



Crédit photo : GPV Rive Droite

Les emplois et la production créés sont-ils accessibles aux habitants ?

S'agit-il vraiment d'un usage temporaire ?

Le terrain reste-t-il pollué ?

Quels liens avec les besoins alimentaires locaux ?

Ces projets bénéficient d'aides publiques, quels sont les réelles retombées pour le territoire ?

Club Observation & Stratégie Foncière
- 01 février 2019 -

DOUBLE UTILISATION DU FONCIER : 18 TÉMOIGNAGES INSPIRANTS



ATELIER B
// VALORISATION DES ESPACES ET
PRODUCTION D'ÉNERGIE RENOUVELABLE

1 ELABORER DE NOUVELLES STRATÉGIES DE VALORISATION ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE GRÂCE À LA SÉQUENCE ERC

Nom de l'intervenant : Matthias GAILLARD
Structure : OXAO Stratégie & environnement
Fonction : Responsable stratégie et aménagement

En savoir plus : www.oxao.fr

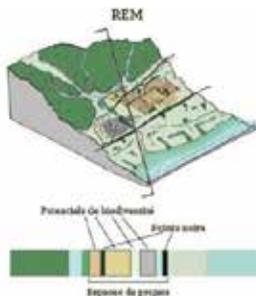
Une expérimentation a été conduite avec le SCoT de l'Aire Métropolitaine sur un réseau écologique liant restauration de milieux naturels, agriculture et bois-énergie. Il s'agit de valoriser le socle agricole, naturel et forestier pour contribuer à un aménagement durable, solidaire et équilibré du territoire, en développant de nouveaux usages.

Des perspectives s'ouvrent pour une filière locale qui peuvent inspirer également les circuits courts via la compensation agricole collective. Il s'agit de faire de la séquence ERC « Eviter, réduire, compenser » un levier supplémentaire pour élaborer de nouvelles stratégies de valorisation : énergétiques, environnementales ou encore de gestion des risques (incendie, inondation).

Cette démarche renforce l'attractivité du territoire par la prise en compte des aspects paysagers et récréatifs.



**RÉSEAU
ÉCOLOGIQUE ET
ÉNERGIE BOIS**



Crédits photos :
OXA0 Stratégie & environnement

Comment identifier
les zones compen-
sation pertinentes ?

Quel est le coût de
réalisation des unités
de compensation ?

Comment penser en
circuit-court ?

Quel lien avec un
projet environnemental
type Trame Verte et
Bleue ?

2 PRODUIRE DE L'ÉNERGIE ET PRÉSERVER LA BIODIVERSITÉ

Nom de l'intervenant : Vincent VIGNON

Structure : VALOREM

Fonction : Responsable solaire France

En savoir plus : www.valorem-energie.com

La France s'est donnée des objectifs fort en termes de mix énergétique, avec un objectif de 32 % de la consommation énergétique en 2030. Le déploiement des énergies renouvelables, par leur caractère décentralisé, génère un enjeu pour les territoires qu'il convient de maîtriser et de gérer.

Un projet de territoire ne peut se concevoir que dans le cadre d'une vision intégrée d'aménagement et de développement durable. Cela passe notamment par l'enjeu fort qu'est le maintien et la conservation de la biodiversité. Cette vision a pour vocation essentielle de protéger et de valoriser les ressources des territoires, en parvenant à concilier des objectifs économiques (indépendance et diversification énergétiques) et d'intérêt général (la protection des espaces naturels).

VALOREM a développé, construit et exploite plusieurs centrales photovoltaïques au sol sur les communes de Brach et de Saint-Hélène en milieu forestier à vocation de production sylvicole. Tout au long du cycle de vie du projet l'enjeu environnemental a été un élément orientant. Les retours d'expérience (suivis écologiques notamment) viennent conforter, aux yeux du porteur de projet la possibilité d'une conciliation harmonieuse entre photovoltaïque au sol et reconquête de la biodiversité.



**CONCILIER
PHOTOVOLTAÏQUE
AU SOL ET
BIODIVERSITÉ**



Crédit photo : VALOREM

Le solaire au sol
est-il toujours la
bonne réponse au
développement
des énergies
renouvelables ?

Comment rendre possible
dans le temps une stratégie
de renouvellement des parcs
photovoltaïques dans un
contexte où le rendement
productif évolue sans cesse ?

3 ASSOCIER SERRES ET PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES

Nom de l'intervenant : Xavier CANAL

Structure : Lycée Etienne Restat

Fonction : Directeur exploitation Sainte-Livrade

En savoir plus : <https://goo.gl/4QV8Ed>

Depuis 2012, l'exploitation du lycée agricole de Sainte-Livrade-sur-Lot (47) dispose d'un bâtiment (3 400 m²) et d'une serre (10 000 m²) équipés de panneaux photovoltaïques grâce à un partenariat avec FONROCHE, aujourd'hui dénommé REDEN SOLAR, industriel installé en Lot-et-Garonne.

L'objectif pour REDEN SOLAR était de développer son activité notamment vers les serres photovoltaïques. Les objectifs pour l'établissement étaient d'améliorer la réalisation de ses missions sans avoir à investir lourdement et de participer à la mise au point d'un mode de production pouvant aider les agriculteurs à générer un revenu secondaire pour avoir la capacité financière de développer leur activité.

Les résultats reposent sur la double utilisation d'un même espace. L'électricité produite permet de financer la structure. En 2018, le chiffre d'affaires de vente des légumes AB produits sous cette serre atteint 100 000 €. Ce résultat est très encourageant et la poursuite de l'adaptation des techniques de production aux contraintes des panneaux photovoltaïques (ombre) devrait permettre d'atteindre et fiabiliser aussi une rentabilité économique agricole.



**PARTENARIAT LYCÉE
ET ENTREPRISE PRIVÉ
POUR DÉVELOPPER
DES SERRES
PHOTOVOLTAÏQUES
ET DES CULTURES
ADAPTÉES**



Crédits photos : Lycée Etienne Restat

*Comment adapter
les techniques de
cultures au manque
de lumière ?*

*Quelle association
avec entreprises
locales pour trouver
des synergies ?*

Club Observation & Stratégie Foncière
- 01 février 2019 -

DOUBLE UTILISATION DU FONCIER : 18 TÉMOIGNAGES INSPIRANTS



ATELIER C
// L'ALTERNANCE DES USAGES

1 TRANSFORMER UN ANCIEN LYCÉE EN RÉSIDENCE SOCIALE INTERGÉNÉRATIONNELLE

Nom de l'intervenant : Dominique CAREIL

Structure : Aquitanis

Fonction : Responsable Pôle Habitats Spécifiques

En savoir plus : <https://goo.gl/Qx7CKC>

Le projet de transformation de l'ancien lycée des Menuts, situé rue Permentade à Bordeaux, quartier Saint Michel (33), a été lancé par le Président du Conseil Régional, Alain ROUSSET en 2011 par un appel à projet. L'objet était de transformer le collège/lycée, en activité entre la fin des années 1950 et le début des années 2000, en résidence sociale intergénérationnelle accueillant des anciens combattants migrants (moyenne d'âge 82 ans) et des jeunes et adultes en formation et mobilité professionnelle (moyenne d'âge 29 ans).

Aquitanis a été retenu fin 2012. Le bailleur s'est rapproché de l'association des arts de la parole, Chahuts, dont les bureaux sont situés à proximité du lycée. Un des enjeux du projet a été d'accompagner l'installation des futurs habitants de la résidence par une passation de la mémoire du bâtiment.

Cette démarche appelée « le Monde de Demain » a permis à travers plusieurs volets, de faire le lien entre passé, présent et futur mais aussi entre les habitants du quartier, les hommes et les femmes en charge de la transformation du bâtiment et les nouveaux habitants. Les résidents sont entrés dans leur logement en mars 2017.



RÉHABILITER UN ANCIEN LYCÉE PAR UNE DÉMARCHE SOCIALE ET CULTURELLE POUR ACCOMPAGNER L'ARRIVÉE DES NOUVEAUX RÉSIDENTS AVANT LA RÉALISATION DES TRAVAUX



Crédit photo : Corina Airinei



Crédit photo : Corina Airinei



Crédit photo : Atelier positif



Crédit photo : Corina Airinei

Quelle est la plus-value de la médiation artistique ?

Ce type de projet nécessite-t-il plus de temps ?

Est-il possible de généraliser ce type de démarche ?

2 DONNER UNE VALEUR ENVIRONNEMENTALE À D'ANCIENS TERRAINS FERROVIAIRES

Nom de l'intervenant : Amandine ORSINI & Sébastien MAUBON

Structure : Réseau SNCF

Fonction : Chargés de mission environnement

La réhabilitation de la ligne fret du Bec d'Ambès (33) en 2016 a engendré des impacts sur l'environnement qui ont nécessité la mise en œuvre de compensations et d'une gestion conservatoire de friches naturelles aux abords des voies.

Disposant de surfaces foncières délaissées, notamment d'anciens sites de gares le long de cette ligne, SNCF Réseau a privilégié la revalorisation de ces surfaces. Ainsi, l'ancien site de la gare de fret d'Ambès et l'ancien site de la gare voyageurs de Saint-Louis-de-Montferrand ont fait l'objet de travaux afin de restaurer leur potentiel écologique.

Le site 2,4 ha de Saint-Louis-de-Montferrand a pour objectif, à terme, de développer des habitats attractifs pour les amphibiens, odonates et insectes saproxyliques et leur permettre d'accomplir leur cycle biologique complet (reproduction, développement larvaire, alimentation et repos). L'engagement de SNCF Réseau porte sur la gestion de ce site pour une durée de 30 ans et pour un montant d'environ 200 000 €.



**FAIRES DES FRICHES
ET DES DELAISSÉS
FERROVIAIRES
DES ESPACES DE
COMPENSATION**



Crédits photos : Réseau SNCF

*Ce type d'action
ponctuelle entre-t-
elle en résonance
avec des démarches
de type Trame Verte
et Bleue ?*

*La SNCF porte-t-elle
cette démarche
sur toute la
Nouvelle-Aquitaine ?*

3 OPTIMISER : LA DOUBLE VIE D'UN ÉTABLISSEMENT SCOLAIRE

Nom de l'intervenant : Pierre-Philippe TOMI
Structure : Lycée des Métiers du Bâtiment de Felletin (23)
Fonction : Proviseur

En savoir plus : www.lmb-felletin.ac-limoges.fr

Le Lycée des Métiers du Bâtiment (LMB) organise des formations pour adultes sur des temps de congés scolaires et accueille l'organisation du festival «dances, musiques et voix du monde» en période estivale. De plus le LMB accueillera en juin 2019 le Service National Universel (SNU).

Des périodes de formation « rocaille »* d'une semaine sont proposées, lors des congés d'automne et au début des congés d'été. Des périodes de formation sur la valorisation de la laine de mouton, notamment par la réalisation du feutre, sont proposées tout au long de l'année, y compris hors temps scolaire. Les stagiaires, 150 cumulés, viennent de toute la France et parfois d'autres pays d'Europe.

L'accueil de l'organisation du festival du 4 au 12 août 2019, est un partenariat établi depuis de nombreuses années et près de 260 musiciens et techniciens venant de pays lointains sont accueillis.

**l'art de la rocaille est un style de décoration qui consiste à reproduire des plantes à l'aide de mortier : balustrades de balcons, bancs, ..*



**LYCÉE
PROFESSIONNEL
ET UTILISATION
DES LOCAUX
HORS PÉRIODES
SCOLAIRES
(INTERNAT, SALLES
DE COURS, ...) POUR
UN FESTIVAL, DE
LA FORMATION, LE
SERVICE NATIONAL
UNIVERSEL, ...**



Crédits photos : Lycée des Métiers du Bâtiment de Felletin

Comment se fait
le contact avec les
associations ?

Quels liens avec
les lycéens, quelle
synergie ?

L'occupation se fait-
elle à titre gracieux ?

Ce type de projet
repose-t-il sur le
volontariat ?

Club Observation & Stratégie Foncière
- 01 février 2019 -

DOUBLE UTILISATION DU FONCIER : 18 TÉMOIGNAGES INSPIRANTS



ATELIER D
// LA RÉVERSIBILITÉ DES CONSTRUCTIONS

1 AMÉNAGER LE LITTORAL ET PRÉPARER L'AVENIR

Nom de l'intervenant : Martin RENARD

Structure : GIP Littoral

Fonction : Chargé de projets aménagements durables

En savoir plus : www.giplittoral.fr

Dans le cadre du Plan de Développement Durable du Littoral Aquitain, le GIP Littoral a mis en place une démarche intitulée « Aménagement Durable des Stations » pour répondre aux nouvelles attentes des territoires touristiques.

Cette démarche partenariale s'appuie sur 9 grands principes d'aménagement : le respect de l'environnement, l'amélioration de la qualité d'accueil des sites touristiques et la prise en compte du respect de l'environnement, la sécurité et la réversibilité des aménagements face au risque, amélioration de l'accessibilité et les alternatives à la voiture pour accéder aux sites, les problématiques de saisonnalité de l'espace urbain et l'adaptation des territoires face aux risques littoraux.

En 2013, a été lancée une démarche pilote avec Audege, Bidart et la Communauté de Communes de Mimizan qui a permis de réaliser un projet d'aménagement durable sur chacun des sites et d'élaborer un référentiel d'innovation pour dupliquer cette démarche sur le reste du territoire littoral. Ce référentiel d'innovation a notamment permis d'identifier des équipements qui peuvent être démontables. Depuis 2015, il y a une généralisation de la démarche avec 7 nouveaux sites engagés.



**ALÉAS CLIMATIQUES
ET ÉQUIPEMENTS
DÉMONTABLES**



Crédit photo : GIP LITTORAL

Quels sont les équipements qui peuvent être démontables / repositionnés ?

Comment les propriétaires réagissent-ils face aux risques ?

Faut-il séparer le droit d'usage et la propriété ?

2 ASSURER LE PARCOURS RÉSIDENTIEL DES PERSONNES ÂGÉES PAR DES CONSTRUCTIONS RÉVERSIBLES EN CENTRE-BOURG

Nom de l'intervenant : Rudy CHÂTEAU

Structure : Hamosphère

Fonction : Architecte

En savoir plus : www.hamosphere.com

« Village Passerelle » est un cohabitat senior réversible et coopératif pour répondre au parcours résidentiel des aînés et préserver la mixité intergénérationnelle dans les centres-bourgs. Ce projet innovant se développe sur plusieurs échelles et temporalités.

La première est l'implantation d'un site pilote de 4 logements à Orée d'Anjou dès cette année. Le coût de l'opération est de 778 000 €, comprenant le terrain avec la maison existante, la construction de 4 logements (3T2, 1 T1) avec les aménagements et les espaces mutualisés. Le financement est assuré par des apports en parts sociales (numéraires et biens), prêts, subventions.

La seconde temporalité est celle d'un projet de territoire qui s'appuie sur des aménagements réversibles multi-sites/évolutifs et une coopérative locale sur le territoire de Mauges Communauté.



**RÉPONDRE AUX
BESOINS DE LA
SOCIÉTÉ ET DE LA
LONGÉVITÉ PAR DES
CONSTRUCTIONS
RÉVERSIBLES**



Crédit photo : Hamosphère

Quel est le cadre juridique des constructions réversibles ?

Comment raccorde-t-on ces logements aux différents réseaux ?

Du foncier privé peut-il accueillir des constructions réversibles ?

3 INTRODUIRE LA RÉVERSIBILITÉ DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME

Nom de l'intervenant : Martin RENARD

Structure : GIP Littoral

Fonction : Chargé de projet aménagement durable

En savoir plus : www.giplittoral.fr

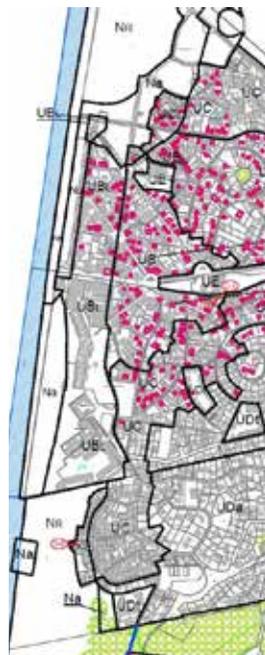
Pour faire face au risque d'érosion marine sur son littoral, la commune de Lacanau s'est dotée en 2016 d'une Stratégie Locale de Gestion de la Bande Côtière. Un des axes de cette stratégie était de prendre en compte ce risque dans les documents d'urbanisme.

En 2017, lors de l'approbation de son PLU, la commune de Lacanau a donc classé l'intégralité de son front de mer en zone UBI, avec comme objectif de ne pas augmenter la capacité d'accueil sur ce secteur. Cependant, au regard des enjeux économiques sur cette zone, la règle introduite permet une dérogation pour les constructions nouvelles pouvant être considérées comme temporaires, précaires et réversibles.

Les premières analyses juridiques de cette règle n'ont pas permis de stabiliser l'instruction des dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme et de définir clairement les critères de réversibilité des bâtiments. Une mission complémentaire a été confiée au cabinet d'avocats autour d'une mission de concertation avec des professionnels du bâtiment et des institutionnels afin de mieux apprécier le périmètre d'application de la règle (bande d'aléa), la temporalité des autorisations et leur renouvellement, ainsi que les critères liés à la réversibilité des bâtiments.



**INNOVATION
TECHNIQUE ET
RÉGLEMENTAIRE
AU SERVICE DE LA
RÉVERSIBILITÉ**



Crédit photo : GIP LITTORAL

Quelle contractualisation juridique entre la puissance publique et les propriétaires pour s'assurer de la temporalité et de la réversibilité des constructions ?

Comment les propriétaires réagissent face aux risques ?

Club Observation & Stratégie Foncière
- 01 février 2019 -

DOUBLE UTILISATION DU FONCIER : 18 TÉMOIGNAGES INSPIRANTS



ATELIER E
// AGRICULTURE ET PRÉSERVATION DU MILIEU

1 CULTIVER ET PRÉSERVER LES CAPTAGES

Nom de l'intervenant : Aurélie LAFAYE
Structure : Département des deux sèvres (79)
Fonction : en charge de l'aménagement foncier

En savoir plus : fr-fr.facebook.com/re.sources79/

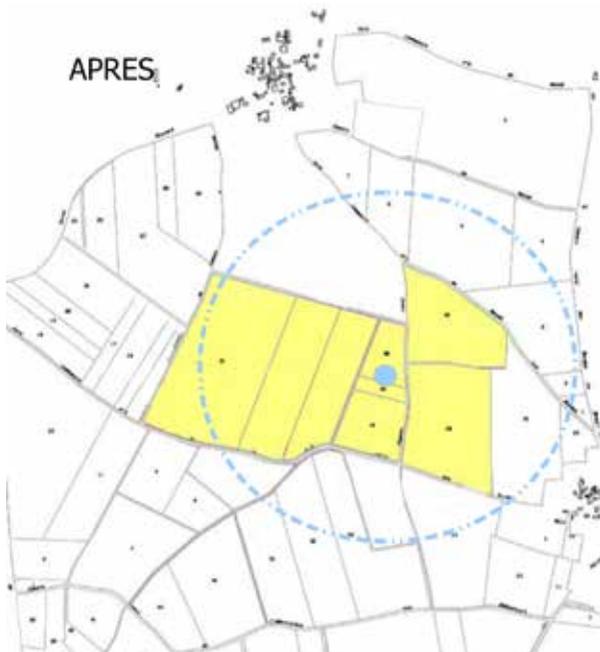
Les Deux-Sèvres possèdent des captages d'eau stratégiques pour l'alimentation en eau potable. Face à l'inefficacité d'un certain nombre d'actions de réduction des pollutions agricoles sur les bassins versants, les Agences de l'eau Loire-Bretagne et Adour Garonne ont souhaité s'engager sur des leviers plus forts, notamment celui du foncier.

Le département a une volonté politique forte de s'engager dans la protection de la ressource en eau et a décidé d'être porteur d'actions dans le cadre des programmes Re-sources. L'enjeu est de limiter durablement les risques de pollutions agricoles en agissant sur la structuration du parcellaire d'exploitations et en assurant une maîtrise foncière publique dans les zones sensibles.

Les Deux-Sèvres mobilisent environ 500 000 € chaque année pour mener ce type de démarche sur plusieurs bassins versants. La contribution financière de l'Agence de l'eau est un facteur facilitant. Ces opérations au long cours sont dans leur phase préalable, ce qui ne permet pas actuellement de mesurer les résultats et les retombées sur le territoire.



**ASSOCIER
AGRICULTURE ET
QUALITÉ DE L'EAU**



Crédits photos : Département des deux sèvres

Comment impulser
une telle démarche ?

Comment se
fait le choix de
l'exploitant ?

S'agit-il d'une
démarche type
projet de territoire ?

2 COMBINER AGRICULTURE ET PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS

Nom de l'intervenant : Pierre SELIQUER

Structure : CEN Limousin

Fonction : Directeur CEN Limousin

En savoir plus : www.conservatoirelimousin.com

Les Conservatoires d'espaces naturels (CEN) sont spécialisés dans la protection foncière à l'amiable des espaces naturels. Appuyé du Conseil scientifique, nous ciblons des parcelles à maîtriser en fonction de leur valeur écologique. Il s'agit principalement de landes à bruyères, de tourbières, de prairies naturelles humides et de forêts sur pente. Nous mandatons ensuite la SAFER qui réalise les transactions foncières pour notre compte avant de nous rétrocéder les parcelles une fois les financements trouvés pour leur acquisition.

Le CEN confie ensuite l'entretien et la gestion quotidienne de ces espaces aux éleveurs locaux volontaires (plus de 100 à ce jour entretiennent nos terrains), et finance par l'intermédiaire de ses partenaires (Conseil régional, Conseils départementaux Agences de l'eau...) les systèmes d'abreuvement, les clôtures et les opérations lourdes de restauration (bucheronnage...).



**MAÎTRISE DE
L'USAGE DU
FONCIER AGRICOLE
POUR PRÉSERVER LA
BIODIVERSITÉ**



Crédits photos : CEN Limousin

Peut-il y avoir des partenariats avec des associations ?

Qui est l'opérateur des mesures agro-environnementales (MAE) ?

Peut-on dire qu'il s'agit d'une démarche gagnant/gagnant ?

3 MOBILISER LES PARTENARIATS

Nom de l'intervenant : Myriam MOISSENOT
Structure : Conservatoire du Littoral
Fonction : Chargée de mission service foncier

En savoir plus : www.conservatoire-du-littoral.fr

Créé en 1975, le Conservatoire du littoral est un établissement public dont la mission est d'acquérir des parcelles du littoral menacées par l'urbanisation ou dégradées, pour en faire des sites restaurés, aménagés, accueillants du public dans le respect des équilibres naturels.

Conçue dès l'origine comme concrète et proche des territoires, l'action du Conservatoire vise, à travers son action au maintien ou à la réinstallation d'activités primaires (agriculture, conchyliculture) ou traditionnelles. Ces activités font partie intégrante de l'identité culturelle, paysagère, économique et sociale des territoires littoraux. L'établissement accompagne et soutient notamment l'agriculture traditionnelle lorsqu'elle fait référence à l'histoire du site et qu'elle contribue à la gestion des espaces naturels en apportant une solution douce et compatible avec le milieu.



**RÉINTRODUIRE
L'AGRICULTURE AU
PROFIT DES IDENTI-
TÉS PAYSAGÈRES ET
ENVIRONNEMENTALES**



Crédits photos :
Conservatoire du Littoral

Quel format
prend le loyer
agricole ?

Le coût du foncier
proche du littoral
peut-il être un frein
à l'achat ?

Club Observation & Stratégie Foncière
- 01 février 2019 -

DOUBLE UTILISATION DU FONCIER : 18 TÉMOIGNAGES INSPIRANTS



ATELIER F
// LA MIXITÉ DES USAGES

1 RECRÉER DE L'ACTIVITÉ DANS LES QUARTIERS D'HABITAT SOCIAL : AGRICULTURE URBAINE ET ARTISANAT

Nom de l'intervenant : Adrien GROS

Structure : Aquitanis

Fonction : Directeur de l'aménagement urbain

En savoir plus : www.aquitanisphere.com ; <http://cycloponics.co> ; www.facebook.com/platauclaveau/

Dans le cadre du projet de transition pour la cité Claveau, au cœur de Bacalan, Aquitanis a proposé à la ville de Bordeaux de réinvestir les vestiges historiques de l'ancien camp allemand au service du développement de l'activité économique dans le quartier. Avec l'appui d'Ader&co, des acteurs économiques émergents développent aujourd'hui leur activité dans les anciens blockhaus de la cité : production de champignons, vieillissement et assemblage vinicole, atelier de menuiserie, etc.

Ces entreprises sont regroupées dans une association (PLATAU : Pôle local d'animations et de transitions par l'agriculture urbaine) ouverte à l'ensemble des habitants et des acteurs associatifs du quartier. L'action est appuyée par le concours financier du Programme d'Investissement d'Avenir. Une aventure similaire se prépare sur une résidence de 350 logements à Floirac Dravemont qui attend pour le printemps l'installation dans ses 3 000 m² de caves de l'entreprise Cycloponicsn une start-up spécialisée dans l'agriculture urbaine et souterraine.



**FRICHES
VALORISÉES PAR
DES ACTIVITÉS
AGRICOLES OU
ARTISANALES**



Crédits photos : Aquitanis

*Peut-il y avoir des conflits d'usage ?
Y-a-t-il des usages plus pertinents que d'autres ?*

Quelle réglementation du point de vue sanitaire ?

Quel est le modèle économique le plus adéquat ?

2 CONCEVOIR LA MIXITÉ DES USAGES ÉCONOMIQUES DANS UN ANCIEN BÂTIMENT INDUSTRIEL

Nom de l'intervenant : Maxime DERRIEN

Structure : GPV Rive Droite (33)

Fonction : en charge des opérations de renouvellement urbain de la rive droite

En savoir plus : www.surlarivedroite.fr

La distillerie de la Vieille Cure construite en 1909 sur le site de l'ancien Château Lamothe, véritable belvédère sur la métropole Bordelaise (33), a été préemptée, à l'occasion d'une vente, par les collectivités qui se projettent sur son devenir.

Après réflexion, la ville de Cenon ne souhaite pas porter en propre la réhabilitation et décide alors de vendre ce patrimoine, mais à certaines conditions. La ville a défini un cadre spécifique en imposant des critères. Le projet doit permettre de faire émerger une polarité économique importante de la Rive Droite à rayonnement métropolitain, offrir une variété d'emplois avec notamment de l'économie sociale et solidaire (ESS) propre à l'ADN des quartiers politiques de la ville de la rive droite et permettre une ouverture de ses portes aux habitants dans le cadre de la gestion d'une propriété privée.

La ville s'est alors tournée vers le GPV Rive Droite en AMO pour lancer un Appel à Manifestation d'Intérêt afin d'identifier des équipes s'inscrivant dans ces 3 obligations. Pour trouver le meilleur partenaire, des temps d'échange ont été organisés sur 4 mois (visites de site, workshop, audition, offre initiale et finale) afin d'interagir entre les partenaires public/privé. Le 11 février 2019, le Conseil Municipal a choisi l'équipe lauréate en vue de signer un protocole d'exclusivité.



**FAIRE D'UNE FRICHE
UN SITE DE PROJET
MÉTROPOLITAIN
PAR UN APPEL A
MANIFESTATION
D'INTÉRÊT**



Crédits photos : GPV Rive Droite

La préemption a-t-elle été facile ?

Le bien avait-il une valeur compatible avec un usage économique ?

3 DÉPOLLUER ET RECONVERTIR UNE ANCIENNE USINE DANS UN SOUCI DE MIXITÉ

Nom de l'intervenant : Alexis LUNEL / Guillaume BOURGAULT

Structures : ADEME / EPF NA

Fonctions : Chef de Projets Sites et Sols Pollués / Responsable études et dépollution

En savoir plus : <https://nouvelle-aquitaine.ademe.fr> ; www.epfna.fr

La Communauté de Communes de La Rochefoucauld - Porte du Périgord (16) est à l'initiative du projet. Elle possède sur son territoire, en plein centre-ville de La Rochefoucauld, au pied du Château, une friche industrielle « Saint-Florent/Taracole ». Le site enferme aussi les vestiges de l'Abbaye Saint-Florent ainsi que le Logis du Prieur, ensemble architectural daté du XV^{ème} siècle. L'emprise des friches est bordée à l'est par le cours d'eau de la Tardoire.

Depuis 10 ans, les élus s'interrogent sur le futur de cette friche. Plusieurs objectifs ont été identifiés : reconverter une friche en centre-ville avec réappropriation du site, pérenniser l'activité économique existante, renaturation des berges de la Tardoire, trouver des fonciers disponibles pour des équipements publics et créer des logements. EPF Nouvelle-Aquitaine a finalement mené la maîtrise d'ouvrage globale sur le site. L'Ademe suit les travaux de dépollution.



**INTERVENIR SUR
UNE FRICHE EN
COEUR DE VILLE
POUR PÉRÉNISER
LES ACTIVITÉS
ÉCONOMIQUES,
PRODUIRE DU
LOGEMENT ET
RENATURALISER UNE
PARTIE DU SITE**



Crédits photos : ADEME / EPF NA

*Faut-il prendre
le temps de bien
réfléchir aux usages
quand on recycle
une friche polluée ?*

*Quel a été le taux
de la minoration
foncière ?*

*Faut-il un portage
politique fort ?*

CRÉDITS PHOTOS

AUDAP, Région Nouvelle-Aquitaine sauf mention

COMITÉ DE RÉDACTION

Aurélie Paquignon, Morgane Coïc-Couffeu, Marc Laclau

CONCEPTION & RÉALISATION GRAPHIQUE

AUDAP

IMPRESSION :

Région Nouvelle-Aquitaine, Avril 2019



CONTACTS

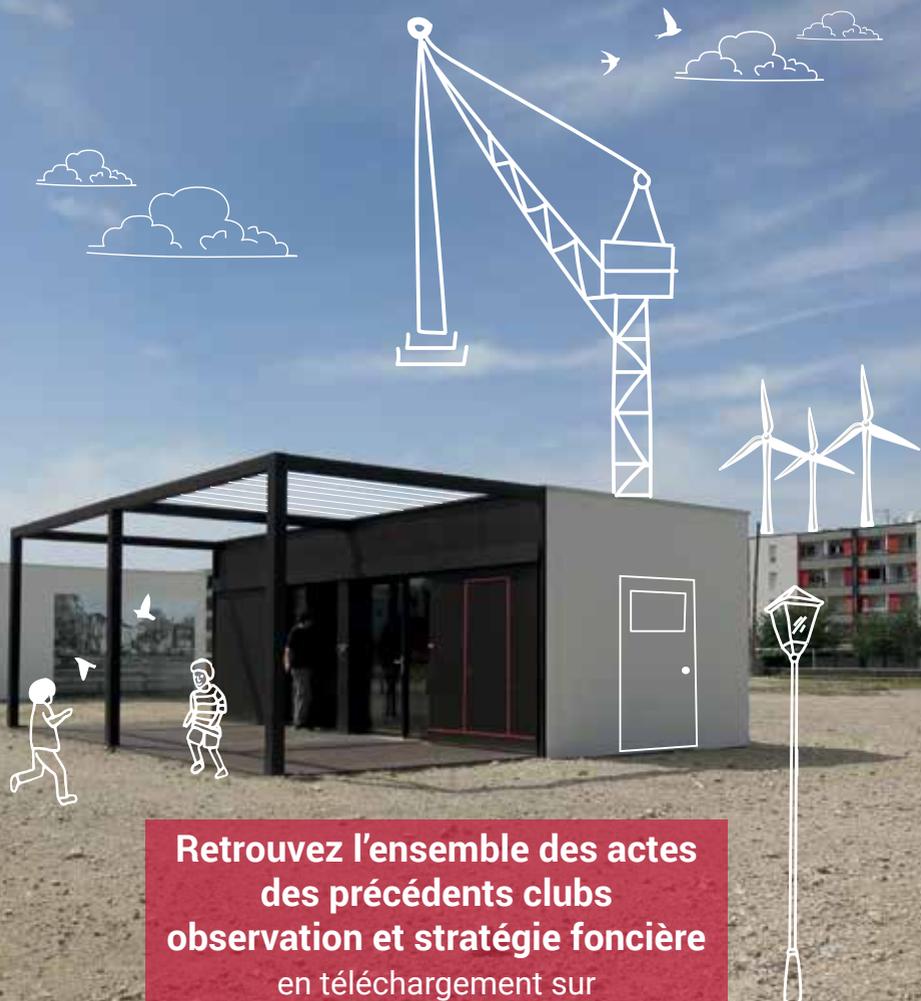


Pôle Transport, Infrastructures, Mobilité et Cadre de Vie

Direction Urbanisme Logement Politique de la Ville

Hôtel de Région - 14, rue François de Sourdis - 33077 BORDEAUX Cedex

05 57 57 80 00 - foncier-urbanisme@nouvelle-aquitaine.fr



**Retrouvez l'ensemble des actes
des précédents clubs
observation et stratégie foncière
en téléchargement sur**

nouvelle-aquitaine.fr/region-acteur-foncier



**RÉGION
Nouvelle-
Aquitaine**

investissons aujourd'hui, dessinons demain