

Assises nationales du foncier : Entre rareté des terrains constructibles et étalement urbain

Nathalie Coulaud 23/10/2013

Le foncier réellement disponible à la construction en France est rare et la situation ne semble pas se débloquer : tel est le constat issu des Assises nationales du Foncier qui se sont tenues le 17 et 18 octobre dernier à Bordeaux.

Pourquoi le foncier disponible à la construction est-il si rare ? Les propriétaires fonciers sont peu enclins à céder leurs terrains compte tenu d'une fiscalité peu alléchante et surtout très changeante ; les documents d'urbanisme hésitent à classer les terrains en zone immédiatement constructible pour protéger l'environnement ; et les élus craignent d'être battus aux prochaines élections s'ils autorisent des constructions. Enfin, un certain nombre d'espaces sont inconstructibles compte tenu de protections particulières ou bien de risques naturels. « Voilà pourquoi 75% des réserves foncières dans le pays sont constituées de façon occasionnelle, sans réelle planification en amont et que les opérations ont du mal à se réaliser », explique Pierre Louis Soldaini, consultant et ancien directeur de l'établissement public foncier de PACA.

Projets très consommateurs d'espace

Paradoxalement, en dépit de cette rareté du foncier, les projets qui sortent de terre consomment beaucoup d'espace. Alain Juppé, maire de Bordeaux, a reconnu que l'Aquitaine était particulièrement touchée par le phénomène d'étalement urbain notamment parce que le Schéma de cohérence territoriale (Scot) de la métropole bordelaise n'impose rien dans ce domaine en raison des difficultés des élus à se mettre d'accord. Le maire de Bordeaux estime que seule une volonté politique forte et une planification en amont peuvent permettre aux collectivités de disposer du foncier nécessaire.

Certains territoires ont pris la mesure de cette nécessité : c'est le cas de nombreuses communes du pays basque qui ont décidé d'adhérer à un établissement public foncier local (EPFL). « Biarritz, Bayonne, Saint-Jean-de-Luz mais aussi un grand nombre de communes de l'arrière-pays demandent à l'EPFL d'acheter les terrains pour leur compte. Dans quelques années, cela leur permettra de construire des logements dont les populations ont besoin dans un secteur où le foncier est hors de prix », conclut Arnaud Portier, directeur de l'EPFL Pays Basque.