



● Recommandation politique

Mettre les outils de maîtrise foncière au service de la transition écologique

Avec la lutte contre l'étalement urbain, l'augmentation des prix du foncier et la concurrence accrue entre ses différents usages, la pression s'intensifie sur les espaces urbains non bâtis. Tant que ces terrains ne sont pas classés comme terrains à bâtir, ils ne génèrent pas de recettes directes pour les collectivités. La préservation et la qualification des espaces verts et autres espaces publics est pourtant indispensable à la **ville durable**.

Le Forum pour l'avenir franco-allemand recommande aux deux pays de mettre en place des incitations financières et de renforcer les outils juridiques à disposition des collectivités pour leur permettre de préserver les espaces publics non bâtis et de maîtriser l'artificialisation des sols.



Renforcer les outils d'action foncière locale

Les outils de stratégie foncière tels que les Établissements Publics Fonciers (EPF) en France et les *Grundstücksfonds* et *Bodenfonds* (français : fonds lotissement et fonds foncier) en Allemagne devraient être renforcés et adaptés afin de faciliter l'acquisition et le portage foncier d'espaces libres non générateurs de recettes, mais cruciaux pour la transition écologique et sociale.



Élargir le droit de préemption urbain

Pour renforcer la maîtrise foncière des collectivités allemandes, les modalités d'exercice du droit de **préemption** urbain devraient être élargies pour faciliter la création d'espaces non bâtis n'ayant pas vocation à être urbanisés. En France, la loi de juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols accorde aux communes un droit de préemption pour préserver les espaces verts existants et les espaces à potentiel de renaturation.

© Forum pour l'avenir franco-allemand



L'objectif premier du réaménagement de la promenade Moncey est de transformer cet espace public en zone piétonne plus confortable et sécurisée.

Les espaces libres font la différence

La qualité et l'étendue des espaces publics non bâtis influencent considérablement l'acceptation par les citoyens des projets de densification urbaine. C'est ce que montre une étude du CEREMA, établissement public relevant du ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires et accompagnant les collectivités territoriales dans leurs politiques de transition écologique. L'évaluation de 7 projets de densification franciliens a montré que le niveau d'**acceptation** des opérations de densification n'était pas corrélé au niveau de densité mesurée, mais à la proportion d'espaces publics de proximité et à leur qualité.



Renforcer les incitations à la préservation d'espaces non bâtis en ville

Entre 2020 et 2022, le plan de relance avait instauré en France une aide à la relance de la construction durable. Parfois appelée « aide aux maires densificateurs », elle récompensait les communes ayant autorisé la création de nouveaux logements denses dans des zones tendues. Une telle aide devrait être reconduite et assortie d'une « **aide aux maires renatureurs** » apportée aux maires qui auront su densifier tout en consolidant l'accès à des espaces verts et autres espaces publics de proximité.

Soutien financier

L'Établissement public foncier (EPF) de la région Hauts-de-France soutient divers projets de renaturation et de requalification d'anciennes friches industrielles. L'EPF ne se limite pas à un rôle de financeur : il acquiert et développe les terrains en tant que propriétaire intermédiaire et les cède aux collectivités une fois les opérations de réhabilitation achevées.

Quant au Bodenfonds (français : fonds foncier) berlinois, bien qu'il vise aussi la mise en réserve de terrains, la location et la cession-bail des terrains acquis sont limitées à des usages générant des recettes. En revanche, le Ankaufsfonds (français : fonds d'achat) berlinois a permis en 2022 l'acquisition d'espaces naturels et forestiers non générateurs de recettes.



© Africa Images | Canva

Utiliser les instruments de la politique foncière pour la ville durable.



La maîtrise du foncier par les collectivités est un levier essentiel pour la transition écologique des villes.



Pour en savoir plus sur notre travail :

forumpourlavenir.eu
info@df-zukunftswerk.eu



Mis en œuvre par



SPONSORISÉ PAR LE



Ministère fédéral
de l'Éducation
et de la Recherche



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
*Liberté
Égalité
Fraternité*