

Compte rendu

Séance du 26 mai 2011

En présence notamment de et par ordre alphabétique :

M. Cassoudesalle,
Directeur délégué Bouches-du-Rhône de l'Établissement Public Foncier PACA
Mme Evengue,
Représentante de la Fédération des promoteurs constructeurs
Mme Pras,
Chef de service des Opérations d'Aménagement Communautaire de la CPA
M. Soldaïni,
Directeur Général de l'Établissement Public Foncier PACA

Les points clés de la séance

Établissement Public Foncier (EPF) : un outil efficace ?

M. Urbain amorce la séance en dépeignant l'image que renvoie parfois l'EPF. Cet établissement serait efficace mais pas suffisamment au regard de l'importance de la question foncière en Pays d'Aix. De là viendrait la volonté de créer un nouvel outil en matière de foncier.

M. Soldaïni n'est pas en accord avec cette vision. Il pense que ce n'est pas l'outil qui fait défaut mais la volonté de mener un projet et de définir clairement les points de sa mise en œuvre. Devant ce manque de vue d'ensemble, M. Soldaïni déplore que le foncier ne soit perçu qu'au travers de la réglementation, sans que les ressources ne soient mobilisées sur les sites à enjeux. Il faut créer du « foncier public » pour réaliser vraiment ce que l'on souhaite car les promoteurs privés ne peuvent agir qu'au coup par coup.

Constat en Pays d'Aix

Selon M. Urbain, la CPA se lance volontiers dans un projet stratégique quand il est traité de façon macroéconomique. Mais bien souvent par exemple, les maires qui se montrent favorables à la création de logements sociaux le sont beaucoup moins quand les desseins se projettent sur leur commune. Les projets sont alors bloqués. Situation d'autant plus problématique que le potentiel de renouvellement urbain est faible en Pays d'Aix, rappelle M. Soldaïni. De plus, certaines zones ne sont pas accessibles en termes de prix pour les opérateurs classiques.

Les méthodes à adopter

Selon M. Soldaïni, la première chose à faire consiste à identifier les périmètres à enjeux pour y faire de la veille. À partir de cette veille, on achète du foncier en préemption de manière à se constituer un portefeuille. Finalement, après un affinement de la part des communes, un Projet Urbain Partenarial (PUP) peut être enclenché. Problème : en Pays d'Aix les initiatives communales ne se font qu'au cas par cas.

L'EPF, utilisé en sous régime par la CPA ?

M. Urbain exprime l'impression qu'il a du lien EPF-CPA. Des déceptions doivent être apparues au sein de l'EPF du fait de l'utilisation minimale exercée par la CPA malgré la convention qui les lie. M. Soldaïni acquiesce tandis que M. Cassoudeulle ajoute que la CPA n'interviendra pas tant que les communes ne l'appelleront pas. M. Urbain rappelle que même si la CPA n'a pas utilisé toute la « boîte à outils » elle a tout de même des projets.

Stratégie foncière de la CPA

La CPA saisit les opportunités sans réelle stratégie, indique Mme Pras en citant par la même occasion la bonne opération enregistrée au Plan d'Aillane. Concernant le volet économique, elle confesse que nombreux sont les périmètres pouvant s'inscrire dans « l'intérêt communautaire » car les critères à ce sujet sont assez vagues. Elle dit aussi que le regard de la CPA se porte plutôt sur l'industriel que le tertiaire, ce dernier étant à priori plus facile à entreprendre pour des promoteurs privés.

Des freins bloquent les aménageurs

Qu'est-ce qui bloque les aménageurs en Pays d'Aix ? Mme Evengue répond que les matières premières ne sont pas disponibles et que la volonté politique fait défaut. Pour ce qui est de conceptualiser de nouvelles formes d'habitats, le problème est lié à la réglementation. Les faits sont là, les projets ordinaires sont avant tout des projets qui s'inscrivent dans les règles. Suite à quoi M. Brugeron ajoute que l'architecture ordinaire est privilégiée face à l'architecture de projet. C'est alors que Mme Evengue déplore de ne pas trouver davantage de mixité dans les produits fonciers.

Prochain rendez-vous le 16 juin à Puyloubier, 18h.