

## Animation et observation foncière Vallée de la Seine

### Programme 2020 de l'EPF Normandie

La Vallée de la Seine constitue un espace stratégique pour l'attractivité et le développement économique national.

Lien fédérateur de l'Île-de-France et de la Normandie, ce territoire réunit de grandes agglomérations, structure un maillage dense d'unités urbaines et constitue l'articulation indispensable à l'ouverture maritime de la « ville-monde » qu'est la métropole parisienne. Cet espace stratégique bénéficie d'un fort potentiel de développement lié à son offre portuaire (ports maritimes et fluviaux) et logistique, outils incontournables pour s'intégrer à l'économie mondialisée, aux forces de recherche et d'innovation présentes sur le territoire, au dynamisme et à la diversité de son économie, mais aussi à la richesse de son patrimoine naturel, historique et culturel.

Le Schéma stratégique Vallée de la Seine publié en 2015 traduit l'ensemble de ces ambitions et se concrétise par la mise en œuvre du projet « Vallée de la Seine » porté par un Contrat de plan inter-régional Etat-Régions (CPIER) mobilisant particulièrement l'Etat et les Régions Île-de-France et Normandie.

D'importants enjeux fonciers sous-tendent le développement de la Vallée de la Seine (friches industrielles, raréfaction du foncier...). En tant qu'opérateurs, les Etablissements Publics Foncier sont engagés pour faciliter la mise en œuvre de ce projet Vallée de la Seine

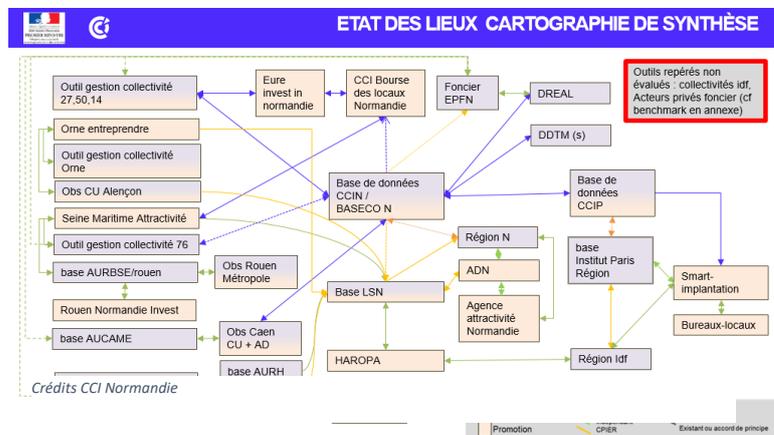
Les EPF sont mobilisés pour développer la connaissance du foncier, en poursuivant un objectif opérationnel avec notamment le renforcement des dispositifs d'observation, et en facilitant la réalisation des projets d'aménagement dans les meilleures conditions sur les sites stratégiques.

#### Animation du dispositif fiche 1.4 du CPIER

L'EPF Normandie veille à la bonne réalisation et au suivi des actions prévues aux programmes de travail annuels précédents par les partenaires et des collectivités sur les volets « Amélioration de la connaissance du foncier » et « Développement des sites stratégiques » du CPIER. L'EPF a élaboré avec les partenaires (Agences, CCI Régionales, CEREMA) et les collectivités le programme de travail pour l'année 2020. L'EPF s'assure de la bonne allocation des financements engagés annuellement aux partenaires et collectivités et produit un rapport d'activité annuel faisant état de la mise en œuvre de la fiche action 1.4. L'EPF Normandie accompagne les collectivités dans la mise en œuvre technique et administrative des études externalisées sur les sites stratégiques.



#### Connaissance des Zones d'Activités – Disponibilités foncières

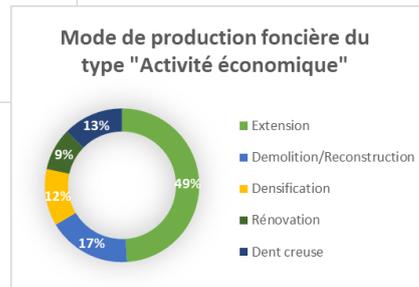
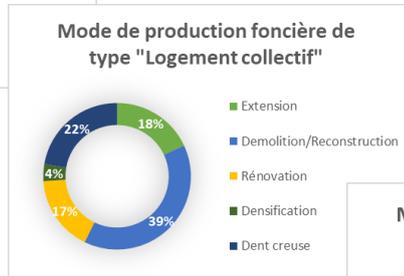
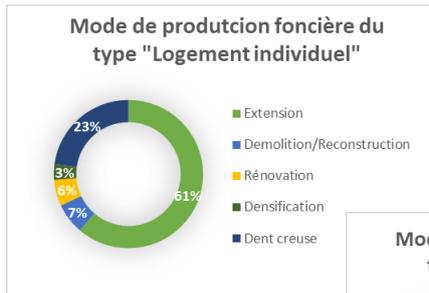


Dans un contexte de raréfaction du foncier économique en Vallée de Seine et de compétitivité des entreprises à l'échelle nationale voire mondiale, l'amélioration de la connaissance des disponibilités foncières en zones d'activité est un maillon essentiel de l'attractivité pour les acteurs économiques présents ou qui souhaitent se développer en Vallée de la Seine.

Confiée aux CCI Régionales, la mission préfiguratrice de mise en œuvre d'un observatoire a consisté à :

- Tester la convergence de l'information disponible sur le foncier en ZAE en Normandie et en Île-de-France
- Faire synthèse des dispositifs d'observation du foncier économique existants et en projets sur la Vallée de Seine
- Mettre en évidence les synergies et les complémentarités entre ces dispositifs
- Créer les conditions favorables pour la convergence de l'information sur les disponibilités foncières à l'échelle interrégionale



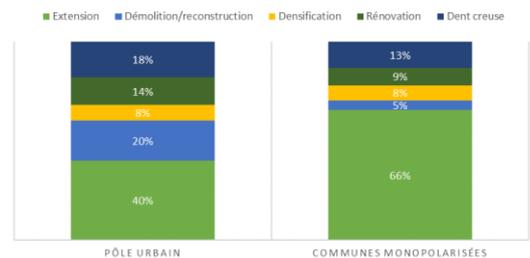


✓ *L'analyse par typologie de communes*

Afin de rendre plus qualitative ces investigations, les analyses ont été effectuées pour 5 typologies de communes selon les influences qu'elle perçoit, son urbanité

- Pôle urbain : communes.
- Communes littorales : communes non urbaines concernées par la loi Littoral
- Communes monopolarisées : communes qui appartiennent à la couronne d'un grand pôle urbain et qui sont donc influencées par les dynamiques de ce pôle urbain.
- Communes rurales : communes multipolarisées des grandes aires urbaines et communes n'appartenant pas à une unité urbaine.
- Communes sous influence francilienne

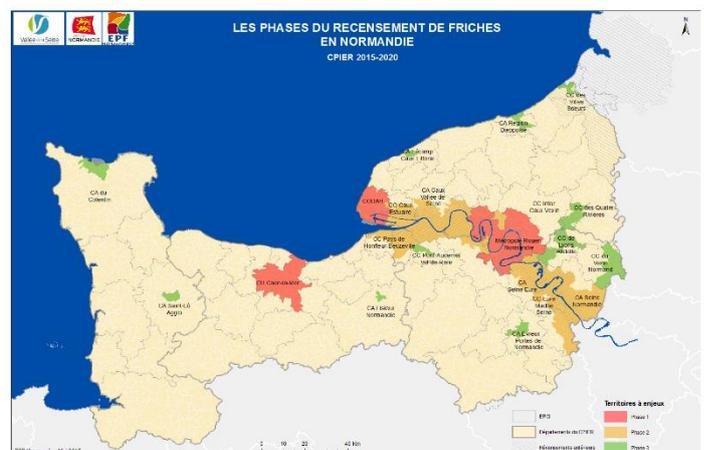
**COMPARATIF DES MODES DE PRODUCTION FONCIÈRE SELON LA TYPOLOGIE**



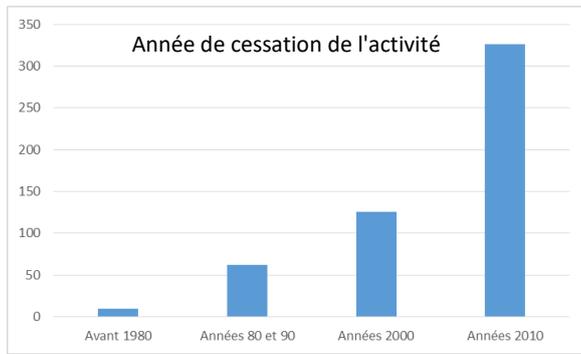
Les communes situées dans un contexte périurbain ont une production foncière plus orientée sur le mode de l'extension, contrairement aux pôles urbains qui ont davantage tendance à varier leurs modes de production. L'exploitation de cette base montre à la fois une hétérogénéité des pratiques foncières selon les types de communes considérées et selon les usages des terrains, mais aussi une tendance à une meilleure optimisation foncière, visible depuis le début de cette décennie.

**Recensement des friches en Normandie**

Pendant longtemps déconsidérées dans les territoires, les friches présentes sur le territoire constituent désormais un véritable potentiel foncier de développement pour la Normandie dans un contexte de renforcement de la sobriété foncière via le « zéro artificialisation nette ». L'amélioration de la connaissance de ce potentiel réutilisable devient un enjeu pour guider l'action publique et privée locale en matière d'aménagement. Débutée en 2017 par l'EPF Normandie, le travail de recensement des friches a permis de couvrir 360 communes pressenties comme les plus susceptibles d'être concernées par l'existence de sites délaissés sur les 4 départements concernés par le CPIER



Consistant à recoller des bases de données existantes, à pré identifier des sites à partir d'un travail photo interprétation et qualifier et consolider l'information en lien avec les communes, cette mission s'est déroulée sur une durée de 35 mois. Près de 300 communes ont été rencontrées et ce recensement a ainsi permis de relever et documenter plus de 600 friches sur ces territoires

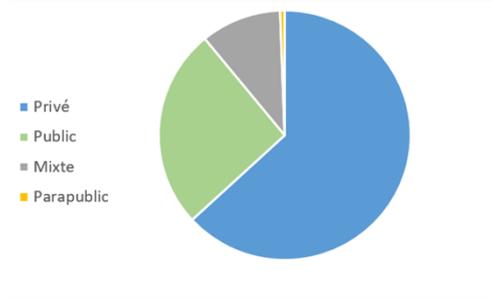
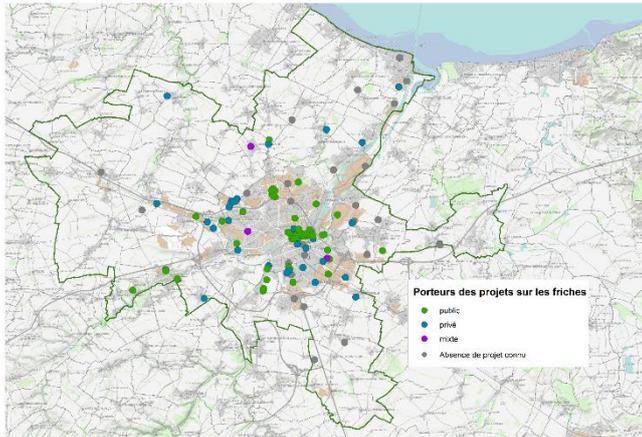


### Principaux éléments de qualification des friches

Le recensement a notamment permis de renseigner les informations suivantes sur les friches :

- Ancienneté de la friche,
- Propriété actuelle de la friche
- Niveau de dureté foncière
- Intention de projet/projet avéré
- ...

#### Propriété des friches

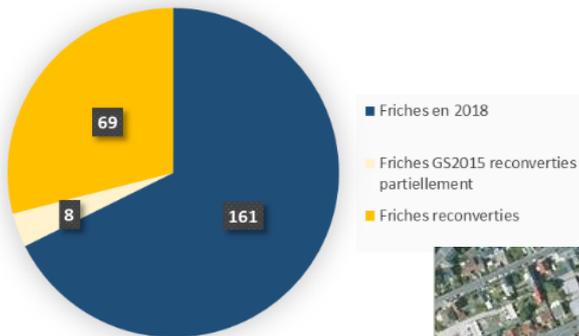


### Analyse de l'évolution des friches sur le territoire normand

Le recensement permet de documenter la situation d'une friche sur une période donnée, mais renseigne également son évolution au regard des précédents recensements. Ainsi, cette mission a permis de qualifier l'évolution des sites en friches en indiquant la nouvelle destination de la friche, le porteur du projet de recyclage, le niveau d'intervention public,...

Devant l'intérêt de la sphère publique à disposer de cette donnée et de ses multiples usages potentiels, un élargissement de ce travail à l'échelle de tous les territoires normands a été engagé.

#### Evolution du statut des friches recensées par Grande Seine 2015



Friche Netto à Sotteville-lès-Rouen en 2008



Friche Netto en 2015 après la reconversion du site

**Exemple de reconversion sur la Métropole de Rouen :**  
 Sur ces vignettes ci-contre, la friche commerciale "Netto", recensée lors du premier travail de recensement en 2011 sur la commune de Sotteville-lès-Rouen. A l'occasion du second recensement, le site a été mis à jour, en tant que friche reconvertie. Cette reconversion est à destination d'un programme d'habitat social.

#### Pour aller plus loin sur le recensement des friches :

- ✓ Mise à disposition d'une base de données (et son dictionnaire) sur le portail géonormandie : <https://www.geonormandie.fr/geonetwork/srv/fre/catalog.search#/metadata/bc986eab-c001-463d-bf27-0b0f9c921211>
- ✓ Les cartographies du recensement disponibles <https://www.vdseine.fr/cartes-donnees/>
- ✓ Les éléments sur le précédent recensement Grande seine 2015 disponibles sur <http://www.epf-normandie.fr/Actualites/Observatoire-foncier/L-observation-fonciere-regionale/Connaissance-des-friches-en-Vallee-de-Seine>

Un document réalisé avec le concours de :



Fonds national  
d'aménagement et  
de développement  
du territoire

