

ETUDE SUR LES GISEMENTS FONCIERS À VOCATION ÉCONOMIQUE



Atelier Foncier économique | 15 Avril 2024 | Après midi

Travail sur la boîte à outils

Livret de capitalisation



CUMUNITÀ
D'AGGLUMERAZIONE
DI BASTIA



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
MARANA GOLO

PRÉAMBULE

RAPPEL SUR LES GRANDES ÉTAPES DE L'ÉTUDE

1. Une analyse des espaces économiques et des dynamiques pour fournir une vision partagée du contexte économique et de ses perspectives	2. La réalisation d'un Atlas des gisements fonciers pour évaluer le potentiel d'optimisation théorique du foncier économique	3. Construction d'une boîte à outils et identification des leviers d'intervention par cas type
<ul style="list-style-type: none">• Selon les projections, une offre en foncier et en produits immobilier qui sera inférieure à la demande : une tension sur le marché amenée à s'accroître• Des opportunités foncières limitées au sein des espaces économiques existants, peu de réserves foncières ou de locaux vacants en raison d'un marché particulièrement tendu• Un enjeu de requalification des espaces économique et d'optimisation foncière pour accueillir de nouvelles activités dans l'enveloppe urbaine existante	<ul style="list-style-type: none">• L'Atlas des Gisements foncier permet d'évaluer de façon systématique les potentiels théoriques d'optimisation du foncier économique à l'échelle du territoire. Il offre une vision synthétique et spatialisée du potentiel d'optimisation théorique par espace économique.	<ul style="list-style-type: none">• Nous avons constitué une boîte à outils de l'optimisation foncière pour recenser les moyens d'action, illustrée par des exemples inspirants• Nous avons identifié les cas type d'optimisation du foncier économique rencontrés sur le territoire et les leviers d'intervention associés pour remobiliser ou optimiser ce foncier. L'objectif de cet exercice? identifier comment agir face aux situations type rencontrées sur le territoire.

01.

ETUDE DES GISEMENTS FONCIERS

APERÇU DES ESPACES ÉCONOMIQUES

ANALYSE DES ESPACES ÉCONOMIQUES

4 GRANDS ESPACES RECENSÉS



Une concentration des espaces économique en plaine, sur les communes de Furiani, Biguglia, Borgo et Lucciana.

Zone 1
Erbajolo, Pastoreccia,
Monte Carlo

Zone 2
Ceppe, Biguglia

Zone 3
Tragone, Purretone, Puzzaci, Valrose

Zone 4
Casamozza, Poretta

Les outils au service de la densification et de l'optimisation du foncier à vocation productive

Quels moyens et niveaux d'action?

Organiser et optimiser les espaces productifs, inciter à leur **densification et protéger** les espaces stratégiques

LES OUTILS DE PLANIFICATION

- Plan Local d'Urbanisme
- Orientation d'Aménagement et de Programmation

ENCADRER

Inciter les propriétaires à mobiliser leur patrimoine foncier et immobilier: limiter la vacance, la rétention foncière et la sous densité

LES OUTILS FISCAUX

- Taxe sur les friches commerciales
- Majoration de la taxe foncière sur les propriétés non bâties constructibles
- Taxe pour sous densité

LES PROCEDURES REGLEMENTAIRES

- Procédure de bien sans maître
- Déclaration d'abandon manifeste
- Lutter contre l'indivision en Corse

ACCOMPAGNER ET INCITER

Engager une stratégie proactive pour mobiliser le foncier afin de le dédier aux activités productives

LES OUTILS D'INTERVENTION FONCIERE ET IMMOBILIERE

- Les Etablissements Publics Fonciers : L'Office Foncier de Corse
- Les foncières: intercommunale ou publique-privée

LES PROCEDURES REGLEMENTAIRES

- Droit de Préemption Urbain

LES OUTILS D'ACCOMPAGNEMENT ET D'ANIMATION

- La démarche BIMBY
- Remember le foncier privé avec l'AFUP

LES OUTILS D'AMENAGEMENT

- La ZAC

INTERVENIR

LES LEVIERS D'INTERVENTIONS APPLIQUÉS AU TERRITOIRE

9 CAS TYPES, ÉLABORÉS SUR LA BASE DU CONTEXTE DE LA CAB ET DE MARANA-GOLO

1

Garantir les **meilleures pratiques d'aménagement** pour les zones d'activités projetées

Réserves foncières
d'Erbajolo
Bastia

2

Protéger les espaces productifs du mitage des **commerces et services**

Pastoreccia
Bastia

3

Lutter contre la **rétenion foncière** et **l'enfrichement** des espaces productifs

Valrose
Borgo

4

Organiser la **mixité fonctionnelle** dans les quartiers en transition

Zone mixte de **Furiani**
Furiani

5

Favoriser la **densification** à la parcelle grâce au cadre réglementaire

Puretone
Borgo

6

Favoriser la **densification** grâce à la démarche négociée (BIMBY)

Casamozza
Lucciana

7

Restructurer les espaces économiques existants grâce au **remembrement foncier**

Tragone
Biguglia

8

Travailler à la **mutualisation des besoins des entreprises** pour libérer du foncier (stationnement, logistique, stockage)

Valrose
Borgo

9

Anticiper l'émergence de friches commerciales au bénéfice des **activités productives**

À identifier