

Accompagnement de la ville de Gien (45)

Approfondir la connaissance des outils de mobilisation du foncier



Gien vue depuis la rive gauche (source : Mairie de Gien)
Rue Paul Bert et rue Bernard Palissy



Localisation : **Région Centre-Val de Loire, Département du Loiret (45)**

Contact Ville : **Oscar Lignelet**

Cerema : **Normandie-Centre**

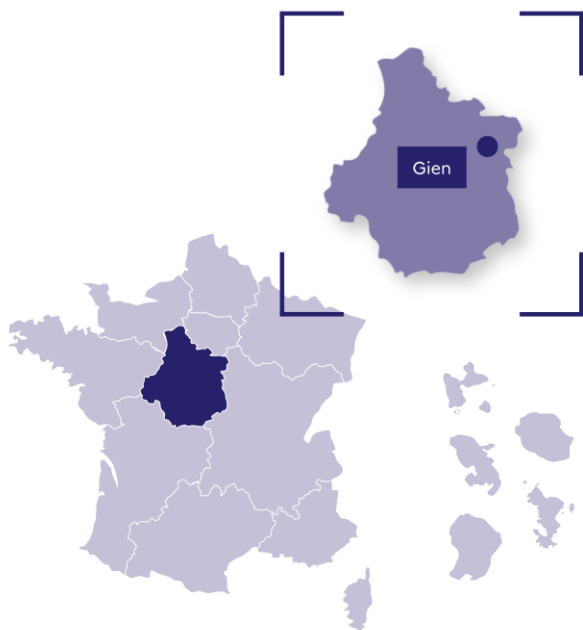
Responsable de la mission : **Clémence Gauthier**

Convention **ANCT/Cerema**

Années de réalisation : **2025-2026**



Eu égard à un cadre juridique mouvant, à la nécessité pour les élus communaux et intercommunaux de s'approprier les enjeux et leviers d'action liés au ZAN, l'accompagnement du Cerema sur le sujet de la sobriété foncière, adapté aux besoins de la commune, permet de préparer les élus aux enjeux fonciers futurs de la révision du PLUi et aux équipes de s'approprier le sujet du renouvellement urbain et de la densification douce.



Co-financé par



agence nationale
de la cohésion
des territoires





Visite terrain du 4/11/2025 précédant la formation UrbanSimul
(relevés SCOUT)



QUELS SONT LES OBJECTIFS DE L'ACCOMPAGNEMENT ?

- Former la collectivité et les services de l'Etat à l'outil UrbanSimul pour leurs usages respectifs.
- Accompagner la montée en compétences de la collectivité sur les différents outils de mobilisation du foncier.
- Accroître la connaissance de la collectivité sur les diverses modalités de mise en œuvre d'une politique de sobriété foncière.
- Aider les techniciens à sensibiliser les élus aux enjeux de sobriété foncière pour le nouveau mandat.

ÉQUIPE MOBILISÉE



- **Cerema** Normandie-Centre : Clémence GAUTHIER, Benjamin BERENGUIER, Camille MILLOT
- **Collectivité** : Oscar LIGNELET
- **DDT 45** : Natacha SAULNIER, Emmanuel VAN HILLE, Raphaëlle BONNEAU.



CONTEXTE ET BESOINS

La Communauté des Communes Giennoises s'est depuis plusieurs années penchée sur la connaissance de son foncier : bilan annuel de la consommation foncière, observatoire de l'habitat réalisé en 2023 et 2025, inventaire des dents creuses et des potentiels fonciers...

Cette connaissance ne permet néanmoins pas aujourd'hui d'avoir une politique foncière ambitieuse pour le territoire en termes de sobriété foncière.

Le SCOT adopté en 2017 impose des objectifs de densité ambitieux généralement non suivis par le PLUi approuvé en 2019. Alors que la révision du SCOT est en cours et que celle du PLUi ne saurait tarder, l'enjeu est aujourd'hui de sensibiliser les élus à la prise en compte de la sobriété foncière dans les documents de planification.

La collectivité attend ainsi du Cerema un appui à la sensibilisation des élus à ce sujet, ainsi qu'un appui technique sur différents outils de mobilisation du foncier en dent creuse mais également en renouvellement urbain.

Le centre ancien fait en effet face aujourd'hui à des enjeux importants de réhabilitation et de résorption de la vacance. Une revue générale des procédures et outils existants est ainsi attendue.



CALENDRIER

Date : Juin 2025 à Juin 2026

Durée de l'accompagnement : 20 à 25 jours

QUELLE MISSION A ÉTÉ RÉALISÉE PAR LE CEREMA ?



La mission s'est déroulée en trois phases :

- Visite terrain et formation UrbanSimul : ce temps sur place a permis au Cerema de mieux s'appropriier les enjeux opérationnels de la collectivité.
- Travail de fond sur les outils de mobilisation du foncier et les formes de la densification : un travail approfondi a été mené sur certains outils (ORI, DUP « accélérée »...) complété par un entretien avec la ville de Chartres. Un benchmark a été mené sur les formes de la densification (BIMBY, bail à réhabilitation, aménagement de dents creuses...). Différents livrables sont issus de cette phase.
- Journée de sensibilisation des élus de la CC Giennesoises autour de la sobriété foncière.

LES LIVRABLES

- Supports de formation US
- Fiche bâtiment
- Logigramme recyclage urbain
- Tableau de synthèse des procédures de remobilisation des biens vacants dégradés
- Benchmarks :
 - Opérations de densification
 - ORI et DUP

OUTILS UTILISÉS ?

Visite terrain
SCOUT

UrbanSimul

Outils de l'aménagement (centre
de ressource)



Entretien

BILAN DE LA MISSION

L'accompagnement a permis :

- De montrer l'étendue des procédures et outils mobilisables pour les biens à requalifier en particulier dans le centre ancien, afin de faciliter le passage à l'action. C'est notamment le cas pour les ORI et la DUP LHI ;
- De découvrir différentes manières d'intégrer la sobriété foncière dans un centre urbain et sa périphérie (BIMBY...) d'une ville de moins de 15 000 habitants ;
- De fournir des outils au service de la sobriété foncière à un public élargi : UrbanSimul pour la DDT (montage d'un observatoire des friches par la suite), ORI pour les chefs de projet PDV du département présents lors de l'entretien, connaissances variées pour les élus.

EN SAVOIR PLUS

[Le programme ACV2](#)

[Voir les autres fiches Références](#)

- [Cerema Doc](#)
- [Expertises territoires](#)
- [UrbanSIMUL](#)
- [Site outil de l'aménagement](#)

www.cerema.fr



@Cerema

Co-financé par



agence nationale
de la cohésion
des territoires

