



# L'INCONTOURNABLE INVENTIVITÉ FONCIÈRE

S'il est un sujet dont il est régulièrement question en Île-de-France, c'est bien l'enjeu foncier et, plus particulièrement, la difficulté à identifier des terrains pour accueillir de nouveaux usages, et leur cherté. À l'instar du reste de la programmation urbaine, le développement de l'offre sportive se heurte au défi de la concurrence pour l'accès au foncier.

\*\*\*\*\*

**Martin Omhovère**, urbaniste-géographe, directeur du département Habitat et Société,  
L'Institut Paris Region

Ce que beaucoup considèrent comme une spécificité francilienne, la rareté foncière, découle moins d'une absence « physique » de foncier que de la concurrence exacerbée entre différents usages du sol : volonté de préserver les espaces agricoles et naturels dans une grande région urbaine, mais aussi au sein même des espaces urbains, concurrence entre l'habitat, les activités, les espaces verts et les équipements publics indispensables aux populations. Enfin, n'oublions pas la compétition qui se joue entre les différents équipements : éducatifs, sanitaires, culturels, récréatifs et... sportifs.

Pourtant, en 2017, l'Île-de-France comptait 2 500 ha accueillant une variété d'équipements sportifs (source : MOS 2017), soit l'équivalent de deux fois et demie le bois de Vincennes. Cette superficie a crû de près de 30 % entre 1999 et 2017, un rythme très rapide au regard de la progression des espaces d'habitat (+ 8 %) ou d'activités (+ 16 %). Dans les faits, au cours de cette période, les deux tiers des nouvelles emprises

sportives voyaient le jour en extension, par urbanisation de terres agricoles ou naturelles, tandis qu'un tiers seulement s'insérait au sein des espaces déjà urbanisés. Ce sont pourtant les territoires denses et anciennement urbanisés qui pâtissent des plus fortes carences en équipements sportifs<sup>1</sup>. Or, la densification des tissus urbains, condition *sine qua non* d'une plus grande préservation des espaces agricoles et naturels, aggravera la pression pesant sur les équipements existants. Une question s'impose alors : quel foncier pour développer l'offre sportive dans les espaces urbanisés ? Y répondre exige d'envisager de nouvelles façons de réaménager la ville et de construire.

### OPTIMISER L'AMÉNAGEMENT DES ÉQUIPEMENTS EXISTANTS

Premier gisement foncier pour l'implantation de nouveaux équipements sportifs : les emprises existantes. Procéder au réaménagement d'un site sportif constitue non seulement l'occasion d'une modernisation – et donc la possibilité



Centre sportif Jules Ladoumègue à Porte de Pantin, construit sur le toit d'un site de maintenance et de remisage de la RATP.

d'enrayer la vétusté de nombre d'entre eux – mais cette opération offre aussi l'opportunité d'intensifier son utilisation, soit pour augmenter sa capacité, soit pour offrir une plus grande diversité d'installations. Courbevoie a ainsi procédé à la démolition du stade municipal datant de 1932 pour construire une « Cité des loisirs », qui adjoint au stade rénové une programmation sportive et culturelle diversifiée. Le volet sportif du complexe comprend un gymnase de 1 000 m<sup>2</sup> et deux de 451 m<sup>2</sup>, ainsi que six salles spécialisées (tennis de table, kung-fu, gymnastique, judo, musculation, tank d'aviron). Modernisé, le stade dispose dorénavant de pistes d'athlétisme en tartan, de deux terrains de rugby, et d'un terrain d'entraînement au football en gazon synthétique perché sur le toit du bâtiment.

Si l'optimisation foncière des emprises sportives paraît tomber sous le sens, elle n'en est pas moins complexe à mener. Pendant la phase chantier, il est indispensable de disposer d'une offre alternative à celle de l'équipement démoli. Les deux options les plus courantes sont alors un séquençage du projet, pour maintenir active une partie de l'ancien site dans l'attente de la livraison des premiers équipements, ou des opérations « tiroirs », impliquant une relocalisation anticipée des emprises sportives sur un autre site avant d'entreprendre le réaménagement dudit site. La ville de Clamart a procédé ainsi en construisant un nouveau centre aquatique comprenant trois bassins pour remplacer la piscine vieillissante du centre-ville. L'ancienne piscine a finalement laissé place à un ensemble immobilier de 130 logements, à la suite d'une opération de valorisation foncière ayant contribué au financement du centre aquatique. L'attention portée à l'implantation du nouvel équipement est primordiale pour garantir le succès de ce type d'opération. La collectivité y parviendra d'autant mieux qu'elle pourra s'appuyer sur une stratégie foncière (voir encadré ci-contre) ayant identifié un nouveau site accessible et contribuant au maillage en équipement du territoire. Trop souvent, le site choisi est excentré, reflétant la hiérarchie des marchés fonciers, et conduit à un éloignement de l'équipement pour la population.

## STRATÉGIE FONCIÈRE : QUELLE SPÉCIFICITÉ POUR LES ÉQUIPEMENTS ?

Une stratégie foncière consiste à qualifier les besoins fonciers, à localiser les emprises et à définir les moyens à mettre en œuvre pour les mobiliser en vue de concrétiser un projet de territoire. Lorsqu'il s'agit d'anticiper l'installation d'un équipement public, par exemple sportif, sur un terrain dont la collectivité concernée n'est pas propriétaire, la collectivité est compétente en matière de droit des sols pour définir un emplacement réservé : il aura pour effet d'interdire au propriétaire de bénéficier des droits à bâtir attaché au terrain concerné par l'emplacement. Eu égard à cette restriction dans l'utilisation de sa propriété, le propriétaire du terrain pourra faire jouer son droit de délaissement au profit de la collectivité. Cette éventualité implique que la collectivité puisse mobiliser les ressources nécessaires à une acquisition foncière réalisée à l'amiable ou, en l'absence d'accord, sur décision du juge de l'expropriation. ■

Sur le plan qualitatif, il faut enfin s'assurer que l'opération apporte une réelle amélioration de l'offre sportive en veillant à l'équilibre de la programmation. Certaines collectivités ont parfois dû réduire le programme sportif pour répondre à d'autres besoins (souvent d'autres équipements publics), d'autant plus lorsque ces derniers s'avèrent rémunérateurs (logement, bureaux). Entre 1999 et 2017, plus de 70 hectares d'emprises sportives ont ainsi été remplacées par d'autres usages, notamment de l'habitat et des activités tertiaires.

Néanmoins, il peut s'avérer que d'autres équipements constituent un potentiel pour accroître l'offre sportive. La Région Île-de-France, lors de la construction ou de la rénovation de lycées, cherche ainsi à soutenir la complémentarité entre l'offre sportive du territoire et les installations du lycée. Et si leur fréquentation, les enjeux de gestion et de sécurité, constituent encore souvent un obstacle à l'ouverture à l'ensemble des publics, la collectivité s'engage aujourd'hui dans une démarche « Lycées Lab », visant à diversifier les usages des lycées tout au long de l'année. Le projet de campus de l'économie du

sport fait ainsi le pari de l'hybridation d'un lycée existant, intégré au futur Village Olympique à Saint-Ouen, en créant des porosités avec son environnement.

### IMAGINER DE NOUVEAUX FONCIERS

En ville, l'immense majorité des terrains est déjà bâtie ou aménagée. Partir en quête d'un terrain libre pour y implanter un équipement sportif paraissant dès lors illusoire, le foncier devra nécessairement être « fabriqué ». Pour ces installations, dont certaines exigent de grandes emprises, il faut alors faire preuve d'inventivité et créer

des fonciers de toutes pièces. Les couvertures d'infrastructures, ferrées ou routières, présentent de bons exemples de nouveaux terrains permettant l'implantation de structures légères, telles que des terrains de sport. Si elles sont déjà nombreuses en Île-de-France, le principal obstacle à leur mise en œuvre réside toutefois dans le partage des rôles entre les institutions en charge des réseaux routiers structurants et les communes et établissements de coopération intercommunale compétents en matière d'équipements.

Autre type de foncier : les équipements multifonctionnels, qui ouvrent de nouvelles opportunités pour l'implantation d'équipements sportifs. Ce gisement concerne particulièrement les aménagements hydrauliques, propices à l'accueil d'autres usages dès lors qu'ils sont intégrés dans leur conception. À Clichy-sous-Bois, le département de Seine-Saint-Denis a réaménagé un bassin de rétention des eaux de façon à ce qu'il accueille trois terrains de sports. Le bassin a été scindé en deux parties. La première, de capacité suffisante pour répondre à la majorité des épisodes pluvieux, est couverte, de sorte qu'elle accueille un terrain de tennis et un de basket, constamment accessibles. La seconde partie, en dénivelé, loge un terrain de football. Ce dernier n'est inondé qu'en cas de pluie intense, de fréquence semestrielle. Ce type d'aménagement exige toutefois un effort de

### LE FONCIER DEVRA NÉCESSAIREMENT ÊTRE « FABRIQUÉ » EN VILLE

coordination de gestion entre les différents services (assainissement et équipements-voies), mais aussi une importante pédagogie auprès des usagers, afin que ces derniers s'approprient la multifonctionnalité de l'équipement. Sans ces deux conditions réunies, l'équipement sportif est rapidement jugé défectueux et se dégrade. Les espaces publics représentent des superficies considérables de nos villes, dont l'usage peut aussi être diversifié et intensifié au profit

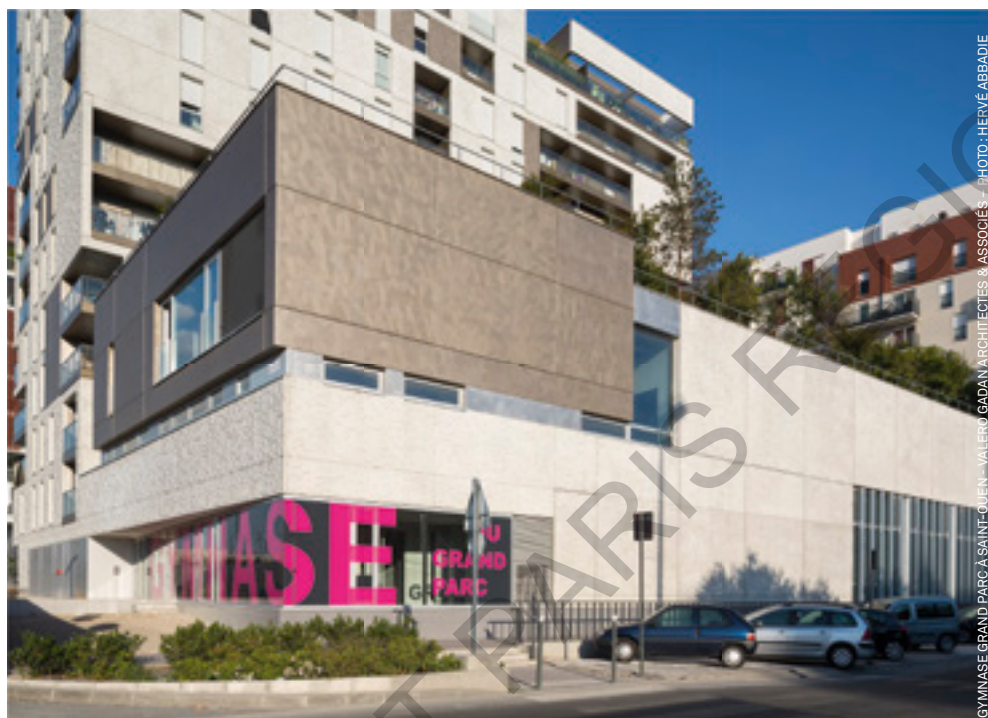
de la pratique sportive libre. Comme l'illustre l'ensemble du chapitre 3 de ces *Cahiers*, pour que ce potentiel foncier porte pleinement ses fruits, la

conception des espaces publics doit prendre en considération les besoins des sportifs afin de les articuler avec ceux des autres usagers.

### DU SOUS-SOL AUX TOITURES : DU SPORT À TOUS LES NIVEAUX

Dans les contextes les plus denses, l'acquisition et le réaménagement de terrains urbanisés pour faire émerger de nouveaux quartiers s'avèrent extrêmement coûteux. Il devient dès lors indispensable d'optimiser l'occupation des terrains pour avoir un maximum de constructibilité et donc augmenter les recettes dans le bilan d'aménagement. Cela a souvent freiné l'implantation d'équipements sportifs qui exigent des emprises importantes tout en augmentant la note des infrastructures à financer. Aujourd'hui, la conception de bâtiments mixtes se développe pour déployer une offre sportive tout en proposant des surfaces de plancher génératrices de recettes pour l'opération. À Saint-Denis, plutôt que de juxtaposer les usages, Sequano Aménagement a décidé de penser la programmation d'un îlot entier en 3D afin de les diversifier, en les superposant. Un gymnase, comprenant une salle multisports (44 x 22 m) ainsi que des salles de gym et de yoga, a pris place en cour anglaise, à la base d'une résidence étudiante. L'équipement n'est pas totalement souterrain : accessible depuis la rue, il s'offre à





GYMNASSE GRAND PARC À SAINT-OUEN - VALÉRIO GADAN ARCHITECTES & ASSOCIÉS - PHOTO : HERVÉ ABBADIE

**Le gymnase du Grand Parc des Docks de Saint-Ouen, intégré à un immeuble de logement.**

la vue des habitants du quartier. La fréquentation du gymnase par les scolaires est facilitée par la configuration de l'îlot, au cœur duquel une école a été construite. Outre sa compacité, cette conception superposant gymnase et résidence étudiante a favorisé le développement d'un programme immobilier contribuant en partie au financement de l'équipement sportif.

Dans le nord de Paris, le projet « Chapelle internationale », porté par SNCF Immobilier, adopte le même principe, avec l'aménagement semi-enterré d'un gymnase au pied d'un immeuble de bureau. La singularité du projet est qu'il prévoit également l'aménagement de terrains sportifs (tennis et basket) sur la toiture d'une grande infrastructure logistique raccordée au réseau ferré, contiguë au gymnase.

Le principal intérêt de ces innovations architecturales et urbaines est économique : les programmes immobiliers, résidentiels ou

d'activités, contribuent au financement des emprises foncières et des équipements sportifs. Mais, pour tenir toutes leurs promesses au quotidien et à long terme, la conception architecturale doit préserver l'autonomie de fonctionnement et d'accès aux équipements sportifs. Il convient d'apporter une attention extrême à la structuration juridique de ces ensembles mixtes et à leur règle de gestion pour ne pas entraver l'évolution et la rénovation des équipements. ■

1. Voir l'article de Claire Peuvergne et Gérard Baslé, p. 70.