

FONCIFRANCE AMÉNAGEUR-LOTISSEUR

# Constructeur mais aussi partenaire

► Hervé MORCLETTE

**Le métier de lotisseur a bien changé depuis les années 1970. Dans la région de Calais, Foncifrance, qui se veut "aménageur-lotisseur", en apporte la démonstration.**

Pour faire toucher du doigt, par l'interlocuteur, la réalité de son métier d'aménageur-lotisseur, Thierry Vandemeulebroucke, PDG de Foncifrance, aime à faire un bref historique. Selon lui, de 1970 à 1985, les lotisseurs ont construit "quantitativement" pour satisfaire les besoins d'une population homogène, plutôt de type jeune ménage s'installant dans la vie. Ensuite, de 1985 à 1995, ce segment de clientèle a quasiment disparu pour faire place à "une clientèle solvable en deuxième accession sur de belles parcelles, pour construire de belles maisons dans de beaux quartiers". Une réalité historique qui ne fait pas l'affaire des jeunes ménages d'aujourd'hui en quête de logement ni celle de nombreuses municipalités qui ne peuvent répondre à cette demande tout en voyant leurs écoles s'étioler.

**Tous azimuts.** A partir de ce constat, au lieu de "plaquer" comme autrefois un lotissement ça et là, les lotisseurs sont devenus des aménageurs-lotisseurs. Le cœur du métier consiste à avoir "un niveau de réflexion tous azimuts", selon M. Vandemeulebroucke, "pour permettre au maire d'une commune d'avoir une vue du déve-

►►► la commune de Marck d'effacer une partie de son déficit dans ce domaine. Autres avantages pour la commune : une nouvelle route sera

loppement de sa collectivité à partir de sa population, de son budget et de son habitat existant". En plus de son métier de constructeur, l'aménageur-lotisseur devient un partenaire de la collectivité locale. Il acquiert, par l'observation du terrain, une vision globale des problématiques d'urbanisme de la commune considérée et émet des suggestions : aménagement d'entrée de ville, raccordement d'un lotissement replié sur lui-même à la voirie communale, etc. Un partenariat où l'aménageur se rémunère dans la vente des parcelles qu'il dessine au fil du projet qu'il conduit et où la collectivité tire profit de l'initiative privée sans être engagée ni dans les besoins financiers ni dans les aléas qui peuvent toujours survenir dans la réalisation du projet. Mieux, la collectivité reste à tout moment maîtresse de son urbanisme en ne délivrant les autorisations de lotir et les permis de construire que selon sa propre politique de développement.

**Foncifrance.** Créée en 1977 à Lille, la société Foncifrance a suivi toutes ces évolutions. Membre du SNAL, Syndicat national des aménageurs-lotisseurs, elle se veut à la pointe de ces opérations à vision globale. Son développement s'est tracé à travers le lotissement pour relier Calais et désenclaver ainsi tout un quartier ; une flaque se trouvant en bordure de l'opération sera amé-



Les lotissements initiés par Foncifrance présentent une certaine uniformité tout en permettant des personnalisations maîtrisées.

surtout effectué dans les régions de Lille, Dunkerque et Calais. Présente dans cette dernière ville depuis 1991, Foncifrance inscrit à son actif plus de 250 lotissements et opérations d'aménagement réalisés qui représentent plus de 4 200 parcelles ou logements, dont 600 dans le Calais. Pour se doter de moyens financiers compatibles avec ses nombreux projets en cours, Foncifrance est adossée à un groupe financier belge depuis fin 2002.

**Les Dryades à Marck.** Le domaine des Dryades à Marck-en-Calais offre une illustration du savoir-faire de Foncifrance. Marck est une ville où l'on a beaucoup construit voici 30 ans et où le phénomène s'est ensuite ralenti, selon le schéma décrit plus haut. Dans les écoles, des salles de classe sont vides, des Marckois de souche souhaitent y retourner sans trouver la solution et la commune ne peut qu'imparfaitement jouer

nagée en petite base de loisirs et, enfin, lorsque la quatrième tranche sera bâtie, d'ici cinq à six ans, Marck franchira le cap des 10 000 habitants, ce

le rôle de "dessalement" qu'elle devrait jouer vis-à-vis de la ville-centre qu'est Calais. Foncifrance, après avoir obtenu de la municipalité le classement des terrains en zone constructible, y a acquis 33 hectares de terrain qui permettront de construire environ 300 maisons. Une première tranche, dont la viabilisation des parcelles vient d'être terminée, est composée de 82 lots en accession et 20 lots destinés au logement social. Les parcelles vont de 600 à 1 000 m<sup>2</sup>, elles sont libres de constructeurs mais leur aménagement devra répondre à un cahier des charges strict concernant le positionnement de la maison sur la parcelle, le choix du type de clôture, l'organisation des dépendances en fond de jardin, etc. Sur les 82 parcelles en accession, 12 d'entre elles ne seront pas habitées par un propriétaire mais mises sur le marché du locatif. Quant aux 20 prévues en habitat social, elles permettront à ►►►

qui réjouit son maire, Serge Péron, qui voit s'ouvrir des perspectives en matière de dotation générale de fonctionnement...