

STRATEGIE FONCIERE

dans un PLUiH

Méthodologie



• avril 2019 •

www.agape-lorrainenord.eu



SOMMAIRE

Objet du guide.....	3
De quoi parle-t-on ?	4
I. Définitions	4
A. <i>PLUIH</i>	4
B. <i>Stratégie foncière</i>	4
C. <i>Potentiel foncier</i>	4
II. Passerelles entre PLUIH et Stratégie foncière	5
Une méthodologie en trois phases	8
A. <i>Gouvernance</i>	8
B. <i>Implication de l'EPFL</i>	8
C. <i>Cahier des charges de la mission</i>	8
I. Phase 1 : Diagnostic	9
A. <i>Diagnostic Foncier</i>	9
B. <i>Diagnostic complémentaire</i>	14
C. <i>Identification du potentiel foncier</i>	16
II. Phase 2 : Caractérisation du potentiel foncier	22
A. <i>Deux indicateurs généraux</i>	22
B. <i>Une version allégée possible</i>	29
C. <i>Résultats</i>	30
III. Phase 3 : Planification foncière	34
A. <i>Analyse des sites de projet</i>	34
B. <i>Hiérarchisation des sites</i>	37
C. <i>Identification des actions à mener</i>	38
D. <i>Restitution des résultats</i>	38
Une stratégie foncière à approfondir après le PLUIH.....	39

Objet du guide

En 2015, l'EPFL a initié le renouvellement de sa politique de stratégie foncière auprès des collectivités, notamment le contenu (diagnostic...) et les objectifs des conventions-cadres. Cette évolution vise à recentrer le rôle de l'EPFL comme outil de recyclage urbain et à mieux répondre aux besoins des collectivités.

Afin de définir comment renouveler les études de stratégie foncière, l'EPFL a mobilisé les trois agences d'urbanisme de Lorraine pour expérimenter de nouvelles méthodes. L'EPFL a identifié notamment les PLUI comme des leviers pour intégrer une stratégie foncière. Deux phases ont été ciblées : la phase d'accompagnement (recrutement du bureau d'études, participation de l'EPFL aux ateliers et réunions, complément au diagnostic sur le volet foncier) et la phase pré-opérationnelle (co-financement d'une analyse plus fine du foncier afin de cibler les actions à mener).

L'AGAPE constate sur son territoire que la définition d'une réelle stratégie foncière à une échelle communale et intercommunale est rare et souvent limitée à des opportunités d'achat de foncier. Des projets de territoire sont toutefois définis mais restent peu déclinés de manière opérationnelle.

La loi impose de plus en plus une analyse fine de l'aspect foncier du territoire dans le rapport de présentation du PLUI, à savoir :

- l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années passées,
- l'analyse de la capacité de densification,
- l'analyse de la capacité de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.

Article du code de l'urbanisme en vigueur au 11 octobre 2017 : L 302-1

Dans les PLH et donc les PLUIH, la loi a renforcé récemment l'analyse foncière en imposant dans le diagnostic :

- l'analyse des marchés fonciers,
- l'analyse de l'offre foncière et de son utilisation,
- l'analyse de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir des logements.

Article du code de la construction et de l'habitat en vigueur au 11 octobre 2017 : L 151-4

Toutefois, les analyses ciblées dans les lois ne faisant pas l'objet de décrets d'application, leur interprétation peut varier sensiblement selon le lecteur.

Dans ce contexte, l'AGAPE a proposé à l'EPFL une expérimentation sur le PLUIH de OLC en cours de réalisation. **L'objectif étant de créer et de tester une méthodologie de travail pour l'établissement de la stratégie foncière d'un territoire (échelle EPCI de manière générale) en lien avec le PLUIH.**

Ce guide expose la méthodologie employée lors de cette expérimentation afin :

- de comprendre l'intérêt d'une telle approche foncière,
- de permettre son déploiement et son adaptation sur l'ensemble des territoires potentiellement concernés.



De quoi parle-t-on ?

I. Définitions

A. PLUIH

Le PLUIH - Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat - est un document traduisant un projet global d'aménagement et d'urbanisme et fixant des règles d'aménagement et d'utilisation des sols (travaux, constructions, affouillements...).

Il respecte des principes d'équilibre territorial, de qualité urbaine, architecturale et paysagère, de diversité des fonctions urbaines et rurales et de mixité sociale dans l'habitat, de sécurité et de salubrité publique, de prévention des risques, des pollutions et des nuisances, de protection des milieux naturels et des paysages et de lutte contre le changement climatique et d'adaptation à ce changement.

Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement, des annexes et un programme d'orientations et d'actions. Ce dernier comprend toute mesure ou tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre de la politique de l'habitat.

B. Stratégie foncière

Une stratégie foncière a pour but d'anticiper à long terme le développement futur d'un territoire en ciblant des espaces stratégiques et en définissant pour chacun d'eux la marche à suivre par la collectivité pour mener à bien ses projets. Elle se réalise en cohérence avec les projets en cours ou à venir définis dans le PLUI, le PLH et le projet de territoire mais également avec les réalités économiques, sociales et environnementales du territoire. La stratégie foncière passe souvent par des acquisitions foncières pour faciliter la réalisation d'opérations ou pour cadrer strictement leur aménagement. A titre d'exemples, la réalisation de logements sociaux, la création d'équipements ou d'espaces dédiés à la biodiversité nécessitent de maîtriser le foncier.

C. Potentiel foncier

Le potentiel foncier correspond aux espaces mutables d'un territoire : dent creuse, zone à urbaniser, friche urbaine, bâtiment vacant... situés dans l'enveloppe urbaine (bâtie).

II. Passerelles entre PLUIH et Stratégie foncière

Dans chaque phase de la méthode les liens avec le PLUI sont précisés ou font l'objet d'encarts.

1. Quelles sont ces passerelles ?

Le tableau ci-après détaille les phases d'un PLUIH et celles de la stratégie foncière en ciblant les passerelles entre les deux.

PHASES DU PLUIH	PHASES DE LA STRATEGIE FONCIERE	INTERET DE LA PASSERELLE	Document du PLUIH impacté par l'aspect foncier
Diagnostic	Diagnostic : <ul style="list-style-type: none"> ➤ Réalisation d'un diagnostic foncier plus poussé que celui du PLUIH ➤ Identification du potentiel foncier disponible dans le tissu urbain 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Lors du diagnostic du PLUIH, les projets des communes sont identifiés ainsi que le foncier potentiel. Ces données constituent la base de travail pour la stratégie foncière. ➤ Restitution du diagnostic foncier en même temps que le diagnostic global du PLUIH. 	Rapport de présentation
PADD - Projet d'Aménagement et de Développement Durables	Caractérisation du potentiel foncier : <ul style="list-style-type: none"> ➤ Analyse des secteurs identifiés au regard de leurs enjeux urbains et de leur mutabilité. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Pour construire le PADD, des ateliers de travail sont souvent réalisés. Ces ateliers permettent de questionner les zonages du PLUI actuel, de cibler des secteurs de développement, de définir des secteurs de renouvellement urbain ou des friches et de définir les besoins en équipements. Ces éléments alimentent la stratégie foncière. 	PADD, zonage, OAP
POA - Programme d'Orientations et d'Actions		<ul style="list-style-type: none"> ➤ Le POA définit les besoins en logements dont les logements locatifs sociaux et il identifie des actions en lien avec la stratégie foncière. ➤ L'analyse du foncier permet de vérifier les orientations du POA et si les communes peuvent atteindre les objectifs définis dans celui-ci. 	POA, OAP
OAP - Orientations d'Aménagement et de Programmation		<ul style="list-style-type: none"> ➤ Les OAP constituent la passerelle idoine pour intégrer la stratégie foncière car elles traitent de l'aménagement, de la programmation et du phasage. ➤ Analyse de la faisabilité des projets. ➤ Recherche des complémentarités entre les projets au niveau programmatique, temporel ou économique. 	OAP, zonage, règlement, justifications

Zonage	Planification foncière : ➤ Analyse de la rentabilité de certains projets mutables à court terme ➤ Identification des projets prioritaires pour l'EPCI ➤ Identification des sites prioritaires en matière de stratégie foncière ➤ Définition des actions foncières à mener pour les sites prioritaires	➤ Adaptation du zonage du PLUIH en fonction des résultats de l'approche foncière sur les sites d'OAP. ➤ Mobilisation d'outils fonciers complémentaires tels que les emplacements réservés, le droit de préemption urbain, les zones d'aménagement différé...	Zonage
Règlement		Définition des occupations du sol possibles au regard des risques, des contraintes, de la programmation...	Règlement
Justifications		Intégration de l'approche foncière pour justifier des choix opérés en matière de zonages, de règlement, d'aménagement et de programmation.	

2. Un moment privilégié pour réaliser une stratégie foncière ?

La solution à privilégier est celle où la stratégie foncière et le PLUI sont réalisés simultanément afin de maximiser l'intérêt de chacun des deux projets. La méthodologie présentée dans ce document s'applique pour cette option.

Pour autant, ci-après chaque hypothèse est précisée avec ses avantages et inconvénients.

2.1. Réalisation de la stratégie foncière avant le PLUIH

Avantages :

- Le potentiel foncier étant identifié et analysé, le PLUI s'empare des résultats.
- Le diagnostic réalisé dans le cadre de la stratégie allège en partie celui du PLUI.

Inconvénients :

- Si le PLUI tarde à se réaliser après la définition de la stratégie foncière (plusieurs années), des outils peuvent manquer et des sites stratégiques peuvent être aménagés et construits sans cadrage amont. Cela peut avoir des impacts sur la concurrence des projets et remettre en question la stratégie foncière définie.

2.2. Réalisation de la stratégie foncière pendant le PLUIH

Avantages :

- Situation idéale où la stratégie foncière et le PLUI s'alimentent mutuellement pour une optimisation et une cohérence globale des actions de la collectivité.
- Utilisation directe des outils du PLUI (PADD, OAP, zonage...).

Inconvénients :

- La stratégie foncière constitue un coût supplémentaire au PLUI, mais toutefois moindre comparé aux deux autres hypothèses.

2.3. Réalisation de la stratégie foncière après le PLUIH

Avantages :

- La stratégie foncière pourra se définir en prenant en compte les documents du PLUI.

Inconvénients :

- Possible remise en question des choix effectués dans le PLUI (zonage, OAP...)
- Le diagnostic poussé sur le foncier reste à réaliser car celui du PLUI ne va pas si loin.
- Nécessité de réviser le PLUI si la stratégie foncière conclut a des choix en terme de planification différents et plus stratégiques que ceux employés dans le PLUI.
- Si la volonté est de s'appuyer sur le PLUI réalisé pour définir la stratégie foncière, dans ce cas, les outils mobilisables pour la stratégie foncière seront limités.

Une méthodologie en trois phases

Intégrer une stratégie foncière dans un PLUIH et cibler les espaces stratégiques à acquérir ou à cadrer nécessitent trois étapes phares :

- Le **diagnostic** pour identifier les grandes tendances de l'usage et de la mutation du foncier sur le territoire et le potentiel foncier.
- L'**analyse de ce potentiel foncier** en lien avec les caractéristiques locales.
- La **planification foncière** consistant à définir les sites stratégiques, leurs enjeux, les objectifs de la collectivité et les actions à mettre en œuvre pour réaliser les projets.

Préalables

A. Gouvernance

Le PLUIH dispose en général d'instances hiérarchisées pour mener à bien le projet :

- Un comité de pilotage qui :
 - Valide le diagnostic
 - Définit les orientations stratégiques
 - Arbitre sur les choix réglementaires
- Des comités techniques qui :
 - Alimentent le diagnostic
 - Traduisent localement les orientations stratégiques

L'étude de stratégie foncière doit exploiter ces instances pour diffuser les informations et arbitrer sur les options à prendre. Des réunions techniques spécifiques à l'aspect foncier peuvent cependant être nécessaires.

B. Implication de l'EPFL

L'EPF de Lorraine, partenaire incontournable du recyclage foncier, doit pouvoir assister aux instances où l'aspect foncier est abordé afin de suivre la démarche et informer sur les possibilités d'accompagnement sur les secteurs stratégiques, surtout si une convention-cadre est en jeu.

C. Cahier des charges de la mission

Les lois étant encore relativement souples sur l'aspect foncier du PLUIH, il est nécessaire de préciser les attendus quant à l'intégration de la stratégie foncière dans le PLUIH à savoir la réalisation d'un volet foncier tel que prévu dans la présente méthodologie : diagnostic, identification du foncier potentiellement mutable, caractérisation du foncier, identification ...

Quels sont les sites potentiellement disponibles sur mon territoire ?



I. Phase 1 : Diagnostic

Le diagnostic permet d'identifier les grandes tendances de l'usage et de la mutation du foncier sur un territoire. Il comprend deux volets : le diagnostic foncier et le diagnostic complémentaire.

Le second volet est un approfondissement permettant de connaître le profil des résidents et nouveaux arrivants susceptibles d'acheter un bien (foncier ou immobilier) sur le territoire. **Ces éléments de diagnostic sont nécessaires pour anticiper et encadrer les situations spécifiques de chaque commune lors de l'identification du potentiel foncier.**

A. Diagnostic Foncier

Le diagnostic foncier est rendu nécessaire pour tout PLUI valant PLH par la loi Egalité et Citoyenneté du 27 Janvier 2017. Il apporte des éléments supplémentaires au rapport de présentation du PLUI. Ce diagnostic rend compte de l'état des lieux et de la dynamique de la consommation foncière, des stratégies de développement foncier des communes et de l'évolution des marchés fonciers et immobiliers.

1. Analyse de la consommation foncière

L'objectif est de comprendre les logiques de développement des communes pour définir les leviers les plus adaptés dans la poursuite de leur développement et donc dans la stratégie foncière : densification, renouvellement urbain, mixité fonctionnelle, mixité sociale...

1.1. Consommation foncière globale

L'analyse de la consommation foncière permet de **déterminer l'évolution de l'artificialisation des sols de l'intercommunalité sur une période longue** (plusieurs dizaines d'années) et de la **comparer** à celle d'un territoire de référence (France métropolitaine, Grand Est).

Données source

- **Fichiers fonciers (MAJIC) de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP)** et leurs tables annexes
 - Données agrégées aux différents niveaux administratifs (section cadastrale, commune, canton, arrondissement, département, région) des fichiers des propriétés non bâties et des propriétés bâties.
 - Les attributs utilisés sont le nombre et la surface des locaux pour les propriétés bâties ainsi que l'occupation des sols.
 - **Données disponibles depuis 1960.**
 - Couverture totale du territoire Français.
- **Recensement de la population INSEE**
 - Les attributs utilisés sont les populations légales.
 - Tous les millésimes existants peuvent être utilisés.
 - Couverture totale du territoire Français.

Echelle d'analyse : Intercommunalité.

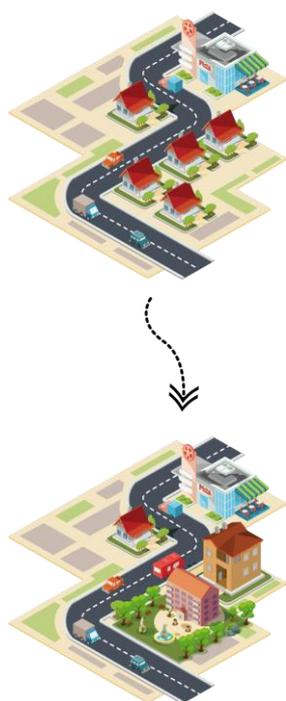
Echelle de comparaison : Région, France entière (facultatif).

Période de référence : 30 ,40 ou 50 ans jusqu'à la dernière année disponible du recensement INSEE.

Les critères observés

- Surface totale de l'EPCI ;
- Surface artificialisée sur le territoire de l'EPCI en valeur absolue (ha) par an ;
- Part d'évolution de la surface artificialisée par an (EPCI et territoire de comparaison) ;
- Taux d'évolution de la surface artificialisée sur la période de référence comparé au taux d'évolution de la population (EPCI et territoire de comparaison) ;
- Surface artificialisée moyenne (m²/habitant) pour chaque année de recensement (EPCI et territoire de comparaison) ;
- Surface artificialisée à vocation d'habitat (indifférencié) sur le territoire de l'EPCI en valeur absolue (ha) par an ;
- Surface artificialisée moyenne à vocation d'habitat (m²/habitant) pour chaque année de recensement (EPCI et territoire de comparaison).

Comment densifier tout en préservant le cadre de vie ?



1.2. Consommation foncière locale

L'analyse de la **consommation foncière locale** permet de comprendre les spécificités à l'intérieur d'un territoire sur une **période courte et récente**. L'occupation des sols y est étudiée de façon détaillée afin de connaître la nature des mutations et la fonction des sites nouvellement artificialisés. Cette étape permet également de **déterminer quelles communes ou groupes de communes sont les plus consommateurs d'espaces naturels et agricoles**.

Données source

- **Mode d'Occupation du Sol local**
 - L'attribut utilisé est l'occupation des sols.
 - Deux millésimes nécessaires : le plus récent et un d'une année antérieure (idéalement 10 ans ou plus).
 - Couverture partielle d'un territoire, peut ne pas être disponible.
- **OU en cas d'absence de MOS détaillé sur le territoire d'analyse : Fichiers fonciers (MAJIC)** de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) et leurs tables annexes
 - Données agrégées aux différents niveaux administratifs (section cadastrale, commune, canton, arrondissement, département, région) du fichier des propriétés non bâties et des propriétés bâties.
 - L'attribut utilisé est l'occupation des sols.
 - Couverture totale du territoire Français.
- **ET Recensement de la population INSEE**
 - Les attributs utilisés sont les populations légales.

Utilisation du Foncier :

Echelle d'analyse : Intercommunalité et commune.

Echelle de comparaison : Aucune (ou Région).

Période de référence : 10 ans jusqu'au dernier millésime disponible, si possible faire concorder les années des millésimes existants entre eux (MOS/MAJIC).

Les critères observés

- Part de la surface artificialisée et taux d'évolution de la surface artificialisée globale de l'EPCI et de chaque commune ;
- Evolution de la surface artificialisée par occupation (habitat, activité, infrastructure) en valeur absolue (ha) par commune ;
- Taux d'évolution de la surface artificialisée par occupation (habitat, activité, infrastructure) et par commune ;
- Evolution de la surface naturelle par occupation (agricole, prairie, forestier) en valeur absolue (ha) et par commune ;
- Taux d'évolution de la surface naturelle par occupation (agricole, prairie, forestier) par commune ;

Consommation foncière récente :

Echelle d'analyse : Commune.

Echelle de comparaison : Niveau de polarité de l'armature urbaine si elle existe, sinon une classification des communes peut être effectuée en fonction du nombre d'habitants.

Période de référence : 10 ans jusqu'au dernier millésime disponible.

Les critères observés :

- Surface totale de la commune ;
- Population de la commune et évolution de la population de la commune sur la période de référence ;
- Nombre d'hectares artificialisés sur la commune pour la période de référence ;
- Taux d'évolution de la surface artificialisée de la commune pour la période de référence ;
- Répartition de la population selon l'armature urbaine ;
- Part du nombre total d'hectares artificialisés selon l'armature urbaine sur la période de référence ;
- Nombre de m² consommés par habitant.

1.3. Typologie des communes au regard de leur stratégie foncière passée

Une typologie des communes et de leurs stratégies foncières passées est élaborée en fonction des résultats des deux analyses de la consommation foncière et s'appuie sur les mêmes sources. **Il n'existe pas de classification intercommunalités.** Certains critères peuvent cependant être systématiquement pris en compte pour chaque commune pour créer cette classification :

- Les caractéristiques urbaines :
 - La taille de la commune et / ou son rôle dans l'armature urbaine ;
 - La situation géographique (isolée, en zone périurbaine ou urbaine) ;
 - Les risques et contraintes existants (périmètres des PPR).
- Les stratégies de développement antérieures :
 - La consommation foncière sur les 10 dernières années : à construire à partir de la part d'évolution des surfaces artificialisées de la commune et de l'intercommunalité ;

Quelles ont été les stratégies foncières mises en œuvre sur le territoire ?

- Les documents stratégiques de la commune en matière de foncier (études), s'ils existent ;
- Les choix opérés par la commune en matière d'extensions urbaines : lotissement de maisons individuelles, individuels groupés, habitat intermédiaire, petits collectifs ou collectifs ;
- Les choix opérés par la commune en matière de renouvellement urbain : construction en dent creuse et densification, réhabilitation de l'habitat ancien.

Exemple de la classification du territoire OLC :

Pour le territoire OLC, 6 catégories ont été déterminées à partir des différents critères cités précédemment.

- *Le village traditionnel* : commune rurale isolée de 500 habitants ou moins dont la forme urbaine traditionnelle est restée intacte.
- *Le village à discontinuité* : commune rurale isolée de 500 habitants ou moins comprenant des extensions de taille modeste (moins de 2 ha) déconnectées du tissu ancien.
- *Le village « champignon »* : commune périurbaine de moins de 1800 habitants qui présente plusieurs grandes extensions urbaines (plus de 2 ha) déconnectées du tissu urbain. Est également présent dans cette catégorie le village isolé dont la surface artificialisée à destination d'habitat a augmenté de 40% et plus au cours des 20 dernières années.
- *Le grand village périurbain* : commune périurbaine de 1500 à 3000 habitants qui possède un centre ou une rue principale avec quelques commerces et services ainsi qu'une ou plusieurs zones d'activités périphériques.
- *Le bourg ou ville contraint* : commune urbaine et périurbaine de 1500 à 6000 habitants très contrainte par les risques dans le tissu urbain existant.
- *La ville* : commune de plus de 8000 habitants qui concentre la principale offre de commerces et de services et plusieurs zones d'activités périphériques.

2. Analyse des marchés fonciers et immobiliers

L'analyse des marchés fonciers et immobiliers permet de déterminer l'évolution du nombre de transactions et des prix de l'artificialisation des sols de l'intercommunalité sur une période longue et de la comparer à celle d'un territoire de référence.

Définir des prix médians permet de se rendre compte du marché, d'identifier la rentabilité potentielle des opérations d'aménagements et de définir si elles nécessitent des investissements publics ou encore des dispositifs particuliers dans le PLUiH.

Données source

- Fichiers Demande de Valeurs Foncières (DVF) de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) et leurs tables annexes
 - Nécessite un traitement de la donnée pour créer des « classes » de transaction par type de bien. La méthodologie de classification est définie par le guide national d'utilisation DVF.
 - Millésime annuel depuis 2011.

Quels sont les prix pratiqués sur le territoire pour le foncier et l'immobilier ?

- **Le nombre minimum de transactions significatives** pour l'analyse fiable d'une classe de biens sur un temps donné **est de 10**.
- **Cette base de données ne couvre pas les territoires soumis au droit local (Alsace, Moselle) ainsi que Mayotte.**
- Pour les ventes de logements, il est possible de séparer les biens anciens de plus de 5 ans des biens de moins de 5 ans. Mais DVF ne permet pas de qualifier correctement les prix dans le neuf.

2.1. Analyse des marchés du foncier non bâti

Les marchés du foncier non bâti correspondent aux transactions qui n'incluent aucun local. Afin de garantir un nombre suffisant de transactions, seules deux classes de biens ont été analysées :

- *Les terrains agricoles* : terrains naturels non bâtis vendus comme biens de production agricole.
- *Les terrains potentiellement constructibles à destination d'habitat* : terrains naturels et non bâtis pouvant être urbanisables. Ils peuvent être constructibles (viabilisés) ou non et peuvent être situés en zone à urbaniser, en dent creuse ou en extension. Ces terrains ont été déterminés selon la méthodologie de classification des typologies de biens proposée dans la fiche N°8 du guide national DVF. La méthode retenue est celle permettant de déterminer les terrains à bâtir (catégorie [25] du guide DVF), disponible en page 4 de la fiche (https://www.groupe-dvf.fr/wp-content/uploads/2017/09/DVF-8-Typologie-biens_2017-12-01.pdf).

Echelle d'analyse : Dépend du nombre de transactions disponibles, peut être fait à la commune, pour un regroupement de communes ou pour la totalité de l'intercommunalité.

Echelle de comparaison : Non concerné.

Période de référence : Idéalement 5 ans ou plus jusqu'au dernier millésime.

Les critères observés (sous réserve d'un nombre de transactions suffisant)

- Nombre de transactions par an et pour toute la période ;
- Surface totale vendue en are par an et pour toute la période ;
- Volume financier total par an et pour toute la période ;
- Prix médian à l'are par an.

2.2. Analyse des marchés du foncier bâti

Le marché du foncier bâti correspond au marché de l'immobilier que ce soit à destination de logement ou d'activité. Trois classes de biens ont été analysées, il s'agit de celles des marchés immobiliers les plus « communs ». Dans chaque catégorie, **seuls les biens vendus à l'unité sont comptabilisés, les ventes en lots ne permettent pas de définir un prix médian au m² fiable** :

- *La maison* : bâtiment à vocation d'habitat ne comprenant qu'un seul logement. Il peut s'agir d'une maison individuelle, semi-mitoyenne ou mitoyenne possédant un terrain ou non.
- *L'appartement* : logement situé dans un bâtiment comprenant plus d'un bien à destination d'habitat ou d'activité.
- *La surface d'activité* : local vendu dans le but d'y abriter une activité économique. Tous les types d'activités sont ici pris en compte, ainsi les biens peuvent être de taille et de prix très différents selon leur destination.

Quels types de biens sont les plus prisés sur mon territoire ?



Echelle d'analyse : Dépend du nombre de transactions disponibles, peut être fait à la commune, pour un regroupement de communes ou la totalité de l'intercommunalité.

Echelle de comparaison : Non concerné.

Période de référence : Idéalement 5 ans ou plus jusqu'au dernier millésime.

Les critères observés (sous réserve d'un nombre de transactions suffisant)

- Nombre de transactions par an et pour toute la période ;
- Nombre de transactions selon le nombre de pièces du bien par an et pour toute la période (habitat, maison et appartement uniquement) ;
- Surface totale échangée en m² bâti par an et pour toute la période ;
- Volume financier total par an et pour toute la période ;
- Prix médian du m² bâti par an.

B. Diagnostic complémentaire

Le diagnostic complémentaire ajoute certains éléments au diagnostic classique du PLUi en intégrant un volet sur les revenus et la capacité d'investissement des ménages ainsi qu'un profil des ménages nouvellement installés.

1. Capacité d'investissement des ménages dans le logement

La capacité d'investissement des ménages permet de comparer les revenus des habitants des territoires avec la réalité des prix de l'immobilier et du foncier.

1.1. Revenu médian disponible des ménages par unité de consommation

Un ménage désigne l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale. Un ménage peut être constitué d'une seule personne. Dans le calcul du revenu fiscal, l'INSEE pondère le revenu du foyer par un coefficient attribué à chaque membre du ménage pour permettre la comparaison des niveaux de vie des ménages de taille ou de composition différentes. Le nombre de personnes est ainsi ramené à un nombre d'unités de consommation (UC) : 1 UC pour le premier adulte du ménage ; 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus ; 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

Données source

- Base FiLoSoFi (de l'INSEE) :
 - Les revenus sont exprimés en euros par unité de consommation.
 - Millésime annuel depuis 2012.
 - Revenu disponible.

Echelle d'analyse : Peut être fait à la commune pour celles dont la taille le permet et pour la totalité de l'intercommunalité.

Echelle de comparaison : Non concerné.

Quelles sont les capacités des ménages pour louer ou acheter un logement ?



Période de référence : Dernière année du millésime ou période déterminée pour l'analyse des marchés fonciers.

Les critères observés

- Revenu annuel aux quartiles en € par UC.

1.2. Capacité d'investissement des ménages

A partir des prix médians de l'immobilier et des revenus médians disponibles des ménages, il est possible d'analyser la capacité de ceux-ci à se loger en location ou en accession à la propriété dans le neuf comme dans l'ancien. Sur certains territoires, il est ainsi plus intéressant financièrement d'acheter que de louer étant donné les loyers très hauts. Dans d'autres secteurs, les revenus des ménages leur permettent seulement d'acquérir dans l'ancien, sauf que ces logements requièrent souvent des rénovations énergétiques coûteuses.

Ces analyses vont conditionner la programmation en logement et définir les types de logements à créer (location à loyer modéré, acquisitions aidées, taille des logements...) en lien avec le PLH.

Données source

- Revenu médian disponible par unité de consommation (cf. paragraphe précédent)
- Prix médians de l'immobilier (cf. Analyse des marchés fonciers et immobiliers)
- Données issues d'un outil de simulation de prêt (disponible sur Internet)

Echelle d'analyse : Peut être fait à la commune pour celles dont la taille le permet et pour la totalité de l'intercommunalité.

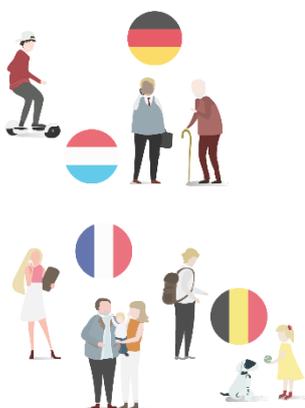
Echelle de comparaison : Non concerné.

Période de référence : Dernière année du millésime ou période déterminée pour l'analyse des marchés fonciers.

Les critères observés

- Montant mensuel de l'investissement mobilisable pour une personne seule
- Montant mensuel de l'investissement mobilisable pour un couple
- Mensualités d'un prêt type sur 20 ans pour des biens types adaptés à la taille des ménages ciblés et au territoire

Quelle est la population qui vient s'installer sur mon territoire ?



2. Profil des ménages nouvellement installés

Le profil des ménages nouvellement installés permet de comprendre quels types de biens immobiliers et fonciers sont privilégiés sur un territoire.

Données source

- Base détaillée logement du recensement de la population de l'INSEE :
 - Possibilité d'isoler les personnes de référence des ménages arrivés depuis 2 ans et moins sur une commune.
 - Millésime annuel.

Echelle d'analyse : Peut être fait à la commune pour celles dont la taille le permet et pour la totalité de l'intercommunalité.

Echelle de comparaison : Non concerné.

Période de référence : Dernière année du millésime ou période déterminée pour l'analyse des marchés fonciers.

Les critères observés

- Statut d'occupation des logements par les nouveaux résidents ;
- Surface des logements occupés par les nouveaux résidents, peut être également déclinée par statut d'occupation ;
- Age de la personne de référence du ménage pour les nouveaux résidents ;
- Niveau de diplôme de la personne de référence du ménage pour les nouveaux résidents ;
- Lieu de travail de la personne de référence du ménage pour les nouveaux résidents ;
- Origine géographique des nouveaux résidents ;

Ces données permettent de donner une vision objective des prix du marché et des ménages du territoire à une date donnée et de voir son évolution. Les questions à se poser dans le PLUIH sont donc celles-ci : Quels types de logements faut-il produire ? (→ POA) Souhaite-t-on favoriser la mixité sociale ? (→ OAP, POA)

C. Identification du potentiel foncier

L'identification du potentiel peut être appréhendé de différentes manières. Dans le cas d'un territoire réduit et connu par la structure missionnée, des repérages via les données SIG et sur le terrain peuvent suffire. L'élargissement des périmètres des intercommunalités ont plutôt tendance à rendre la tâche compliquée et fastidieuse. L'idée est de s'appuyer sur les deux approches pour aboutir à un résultat valable à savoir une première issue du terrain, des techniciens et des élus, et une seconde plus automatisée permettant de cibler d'autres secteurs. Les deux approches sont ainsi complémentaires.

1. Première approche : Un potentiel foncier issu des projets des collectivités et d'un travail de terrain

Dans le cadre d'un PLUIH, des rencontres avec les communes permettent d'identifier tous les projets portés par les élus et de cibler les zones de

Quels sont les sites déjà identifiés pour accueillir de nouvelles constructions ?

développement encore en vigueur, déjà construites ou à supprimer. En complément, les rendez-vous ciblés sur les OAP permettent de préciser les projets prévus sur ces sites (programmation, phasage...).

Les résultats de ces rencontres se traduisent dans une couche SIG spécifiant pour chaque site :

- Le nom du site
- La superficie
- Le type de site : Zone d'activités, extension urbaine, renouvellement urbain, dent creuse...
- La programmation prévue : Habitat, activités, services, équipements, loisirs...
- Dans le cas d'un projet comprenant de l'habitat : Le nombre de logements prévus, la densité prévue
- L'échéance du projet : court terme (moins de 5 ans), moyen terme (de 5 à 10 ans) ou long terme (plus de dix ans soit au-delà du PLUI)

Avantages

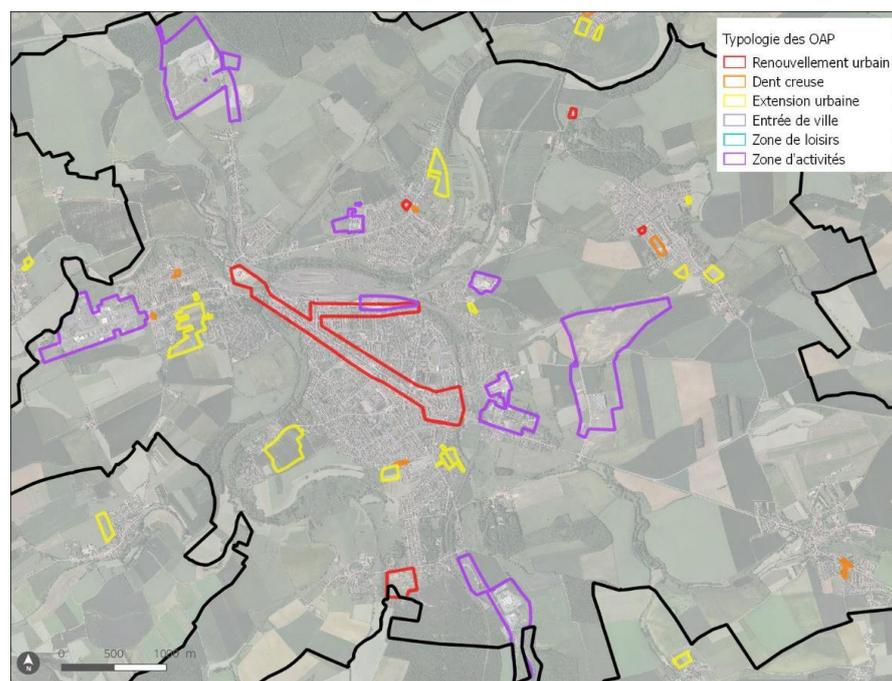
- Travail facilité
- La connaissance des projets publics ou privés prévus sur ces sites avec une programmation plus ou moins établie
- Des sites de renouvellement urbain à la parcelle ou à l'îlot potentiellement identifiés

Inconvénients

- L'analyse peut se limiter aux espaces de développement déjà inscrits dans les documents d'urbanisme en vigueur s'il n'y a pas de projets définis
- L'approche renouvellement urbain est peu abordée ou peu précise : traitement de la vacance, centres-bourgs...

Données Source

- Documents d'urbanisme en vigueur
- Compte-rendu des réunions avec les communes



Quels sont TOUS les sites pouvant accueillir de nouvelles constructions au cœur de la commune ?

2. Seconde approche complémentaire ciblant des secteurs de façon automatisée

2.1. Identification automatisée du potentiel foncier

Cette approche vise à compléter les informations recueillies dans le cadre du diagnostic du PLUIH. Se voulant **exhaustive**, elle consiste à identifier toutes les parcelles non bâties présentes dans la tache urbaine, qu'elles soient constructibles ou non et d'ajouter les données sur les logements vacants et potentiellement insalubres. Ces résultats permettent d'identifier automatiquement des secteurs à analyser plus finement par la suite.

Dans le cas où la stratégie foncière serait réalisée en amont d'un PLUIH, cette approche est cruciale mais une rencontre avec les communes semble toutefois importante pour pallier au manque d'informations sur les projets en cours ou à venir.

La volonté de se limiter à la tache urbaine répond à la nécessité de limiter l'artificialisation des sols, favoriser le développement durable, protéger l'environnement, limiter les dépenses en infrastructures publiques et favoriser le vivre ensemble par un travail sur la qualité du cadre de vie. Sur ce dernier point, la densité de logement est cruciale mais pas déterminante car elle ne conditionne pas la qualité d'un quartier, il s'agit plutôt de questionner les espaces bâtis existants pour définir ceux de demain.

Avantages

- Traitement automatique
- Toutes les parcelles non bâties sont identifiées
- L'identification de secteurs est facilitée
- Apporte un complément aux sites ciblés par les élus : Identification d'accès, précision des périmètres, élargissement du site...

Inconvénients

- Les résultats sont conséquents et l'analyse est chronophage sur un vaste territoire
 - Intérêt de se focaliser sur des communes ou des secteurs précis, par exemple les villes ou bourgs centres qui peuvent avoir des difficultés à trouver des espaces à construire.

Données Source

- Cadastre PCI Vecteur
- Fichiers MAJIC / Fichiers Fonciers
- Mode d'occupation des sols - MOS
 - Le mode d'occupation des sols mobilisé ici est celui de l'AGAPE. Dans le cas d'une utilisation d'un autre MOS, une attention particulière devra être portée sur la précision géométrique ainsi que sur la nomenclature afin de garantir que la couche mobilisée permette d'effectuer les traitements.
- Dents creuses
 - La couche des dents creuses utilisée est issue d'une analyse croisant le MOS de l'Agape, les documents d'urbanisme, les risques et les pentes. Il s'agit là d'une couche spécifique. Cependant, une simple couche d'identification des dents creuses pourra être utilisée dans la méthodologie.

- Les documents d'urbanisme
 - Une couche contenant les zonages des documents d'urbanisme en vigueur est nécessaire. Elle devra simplement contenir une information homogénéisée pour distinguer les différents zonages et notamment les zones Urbaines (U*) et A Urbaniser (AU*).

Traitement

1. Création d'une tache urbaine :

- Sélection des bâtiments du PCI Vecteur
- Réalisation d'une zone tampon de 50 m autour des bâtiments
- Fusion des polygones obtenus
- Réalisation d'une zone tampon de -20 m
- Extraction des trous de la dernière zone tampon

2. Croisement de la tache urbaine avec les documents d'urbanisme :

- Intersection spatiale des zones d'urbanisme avec la tache urbaine
 - L'objectif est de qualifier les secteurs des zones U, N et AU au regard de la tache urbaine (zone AU dans ou hors de la tache urbaine, Zone U dans ou hors de la tache urbaine...)

3. Détermination des parcelles ne référençant pas de bâtiment :

- Réalisation d'une requête à partir des fichiers MAJIC pour déterminer le nombre de locaux par parcelle

4. Détermination des ilots fonciers non bâtis :

- Fusion de parcelles contiguës appartenant à un même compte de propriété (Unité foncière)
- Sélection des ilots qui ne comportent pas de bâtiment

5. Croisement des parcelles et des ilots non bâtis avec la qualification des documents d'urbanisme et de la tache urbaine

6. Détermination des parcelles présentant un logement potentiellement indigne :

- Traitement depuis les fichiers MAJIC

7. Détermination des parcelles supportant des logements vacants

En mobilisant les fichiers fonciers du CEREMA et des données MAJIC de plusieurs années, un traitement a été réalisé pour obtenir pour chaque parcelle les informations suivantes :

- Le nombre de logements total de la parcelle
- Le nombre de logements vacants à la dernière année
- Le nombre de logements vacants depuis 2,3,5 et 7 ans
- Le nombre de logements vacants depuis 2 ans et plus
- La part de logements vacants depuis 2 ans et plus

8. Exclusion des parcelles et ilots de voirie :

Un certain nombre de parcelles non bâties correspondent à des voiries qui ne sont pas passées dans le domaine public. Pour éliminer ces parcelles, un croisement a été réalisé avec la composante réseaux routiers et ferrés du MOS. Ainsi, ont été exclus les parcelles et ilots dont la surface de voirie au MOS était supérieure à 20 %.

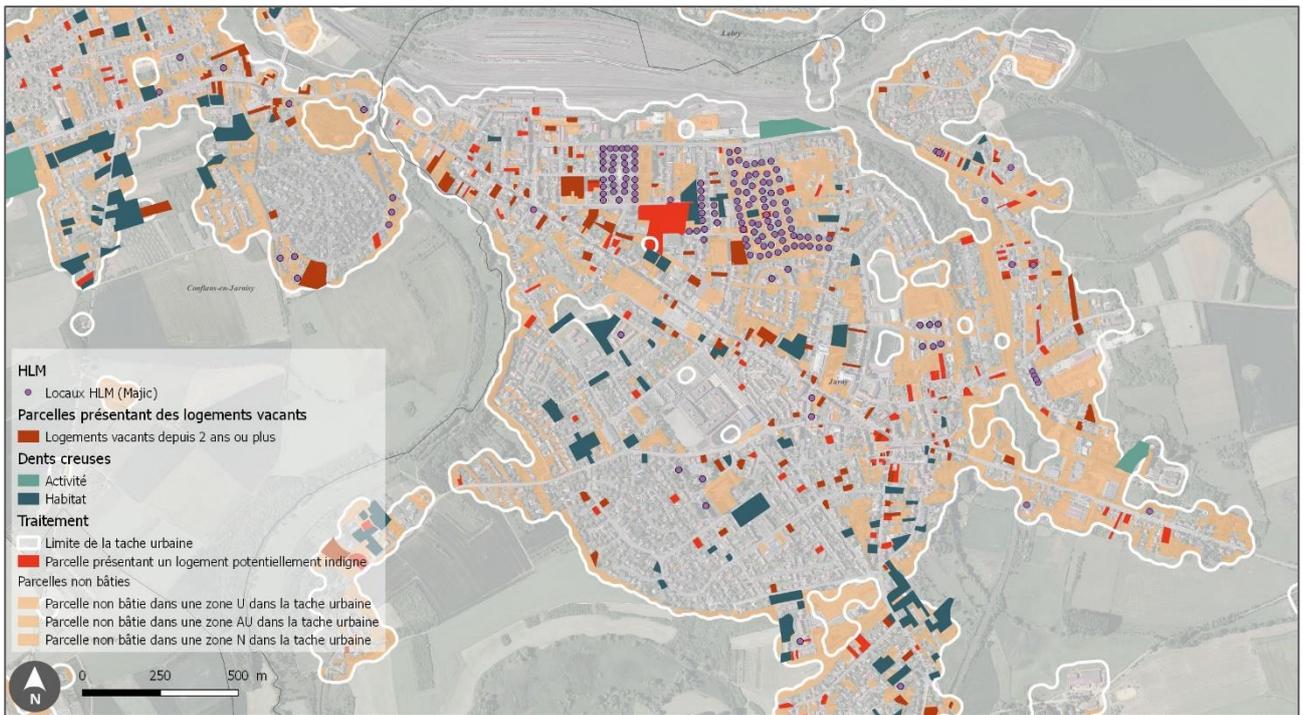
9. Détermination des secteurs :

Les couches d'ilots non bâtis hors voirie, des parcelles ayant plus de 50% de logements vacants depuis au moins 2 ans, et des dents creuses identifiées ont été fusionnées.

L'ensemble des objets ont ensuite été dilatés de différentes distances (10,15 et 20 m) puis fusionnés entre eux lorsqu'il y avait des superpositions (opération de dilatation et d'union).

Cette opération a permis de créer des secteurs proches pouvant inclure différentes catégories d'objets préalablement définis.





2.2. Analyse des résultats

Les résultats obtenus sont bruts et **le nombre de secteurs identifiés est conséquent**. Afin de limiter les investigations et la détermination de secteurs intéressants, une phase complémentaire doit être réalisée. Il s'agit de caractériser ce foncier pour connaître ses atouts urbains et ses capacités de mutation. L'analyse est précisée dans le chapitre suivant.

II. Phase 2 : Caractérisation du potentiel foncier

Les résultats de l'identification du potentiel foncier font ensuite l'objet d'une analyse technique permettant de **connaître les caractéristiques de chaque site** (surface, risques, classement PLU, propriétaires...) et de pouvoir **les classer** selon deux indicateurs généraux : les enjeux urbains et la mutabilité. Ces deux indicateurs ont été choisis afin de simplifier la compréhension et la communication des résultats. Chaque indicateur est composé de sous-indicateurs et de variables.

A. Deux indicateurs généraux

1. Les enjeux urbains

L'indicateur des enjeux urbains permet d'identifier dans quel contexte se trouvent les sites identifiés : sont-ils proches ou éloignés des services, équipements, commerces, transports en commun, voies rapides... ? Sont-ils dans une commune attractive ?...

N.B : Le territoire d'expérimentation (Orne Lorraine Confluences) est périurbain-rural. Les variables utilisées doivent être adaptées en fonction du territoire observé.

L'icône utilisée pour illustrer le résultat est un feu de signalisation tricolore. Le feu au vert correspondant à un site où les enjeux urbains sont les plus forts.



Quels sont les sites à proximité des équipements, des commerces, des transports en communs... ?

1.1. Traitement

La caractérisation du potentiel foncier au regard des enjeux urbains repose sur un classement multicritère des variables détaillées ci-après.

1.1.1. Sous-indicateur du contexte urbain

Catégorisation en fonction de l'armature du SCoT

Un classement est défini de 1 à 4 correspondant aux différents niveaux de l'armature du SCoT. Le niveau 1 étant le niveau le plus élevé (polarités les plus structurantes du territoire). Pour notre travail, le classement est celui du SCoT Nord 54, dont dépend le territoire d'analyse :

- 1 – Cœur d'agglomération
- 2 – Pôle d'équilibre
- 3 – Pôle de proximité
- 4 – Village

Méthode de tri : Tri croissant

En cas d'absence de SCoT sur le territoire, il est possible d'utiliser l'armature urbaine définie au niveau régional (SRADDET).

Positionnement du site par rapport à la tache urbaine

Il s'agit ici de déterminer comment est positionné le site par rapport à la tache urbaine. A savoir si il est inclus dedans, en dehors, si il chevauche la bordure de la tache urbaine ou si il chevauche un trou à l'intérieur de celle-ci.

Pour le déterminer, deux calculs ont été réalisés :

- La part de la zone incluse dans la tache urbaine (part_tu)
- L'intersection de la zone avec la bordure de la tache urbaine (is_inter)

En fonction de ces deux variables une hiérarchisation a été réalisée :

tu_part	is_inter	Description	Note
=1	<>0	Zone dans la tache urbaine	1
➤ 0.5	=0	Dans la tache urbaine mais touchant un trou à l'intérieur de celle-ci	2
➤ <0.5	=0	Plutôt dans un trou	2
➤ >0.5	<>0	A cheval avec la tache urbaine mais principalement dedans	3
➤ >0.3 et <0.5	<>0	A cheval avec la tache urbaine mais principalement en dehors	4
<0.3	<>0	Principalement en dehors de la tache urbaine	5

Méthode de tri : Tri croissant

Proximité des équipements

Source : INSEE BPE localisé

Prétraitement : Sélection des équipements géolocalisés dont le type correspond à un équipement de proximité

Deux variables :

- Nombre de types d'équipements de proximité différents à moins de 300 m de la zone
- Nombre de types d'équipements de proximité différents à moins de 1000 m de la zone

Si plus de 5 types d'équipements de proximité différents à 300 m et moins => 1
Sinon est-ce qu'il y a plus de 5 types d'équipements de proximité différents à 1000 m et moins => 2

Sinon 3

Méthode de tri : Tri croissant

Accessibilité par les transports en commun

Prérequis : Avoir la localisation des arrêts de transport en commun sur le territoire

Calcul : Calcul de la distance, à vol d'oiseau de l'arrêt de transport en commun le plus proche

Méthode de tri : Tri croissant – La valeur 1 correspond au site le plus proche d'un arrêt de transport en commun.

Présence de biodiversité

Source : TVB Locale

Le classement s'effectue en fonction du positionnement de la zone par rapport aux réservoirs de biodiversité et aux continuités écologiques.

Classement :

	Note
Touche un réservoir de biodiversité	1
Touche une continuité principale de la TVB	2
Touche une continuité de la TVB	3
A moins de 200m d'un réservoir de biodiversité ou d'une continuité principale de la TVB	4
A moins de 200m d'une continuité de la TVB	5
A plus de 200m d'une continuité de la TVB ou d'un réservoir de biodiversité	6

Méthode de tri : Tri décroissant

Accessibilité par le réseau routier principal

Source : IGN BDTPOPO

Calcul de la distance de la zone à l'échangeur routier le plus proche par la route.

Les échangeurs ont été préalablement identifiés pour n'avoir qu'une sélection d'échangeurs caractéristiques du territoire.

Méthode de tri : Tri croissant – La valeur 1 correspond au site étant le plus proche d'un échangeur.

1.1.2. Sous-indicateur de l'attractivité communale

Dynamique économique

Source : INSEE RP

Evolution de l'emploi au lieu de travail dans la commune de la zone

Méthode de tri : Tri décroissant - Le taux d'évolution le plus élevé aura le rang 1

Présence d'emplois à proximité

Nombre d'emplois au lieu de travail communal dans un rayon de 10 km autour de la zone

Méthode de tri : Tri décroissant - Le plus grand nombre d'emplois aura le rang 1

Niveau de revenus

Source : INSEE : Filosofi

Revenu médian de la commune de la zone

Méthode de tri : Tri décroissant - La valeur 1 correspond au site avec le revenu médian le plus haut.

Marché du foncier non bâti

Prérequis : Fichier DVF

En cas d'absence des données DVF (Alsace ou Moselle), les données Perval peuvent être utilisées.

Calcul : Taux d'évolution du prix médian des terrains à bâtir entre deux années de référence.

Ici la méthode d'identification des terrains à bâtir utilise la méthodologie du Groupe National DVF qui nécessite de mobiliser les natures de culture des parcelles issues des données MAJIC.

Méthode de tri : Tri décroissant - La valeur 1 correspond au site ayant le taux d'évolution le plus haut.

Marché immobilier

Prérequis : Fichier DVF

Calcul : Taux d'évolution du prix médian des maisons entre deux années de références

Méthode de tri : Tri décroissant - La valeur 1 correspond au site ayant le taux d'évolution le plus haut.

Vacance communale

Source : Fichiers Fonciers

Calcul : Rapport entre le nombre de logements d'habitation vacants et le nombre de logements d'habitation.

Classement :

Taux de vacance	Classement
<7 %	1
> 7 % et < 10 %	2
> 10 % et < 15%	3
>15 %	4

Méthode de tri : Tri croissant

Indice de construction neuve

Nombre de nouveaux logements créés pour 1000 habitants sur une période de 10 ans.

Méthode de tri : Tri décroissant - La valeur 1 correspond au site ayant le plus grand nombre de logements créés.

Dynamique démographique

Source : INSEE RP

Calcul :

La méthode nécessite le calcul préalable des taux de variation annuelle moyens dûs au solde naturel et au solde migratoire.

Une note est alors donnée en fonction de la situation de la commune et des paramètres du tableau ci-dessous.

TvarMig	TvarNat	Note
≤ 0	< 0	5
≤ 0	≥ 0	4
> 0	< 0	3
> 0	$> \text{TvarMig}$	2
> 0	$< \text{TvarMig}$	1

TvarNat : Taux de variation annuelle dû au solde naturel

TvarMig : Taux de variation annuelle dû au solde migratoire

Méthode de tri : Tri croissant

2. La mutabilité

L'indicateur de mutabilité nous éclaire **sur l'échéance approximative à laquelle le site peut être aménagé** :

- Court terme : Soit inférieure à 5 ans
- Moyen terme : Soit entre 5 et 10 ans
- Long terme : C'est-à-dire à plus de dix ans.

Cette donnée impacte directement le PLUI dans son zonage, car un site anciennement industriel avec des poches de pollution et du bâti et n'ayant fait l'objet d'aucune étude ne pourra pas être aménagé en moins de 10 ans soit dans la période du PLUI. En ce sens, un zonage en zone à urbaniser par exemple pour réaliser de l'habitat ne serait pas adapté.

L'analyse de la mutabilité comprend des variables liées directement au foncier à savoir : le type de propriétaire et le nombre, la proportion de foncier public, la présence de bâtiments, de logements, la présence de risques, de pente forte, de trames écologiques, le zonage du PLU...

Nota : L'accès aux réseaux (assainissement, adduction en eau potable, électricité, fibre...) n'est pas intégré aux variables étant donné la difficulté de récupérer l'ensemble des données auprès des gestionnaires.

L'icône utilisée pour illustrer le résultat est un cercle prenant les couleurs vert, jaune ou rouge en fonction du résultat. Le vert correspondant à la mutabilité à court terme.



Quels sont les sites mobilisables à court ou moyen ou terme ?

2.1. Traitement

La caractérisation du potentiel foncier au regard de la mutabilité repose sur un classement multicritère à partir des variables détaillées ci-après.

2.1.1. Sous-indicateur orienté sur le cadastre

Catégorisation en fonction de la nature du propriétaire principal

Source : Fichiers Fonciers ou MAJIC

Recherche des différents propriétaires des parcelles impactées par la zone.

Classement :

Part de la zone appartenant à 1 propriétaire	Type de propriétaire	Notation
≥ 50 % (un propriétaire possède au moins 50% de la zone)	Collectivité	1
	Etablissement Foncier (EPFL, EPGML)	3
	HLM	2
	Personne Moral	4
	Autre	5
	Copropriété	7
< 50 %		6

Présence de copropriétés

Nombre de copropriétés dans la zone

Méthode de tri : Tri croissant – Moins il y a de copropriété mieux la zone est classée

Part du foncier public

Pourcentage de la zone dont la propriété est publique c'est-à-dire dont le propriétaire est une collectivité, un établissement foncier, ou un organisme HLM.

Méthode de tri : Tri décroissant - La valeur 1 correspond au site ayant la plus grande part de foncier public.

Nombre de compte de propriété

Nombre de groupements de propriétaires différents sur la zone

Méthode de tri : Tri croissant – Moins il y a de propriétaire sur la zone, mieux elle sera classée

Part de surface bâtie

Rapport entre la surface des bâtiments représentés au plan cadastral inclus dans la zone et la surface globale de la zone.

Méthode de tri : Tri croissant - La valeur 1 correspond au site ayant la part de surface bâtie la plus basse.

Nombre d'habitations

Source : Fichiers Fonciers ou MAJIC

Détermination du nombre de locaux à destination d'habitation référencé sur les parcelles de la zone

Méthode de tri : Tri croissant - La valeur 1 correspond au site ayant le moins de locaux d'habitation.

2.1.2. Sous-indicateur lié à l'environnement

Classement vis-à-vis des risques

Source : PPRM, PPRI, PPRT, Aléas

Calcul :

Surface en risque (surf_risque)

Critère	Classement
Surf_risque=0	1
Surf_en_risque <50 %	2
Surface en PPRM J > 90%	3
Surface en PPRM J >0.5%	4
Surface en PPRM O > 90%	5
Surface PPRT B > 90 %	5
PPRI V > 90%	5
PPRM O >=50% et PPRM O <=90%	6
PPRM R >= 50% et PPRM R <=90%	7
PPRT R et >+ 50% et PPRT <=90%	7
PPRM R > 90%	8
PPRI R > 90%	8
PPRT R > 90 %	8
ALEAS I >=50% et ALEAS I <= 80%	9
ALEAS I >80%	10

Méthode de tri : Tri croissant

Pente du terrain

Source : IGN MNT

Calcul de la surface de la zone dont la pente est inférieure ou égale à 10 %

Méthode de tri : Tri décroissant

Présence de pollution

Source : BASIAS, BASOL et sols pollués

Somme du nombre de site BASIAS et BASOL localisé dans la zone

Méthode de tri : Tri croissant

Classement par rapport au document d'urbanisme en vigueur

Source : Documents d'urbanisme en vigueur et à la norme CNIG

Calcul : Pour chaque site, nous déterminons la surface soumise à différents classements en fonction du type de destination. A savoir la surface de la zone classée en zone naturelle (N), en zone agricole (A), en zone urbanisée (U) ou en zone à urbaniser (AU)

	Classement
Surf U = Surf Zone	1
Surf N + Surf A=0 et Surf U > surf AU	2
Surf AU=0 et surf U > (Surf A + Surf N)	3
Surf AU=Surf Zone	4
Surf U + Surf AU > surf A+ surf N	5
Surf U = 0 and surf AU > (surf A +Surf N)	6
Surf A > Surf U + Surf AU	7
Surf A = Surf Zone	8
Surf A > Surf U + Surf AU+ Surf N	9
Surf N > Surf U + Surf AU	10
Surf A Surf N > Surf U + Surf AU	11
Surf N=Surf Zone	12

2.2. Méthode de calcul des rangs

Pour chaque indicateur calculé, un rang est déterminé en fonction de l'ensemble des zones sélectionnées. Ce rang correspond au positionnement de la zone par rapport aux autres : Telle zone sera en n-ième position par rapport à ce critère. Ainsi plus le critère est favorable à la sélection, plus son rang sera petit : du 1^{er} au dernier.

Par exemple, pour l'accessibilité à un échangeur routier, plus un secteur sera proche d'un échangeur, plus sa distance sera petite. Ainsi dans l'ensemble, la zone qui sera la plus proche sera la 1^{ère} et donc de rang 1.

En cas d'égalité, chaque zone sera affectée au même rang. Cependant le rang de la zone suivante sera affecté en fonction de sa position vis-à-vis de l'ensemble.

Pour l'agrégation des critères, nous avons réalisé la somme des rangs (des positionnements) de chaque critère. Ce qui permet in-fine d'obtenir un positionnement relatif global de chaque zone en fonction d'une sélection de critères.

B. Une version allégée possible

Le nombre de variables utilisées étant conséquent, un test a été réalisé en utilisant seulement treize variables. Les résultats sont assez similaires.

Variables utilisées pour le classement allégé :

- Enjeux urbains
 - Contexte urbain
 - Situation par rapport à la tache urbaine de la commune
 - Proximité des équipements/services/commerces de proximité
 - La proximité d'un réservoir ou d'une continuité écologique

- Attractivité communale
 - Vacance communale
 - Dynamique démographique
- Mutabilité
 - Cadastre
 - Type de propriétaire principal
 - Proportion de foncier public
 - Nombre de propriétaires
 - Présence de bâtiments
 - Environnement
 - Présence de risques
 - Pente
 - Présence de pollution

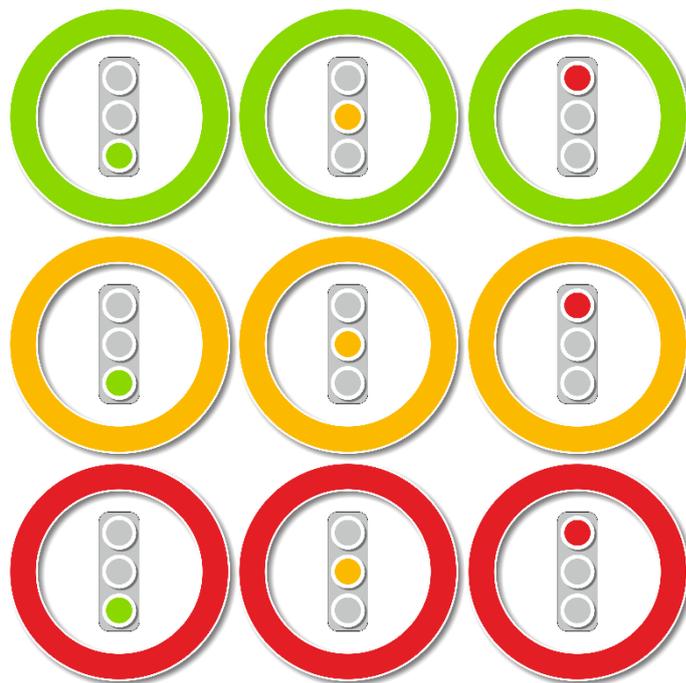
C. Résultats

Le classement global n'est pas une fin en soi car à ce stade les sites n'ont pas forcément des périmètres bien précis et des ajustements peuvent encore être réalisés, ce qui implique des résultats potentiellement faussés. Toutefois, ce classement permet de dégager des sites complexes, des sites à fort potentiel à court terme... Il se veut **pédagogique pour communiquer auprès des partenaires.**



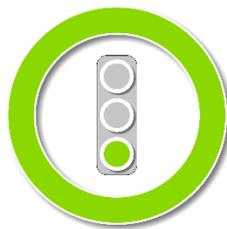
Les résultats issus de l'analyse des variables de chacun des deux indicateurs sont quant à eux précieux pour **comprendre les sites** et pour la suite du projet. Ainsi, l'analyse des résultats au regard du potentiel foncier identifié au préalable et au droit de ces sites permet de **préciser leur périmètre, d'envisager de nouveaux accès, de préciser certaines problématiques et de définir une échéance au projet**. A partir de cet ajustement, il est intéressant de relancer l'analyse des sites avec l'outil de caractérisation du foncier pour obtenir un classement affiné et vérifier les orientations du POA déclinant les objectifs de logements (création, résorption de la vacance...) par commune.

Grâce aux icônes choisies pour illustrer les résultats, les sites identifiés sont classés en 9 typologies où feu tricolore et cercle se superposent. Les groupes situés aux extrémités permettent une première analyse et une sensibilisation auprès des élus.



Quelles actions mener sur les sites mobilisables à court terme ?

1. Le premier groupe

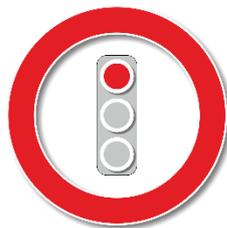


Lorsque qu'un site obtient un feu vert avec un cercle vert, cela signifie :

- Que le site est à proximité de toutes les commodités
- Qu'il est mutable à court terme au regard de l'ensemble des sites ciblés sur l'intercommunalité
- Qu'il a une rentabilité potentielle pouvant bénéficier aux sites plus complexes ou par exemple pour le financement d'équipements dans le cas où le site est propriété publique.

En fonction de sa situation et de sa visibilité, ce type de site peut être stratégique ou non. Par exemple sur un site situé sur un axe principal et dans le centre d'une commune, donc particulièrement visible, la collectivité a tout intérêt à garder le contrôle. Par contre un site enclavé et peu visible peut être vendu à un aménageur dans le cas où le site est public.

2. Le dernier groupe



Lorsque qu'un site obtient un feu rouge avec un cercle rouge, cela signifie :

- Que le site est **éloigné des commodités**, potentiellement en zone rurale
- Qu'il est **mutable à long terme** au regard de l'ensemble des sites ciblés sur l'intercommunalité
- Qu'il **peut nécessiter des investissements** en amont de la définition du projet : Une étude de vocation pour identifier son potentiel, une acquisition, une dépollution...

En fonction de sa situation et de sa visibilité, ce type de site peut être un site stratégique, par exemple s'il s'agit du seul site communal hors zone de risques et à proximité du cœur de ville, ou encore s'il s'agit d'une friche qui plombe l'image de la commune... En règle générale, pour que ce type de site se renouvelle, cela nécessite que la collectivité prenne ou conserve le contrôle.

Quelles actions mener sur les sites complexes ?

3. De nouveaux sites potentiels

L'outil de caractérisation du foncier peut également permettre d'analyser chaque parcelle du potentiel foncier identifié de manière automatisée. L'analyse se limitera alors à la mutabilité propre à chaque parcelle en utilisant les mêmes variables que pour l'analyse générale. Ainsi de nouveaux secteurs mutables à court terme peuvent être identifiés.



4. Présentation des résultats à la collectivité

Lors de l'expérience sur OLC, les résultats ont été présentés en comités techniques locaux (regroupement de plusieurs communes limitrophes) dont le sujet était les OAP. Les conclusions ont été présentées sous la **forme cartographique** après une **présentation synthétique du diagnostic foncier** de l'intercommunalité. Les retours sont très positifs, le classement présenté en même temps que le diagnostic foncier permet clairement une **prise de hauteur**. Les élus appréhendent le territoire intercommunal dans son ensemble et ciblent les sites stratégiques intercommunaux (zones d'activités porteuses d'emplois, zones agricoles, centres-villes et centres-bourgs, zones de loisirs, zones naturelles) et les sites de développement intercommunaux (à proximité de l'emploi et des équipements). De plus, une première appréhension de la complémentarité des projets aux niveaux économique, programmatique et temporel s'amorce pour limiter leur concurrence.

III. Phase 3 : Planification foncière

Le diagnostic a permis d'identifier les tendances de l'usage et de la mutation du foncier du territoire ainsi que le potentiel foncier disponible ou déjà ciblé dans le PLUIH. La caractérisation du potentiel foncier a permis d'identifier les enjeux urbains et la temporalité de la mobilisation de celui-ci. Il s'agit désormais d'**analyser l'ensemble des sites sous l'angle du projet**, de **les hiérarchiser** et enfin de **définir les actions à mener pour les sites d'intérêt communautaire** : acquisition, étude (étude ciblée sur un site, étude sur la vacance, étude centre-bourg), OAP, zonage...

A. Analyse des sites de projet

1. Faisabilité des projets

L'étude des différents sites de projet se réalise **dans le cadre de la réalisation des OAP du PLUIH** d'où l'intérêt particulier de mutualiser les deux approches. **L'étude de stratégie foncière apporte des informations particulièrement adaptées à l'étude des sites et soulignées dans le détail ci-après.**

Chaque site est étudié sous différents angles :

- **Programmatique**, par la définition des souhaits des élus communaux abordés en comités techniques locaux dédiés aux OAP : habitat, activités, équipements, espaces de loisirs, entrée de ville...
- **Foncier**, via les résultats du diagnostic et de la partie mutabilité de la caractérisation du potentiel foncier
- Technique :
 - Via l'approche des sites par le terrain pour appréhender les accès, le contexte urbain architectural et paysager
 - Via les données des enjeux urbains de la caractérisation du potentiel foncier et les données SIG complémentaires (servitudes, assainissement, anciens orthophotoplans, cartes anciennes, trame verte et bleue, cartographie des risques...)
- **Phasage**, en étudiant la disponibilité du foncier et ses caractéristiques (pollution, présence de bâti...)
- **Densité** : par le nombre de logements prévus sur le site et son adaptation au regard du SCOT local et du contexte urbain

Quels sont les sites stratégiques pour un développement à 20 ou 30 ans ?



2019



2050 ?



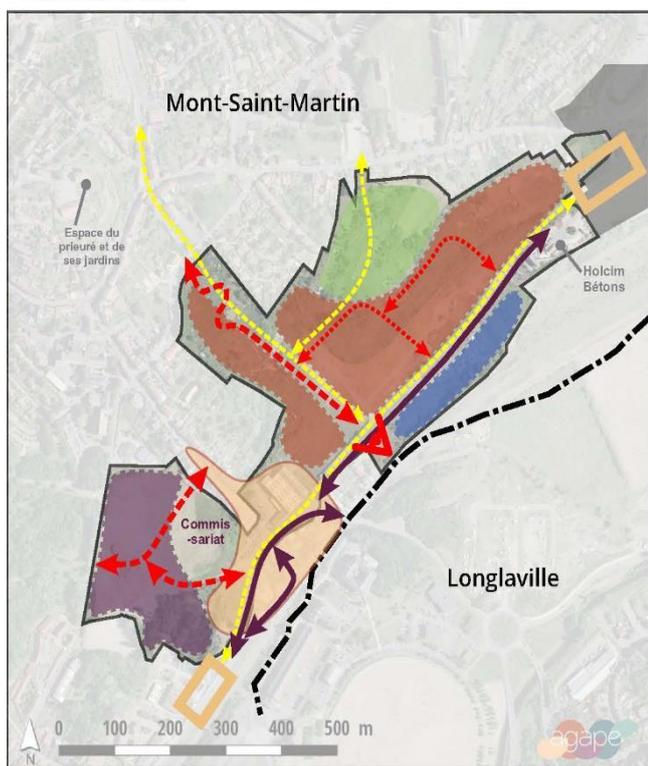
Certains sites ont des enjeux forts pour ma commune mais il existe un blocage au niveau du foncier, que faire ?

Quels sont les leviers en cas d'une offre foncière restreinte ?



Dans le PLUIH et dans la stratégie foncière, les OAP constituent une étape clé car elles abordent en même temps la question du foncier, du phasage, de l'aménagement et de la programmation. Leur étude a des impacts directs sur la stratégie à mener et sur le PLUIH.

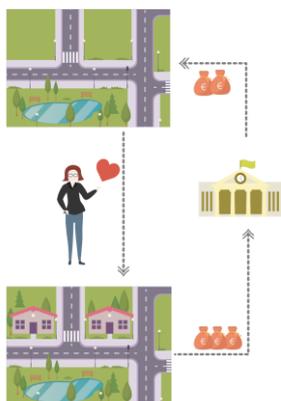
L'aspect foncier est trop souvent peu étudié dans un PLUI par manque de temps ou de données. Cela explique pourquoi certaines communes sont dans l'impasse car elles disposent d'une zone de développement classée « A urbaniser » que les propriétaires ne souhaitent pas vendre. D'où l'intérêt d'anticiper à long terme et d'acquérir le foncier car négocier avec les propriétaires après coup implique souvent une flambée des prix impactant directement l'équilibre financier du projet envisagé.



- Quartier à restructurer (espaces publics, carrefour, densification...) notamment en s'appuyant sur le nouveau commissariat qui forme un repère
- Voirie existante à restructurer : traitement de la vitesse, traitement des carrefours, création de modes doux sécurisés, aménagements paysagers...
- Voirie principale à créer pour relier les quartiers de la ville. L'implantation, la couleur, les matériaux et les volumes des futures constructions seront particulièrement travaillés afin de donner une qualité urbaine au secteur
- Voirie secondaire à créer pour desservir les logements des futurs quartiers
- Cheminements pour modes doux à créer et à relier au maillage préexistant
- Entrée de ville à traiter de manière qualitative : Aménagements paysagers, plantations, façades travaillées des constructions, création de continuités urbaines cohérentes (volumes des constructions...) et de liens entre les différents quartiers d'habitat et d'activités
- Quartier mixte intégrant potentiellement de l'habitat et des équipements
- Quartier mixte intégrant principalement de l'habitat mixte
- Espace dédié à des activités commerciales
- Espace dédié à des jardins
- Carrefour à mettre en valeur en conservant la vue sur le prieuré et en installant un arrêt de bus
- Zone d'activités commerciales du Pôle Europe
- Limite communale

2. Recherche de sites pouvant générer des bénéfices

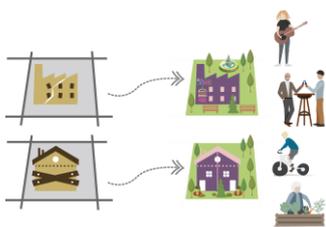
Peut-on envisager des opérations blanches sur ma commune ?



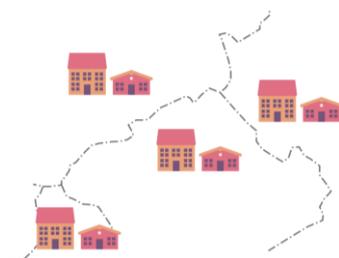
Cette analyse consiste à identifier s'il existe des sites où l'aménagement et/ou la construction est potentiellement rentable sur le territoire en question. Pour éviter une étude fastidieuse de l'ensemble des sites, il est préférable de se focaliser sur l'analyse de la faisabilité économique des sites mutables à court terme. Ils disposent en général d'un foncier détenu par un seul propriétaire ou déjà public. Ce type de sites peut permettre à la collectivité de dégager des subsides pour investir sur des sites complexes sur des friches industrielles ou des sites de renouvellement urbain en centre-ville.

Cette approche prend en compte le contexte territorial, économique et social car pour que des sites se développent ils doivent être au prix du marché, trouver des acheteurs et limiter l'investissement public. A titre d'exemple, un territoire avec un contexte peu favorable (où les prix du foncier et du marché immobilier sont bas, où la majorité des ménages ont des revenus insuffisants pour acquérir des logements neufs, où le territoire est en manque d'attractivité marqué par un solde migratoire négatif et où les logements créés amplifient le phénomène de vacance dans les logements) nécessite de bien calibrer le projet.

Quel est le potentiel d'aménagement des friches situées sur mon territoire ?



Comment éviter la concurrence des projets à l'échelle intercommunale ?



Quels sites doivent être acquis par la collectivité ?

Quels sites peuvent rester sous pilotage privé ?



L'approche économique a un triple rôle :

- Le premier, **pédagogique**, permet de faire prendre conscience de la qualité économique des sites disponibles sur le territoire et l'importance du prix d'achat du foncier au départ pour rentabiliser une opération que ce soit pour la collectivité ou pour un privé.
 - Certains sites paraissent au premier abord peu « chers » comme les espaces agricoles, les friches industrielles... Comme nous avons pu le voir dans les résultats de la caractérisation du foncier, les friches industrielles apparaissent souvent avec un feu rouge et un cercle rouge. Ce sont des sites complexes (pollution, présence de bâtiments...) qui nécessitent des investissements publics lourds pour pouvoir se développer (État, ADEME, EPF, collectivités...). Donc acheter un foncier avec un coût même assez bas se fait au détriment du projet final.
- Le deuxième est de **définir des coûts de sortie** probables pour les futurs acquéreurs :
 - Le coût en € de l'are de terrain à bâtir
 - Le coût en € du m² de surface de plancher d'un logementL'approche se limite ici aux coûts du logement étant donné la limite apportée par le diagnostic foncier sur les coûts pratiqués sur les locaux d'activités. Toutefois, lorsque les données sont disponibles, il est préférable d'étudier également ces coûts.
- Un dernier pour appréhender la **complémentarité économique des projets** en ciblant les secteurs potentiellement « rentables » et les sites complexes. La collectivité pourra envisager un investissement global sur plusieurs sites où certains sites rentables permettent de financer des sites plus complexes à renouveler. De plus en plus de bailleurs, aménageurs et constructeurs réalisent ce type d'**opérations multi sites**.

2.1. Traitement

Cette analyse se réalise par l'usage de ratios en vigueur au moment du projet pour les coûts d'aménagement et de construction au m² de surface de plancher.

A titre d'exemple, les coûts pris en compte dans notre étude sur OLC sont de :

- 1 400 €/m² de SP pour la construction,
- 150 €/m² pour la démolition,
- 40 €/m² de SP pour l'aménagement.

Les coûts de sortie identifiés sont ensuite comparés à ceux pratiqués sur le territoire par les aménageurs et constructeurs. Une rencontre avec ceux-ci ou une consultation de leurs offres permet d'obtenir ces informations pour le territoire d'étude. Cette étape est essentielle car les données utilisées dans le diagnostic foncier (DVF) réalisé en amont ne permettent pas de définir les prix pratiqués sur les logements neufs.

Les prix de sortie identifiés sur les sites cibles doivent ensuite être modulés pour atteindre un prix moyen pratiqué sur le territoire et ainsi définir le gain potentiel.

Comment développer des projets de logements dans un contexte de marché détendu tout en respectant les principes du développement durable ?



Données source

- Sites faisant partie des premier (feu vert sur cercle vert) et deuxième groupes (feux orange sur cercle vert) suite à la caractérisation du potentiel foncier
- Résultats des rencontres avec les communes : Programmation du site
- Surface du site
- Nombre de logements potentiels sur le site au regard des densités prescrites par le SCoT et le PLUIH
- Analyse de la faisabilité des projets
- Revenus médian disponible par unité de consommation pour deux ménages types (personne seule et couple) par commune étudiée
- Prix médian de vente des logements au m²
- Propriétaire (Résultats de la caractérisation du potentiel foncier)
- Prix de sortie en vigueur sur le territoire

Les critères observés

- Prix de sortie en €/m² de surface de plancher pour réaliser une opération blanche (aménagement + construction)
- Prix de sortie en €/are de terrain à bâtir pour réaliser une opération blanche sur un aménagement seul
- Surface d'acquisition possible pour un couple ou une personne seule en fonction du revenu médian disponible

B. Hiérarchisation des sites

L'objectif est d'identifier les sites d'intérêt communautaire ou d'intérêt pour le territoire. Une étape essentielle pour rappeler les objectifs à atteindre : développement économique, développement de l'habitat, redynamisation des centres-villes, résorption de la vacance, renforcement de la biodiversité...

Cette étape peut avoir déjà eu lieu dans le cadre d'un projet de territoire, du PLUIH ou lors de délibérations du conseil communautaire à l'instar de celle réalisée pour définir les zones d'activités économiques d'intérêt communautaire.

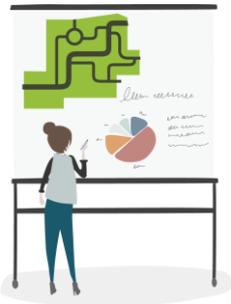
A partir de l'ensemble des sites identifiés depuis le début de la méthodologie (site de projet des élus, potentiel foncier complémentaire...), une proposition de sites prioritaires se réalise au préalable avec les techniciens intercommunaux pour être ensuite débattue avec les élus. Cette liste pourra être amendée, modifiée, en fonction de l'évolution des objectifs de l'intercommunalité. Toutefois, les modifications restent souvent à la marge.

Quels sont les outils pour cadrer le développement de ma collectivité sans acquérir le foncier ?



Comment maîtriser l'aménagement des sites disponibles ?

Comment faciliter la réalisation du projet de territoire/projet de ville ?



C. Identification des actions à mener

La stratégie foncière a pour but de mettre en œuvre la stratégie globale de développement ou de restructuration des tissus bâtis sur le territoire, traduite dans les documents de planification et les projets politiques.

Chaque site de projet identifié comme d'intérêt communautaire est analysé notamment à partir des résultats de l'analyse de la faisabilité des projets (cf. chapitre dédié) :

- Quel rôle doit jouer l'intercommunalité ?
 - Laisser la commune gérer son projet ?
 - Cadrage via le PLUIH ?
 - Etude ?
 - Acquisition ?
- Quelle est l'échéance du projet ?
- Quelles sont les actions à mettre en œuvre dans le PLUIH ?
 - OAP affinée
 - Zonage particulier
 - ZAD
 - ...
- Est-ce un site complexe ? (Cf. résultats de la caractérisation du foncier)
- Y-a-t-il un intérêt à une opération multi-sites ?

En fonction des réponses apportées aux questions, il est possible que des sites non identifiés comme prioritaires au départ le deviennent par exemple pour équilibrer les recettes et ainsi rentabiliser ou du moins limiter les dépenses pour la collectivité. Cette option étant recommandée.

D. Restitution des résultats

Pour une facilité d'utilisation et de lecture pour les élus et techniciens, une couche SIG est idéale avec la possibilité d'extraire une liste des sites. La couche comprendrait des champs précisant :

- La surface du site
- Le pourcentage de foncier public
- Le type de projet
- Le rôle de l'intercommunalité
- L'échéance du projet : court/moyen/long terme
- Les actions à mettre en œuvre en matière de stratégie foncière : acquisition, étude
- Les impacts sur le PLUIH : zonage, ZAD,...

La stratégie foncière définie a des impacts directs sur le PLUIH, à savoir l'adaptation du zonage (par exemple des sites passent de 1 AU à 2 AU ou inversement) et la mobilisation d'outils fonciers complémentaires tels que les emplacements réservés pour permettre l'accès à certains sites de développement, le droit de préemption urbain pour permettre l'acquisition de foncier, les zones d'aménagement différé pour constituer des réserves foncières ciblées...

Une stratégie foncière à approfondir après le PLUIH



Après la réalisation de cette étude croisée entre la stratégie foncière et le PLUIH, la collectivité hérite d'un listing de sites présentant de forts enjeux communautaires, d'études et d'actions foncières diverses à mener.

Elle doit alors s'emparer de ces résultats, les mettre en débat et déterminer sa feuille de route pour pouvoir passer concrètement à l'opérationnel :

- Définir un budget dédié
- Définir un phasage de réalisation des projets en travaillant à leur complémentarité et en évitant les concurrences : contrôle de la mise sur le marché
- Définir un planning de réalisation des actions
- Lancer des études particulières : études de vocation, études centres-bourgs, études de pollution...
- Mettre en place une veille ou un observatoire du foncier
- Définir une convention cadre avec l'établissement public local lorsqu'il existe
- Mettre en place les démarches d'acquisition
- Engager un partenariat avec les aménageurs, constructeurs et investisseurs
- ...

AGAPE | agence d'urbanisme et de développement durable Lorraine-Nord
Espace Jean Monnet - Eurobase 2 - Pôle Européen de Développement
F-54810 LONGLAVILLE
tél : (+33) 03 55 26 00 10 - fax : (+33) 03 55 26 00 33
www.agape-lorrainenord.eu - agape@agape-lorrainenord.eu

Contact : Marie Sophie THIL

Responsable du Pôle Stratégie et Expertises territoriales

Chargée d'études Projets urbains

courriel : mthil@agape-lorrainenord.eu

tél : (+33) 03 55 26 00 18

