
Groupe technique Observation locale

Metz, le 25 septembre 2018



Ordre du jour

1. Introduction / fonctionnement des groupes de travail
2. Présentation de la démarche pour l'observation locale et l'habitat
3. Présentation des travaux de la chambre régionale d'agriculture
4. Mobilisation des données
5. Travaux à venir

Participants

<i>SCoT de l'arrondissement de Sarrebourg : MC Karas</i>	
<i>SCoT d'Epernay et sa région : L Leemans, C Marechal</i>	
<i>SCoT des Territoires Aube : A Chaussepied</i>	
<i>SCoT de l'arrondissement de Sarreguemines : V Chauvet</i>	
<i>SCoT du Pays barrois : L Errard, B Hacquin</i>	
<i>Conseil départemental de la Meuse : M Cotcho, A Durand</i>	
<i>Multipole Nancy Sud Lorraine : A Dechanet</i>	
<i>Communauté de communes de l'Arc Mosellan : B Bacchetti</i>	
<i>PNR Lorraine : A Philipczyk</i>	
<i>Sycoparc : N Carmaux</i>	
<i>AUDC : CL Mele</i>	<i>ADEUS : A Saib</i>
<i>AGURAM : B Demonty</i>	<i>AGAPE : P Kessler</i>
<i>Chambre régionale d'agriculture : A Legrand</i>	<i>EPF Alsace : F Dersé, R Martel</i>
<i>CEREMA : F Pierron</i>	
<i>DDT 88 : N Nicot, L Drouot</i>	
<i>DDT 68 : G Durousseau</i>	<i>DDT 51 : C Renaud</i>
<i>DRAAF Grand Est : T Rose, M Levi Valensin</i>	
<i>Région Grand Est : B Leplomb, C Vuidel</i>	
<i>DREAL Grand Est : M Antoine, T Hodée, F Barraud (STELC), O Schoellen (SCDD)</i>	

Introduction

En introduction la Région et la DREAL rappellent que les groupes de travail (GT) s'inscrivent dans le cadre de la plateforme régionale du foncier. Ils ont pour objectifs de produire des méthodes, des analyses, ils sont des lieux d'échanges des bonnes pratiques, de partage d'information et de mise en réseau des acteurs.

Séquence 0 : éléments de cadrage sur la consommation du foncier en Grand Est

A partir des travaux réalisés par le réseau des agences d'urbanisme et de la DREAL, une rapide analyse de la situation de la consommation du foncier, dans le Grand Est et les territoires voisins, est présentée.

5 éléments à retenir

- *une situation régionale hétérogène au regard la consommation de foncier*
- *une consommation du foncier naturel et agricole qui ralentit mais qui continue*
- *une consommation de moins en moins corrélée aux évolutions démographiques*
- *une production de foncier à vocation économique décorréllée de l'évolution de l'emploi*
- *une consommation du foncier naturel et agricole qui diminue notablement chez nos voisins étrangers*

Séquence 1 : Observation locale du foncier et habitat : présentation du cahier des charges de l'étude DREAL Service transition énergétique logement construction

Dans le cadre de la mise en place d'un observatoire régional de l'habitat, la DREAL recrute un prestataire pour l'appuyer dans l'élaboration d'un guide partagé d'aides à l'observation locale de l'habitat et du foncier. Ce travail s'inscrit dans la droite ligne de la loi Egalité/Citoyenneté qui prévoit désormais un dispositif d'observation du foncier obligatoire pour chaque territoire couvert par un PLH ou PLUI H.

L'AMO sollicitée devra notamment définir des enjeux locaux prioritaires sur les thématiques habitat/foncier. Elle devra également proposer les solutions techniques d'observation les mieux adaptées aux contextes locaux.

Le rendu de ce travail est attendu pour début du second trimestre 2019.

Echanges : quels attendus des collectivités sur le sujet ?

- il existe de nombreuses sources de données pour suivre l'évolution du foncier, conçues souvent avec des logiques et en vue de répondre à des besoins différents : d'où l'importance d'une phase préliminaire pour définir le plus précisément possible les besoins, ce que l'on veut observer, afin dans un deuxième temps de mobiliser les outils les mieux adaptés ;
- l'observatoire constitue un très bon outil de sensibilisation, d'aide à la décision des élus et d'adaptation des stratégies territoriales ;

- sur le sujet habitat, l'observation et le suivi de la vacance constituent sur nos territoires des enjeux forts. Pour mémoire, la DREAL rappelle le travail réalisé sur le sujet et la boîte à outils sur la vacance en ligne sur le site DREAL. Le suivi de la vacance commerciale est également un sujet : il y a un risque de voir apparaître dans les années à venir des friches commerciales en entrée de ville, des phénomènes de dévitalisation des centres- bourgs sont d'ores et déjà un enjeu. Or ce type de vacance est plus difficile à appréhender et à endiguer car elle répond principalement à des logiques économiques dans lesquelles il peut y avoir des montages financiers complexes ;
- un enjeu fort d'observation est signalé dans le cadre de la mise en œuvre et de l'évaluation des SCoT (notamment la nécessité de mieux comprendre les besoins et logiques des ménages actuels et futurs).

Le CEREMA présente différents travaux en matière d'observation du foncier : imagerie satellitaire, outil URBANSIMUL permettant de repérer le potentiel foncier en milieu bâti, les fichiers DV3F issus de données DGFIP permettant de coupler les fichiers fonciers (MAJIC) et les fichiers DVF (valeur des transactions). Sur ce dernier point, l'EPF Alsace rappelle la spécificité du droit local en Alsace Moselle (publicité foncière assurée par le livre foncier) et l'indisponibilité des données DVF dans les trois départements concernés. Ce point a fait l'objet de plusieurs remontées en administration centrale.

1 définition pour aller plus loin

DV3F en bref, c'est...

- une **donnée DVF structurée** : DV3F apporte une structuration de la donnée source "Demande de Valeurs Foncières" selon un modèle de données partagé. Cette structuration permet de rendre la donnée beaucoup plus exploitable et d'obtenir, notamment, une table mutation où chaque ligne renseigne sur les informations d'une vente.
- un **enrichissement à l'aide des Fichiers fonciers** : DV3F enrichit fortement la donnée DVF à l'aide des différents millésimes des Fichiers fonciers retraités par le Cerema. Cela apporte une information plus fine sur les biens échangés et permet de caractériser les acquéreurs et les vendeurs. Des méthodes ont également été développées sur la base de ces enrichissements pour mieux segmenter les différents marchés.
- une **géolocalisation à la parcelle** : Afin de faciliter des visualisations cartographiques ou des recherches par géolocalisation, DV3F intègre les géométries des parcelles concernées par les transactions de DVF.

L'ADEUS travaille sur la tache urbaine et évoque ses travaux d'analyse pour mieux comprendre les dynamiques de densification à l'œuvre sur le territoire.

Les enjeux de suivi de l'artificialisation et de l'imperméabilisation des sols sont évoqués, y compris pour le volet infrastructures.

Plusieurs participants évoquent des questions de terminologie et l'importance de

s'accorder sur des définitions partagées ; l'AGURAM rappelle en particulier qu'il convient de ne pas perdre de vue les définitions législatives ou réglementaires ni les objectifs de la collectivité (cf. la nécessité de bien définir au préalable ce que l'on veut observer).

- l'observation : une nécessité pour faire émerger une prise de conscience et objectiver le discours.

3 éléments à retenir

- L'observation locale du foncier et du logement devient une étape obligatoire pour les collectivités réalisant un PLUi-H ou un PLH ;

- les friches commerciales commencent à apparaître, il y a un enjeu à mieux comprendre ce phénomène pour l'anticiper (cf. GT ZAE) ;

- Les données issues du DVF sont précieuses car elles permettent une analyse sur les prix des transactions mais le livre foncier ne contient pas ces informations.

3 suites à donner

- AMO DREAL volet foncier du PLH : une présentation des travaux en GT (février ou juin) en fonction de l'état d'avancement ;

- une présentation de l'outil Urbansimul au prochain GT ;

- élaboration d'un glossaire (artificialisation, imperméabilisation, tache urbaine, dent creuse, etc.) : en inter GT une première esquisse sera faite : le SCoT de Sarreguemines, AGURAM, le SCoT Sarrebourg, la DRAAF et le CD 55 participeront à cette première esquisse.

Séquence 2 : Consommation de terres agricoles DRAAF (SRISE)

La DRAAF présente les travaux menés sur le sujet et notamment :

- OSCOM : outil de visualisation de l'occupation des sols

- publications (AGRESTE) sur la consommation du foncier agricole. Le document distribué en séance présente la méthodologie (données utilisées fichiers fonciers, données RPG, leurs limites), les résultats : environ 2900 hectares de terres agricoles impactées par la construction en Grand Est entre 2009 et 2015, environ 1100 hectares de terres agricoles consommées sur la même période.

Sur le foncier agricole, le sujet du repérage des friches agricoles est un sujet d'actualité.

Séquence 3 : Mobilisation des données

De nombreuses données existent mais aucune n'est parfaite. Les données pour l'instant les plus utilisées sont les fichiers fonciers produits par le CEREMA mais la qualité de la donnée est altérée en territoire à faible densité. Ces fichiers étant initialement construits pour le suivi des impôts fonciers, ils ne peuvent être exploités seuls.

D'ici 2021 la BDOCS sera régionalisée pour les millésimes 2018/2019 et 2007/2010. Cette nouvelle source de données permettra une analyse plus fine car essentiellement basée sur de la photo-interprétation.

Témoignages d'agences d'urbanisme :

- AGURAM : les fichiers fonciers (source DGFIP) sont travaillés dans une optique de suivi de la consommation foncière.
- ADEUS : les fichiers fonciers et le suivi de la densité du bâti, travail méthodologique sur le potentiel de densification dans le tissu existant, démographie du bâti ; les données SAFER acquises permettent une très bonne connaissance du marché du foncier agricole.

Données sur le coût du foncier :

- la non disponibilité des fichiers DVF sur les trois départements d'Alsace Moselle constitue un handicap sérieux
- les données PERVAL : une source plus fiable pour l'immobilier que le foncier.

1 suite à donner

- *procéder à un recensement de toutes les bases de données existantes : présentation d'un premier recensement avec en appui en inter GT : AGAPE, AUDC, EPF Alsace, PNR Vosges du Nord, DREAL (SCDD)*