



STRATÉGIES FONCIÈRES POUR DES APPROCHES RENOUVELÉES

Mettre en place des stratégies locales du foncier

M. Alain TOUBOL, Directeur général de l'Établissement Public Foncier de Lorraine

Mme Marie-Sophie THIL, Responsable du Pôle Stratégie et Expertises territoriales à l'AGAPE





Bâtir une politique foncière

- Contexte
 - » Le développement territorial nécessite une politique foncière adaptée aux besoins
 - » La stratégie foncière permet de déterminer cette politique foncière
 - » Pour l'EPFL, cela passe par les conventions-cadres avec les EPCI, et la réalisation d'études de stratégie foncière
 - » Pour faire face aux nouveaux enjeux des territoires et aux orientations de son PPI, l'EPFL souhaite faire évoluer ce travail, afin d'accentuer son action foncière dans le recyclage foncier

Un partenariat renouvelé avec les agences d'urbanisme

- Des approches similaires
 - » Depuis 2016, signature d'une convention annuelle avec les trois agences d'urbanisme (Agape, Aguram, Scalen), pour travailler sur divers sujets (observation du territoire, analyse foncière en centre urbain...)
 - » En 2017, volonté de l'EPFL de mener un travail sur les enjeux relatifs à la planification et à la stratégie foncière
 - » Mobilisation de l'AGAPE pour réaliser cette expérimentation
 - » Les PLUIH sont identifiés comme des leviers pour intégrer une stratégie foncière sur un territoire

Stratégie foncière et PLUIH

- Cadre réglementaire
- En 2017, lors du démarrage de la mission, le foncier n'est pas analysé assez finement pour cibler et hiérarchiser les secteurs d'aménagement : cette expérimentation doit permettre de compléter ce volet
- Depuis, la loi Egalité et Citoyenneté et le décret du 27 février 2018 ont renforcé le volet foncier des PLH, en intégrant notamment :
 - l'analyse des marchés fonciers en plus des marchés immobiliers,
 - un recensement des potentiels bâtis ou non pouvant accueillir des logements,
 - l'ajout d'un dispositif d'observation du foncier en plus de celui de l'habitat
- Principes du partenariat EPFL - AGAPE
 - » Lier PLUIH, projet de territoire et stratégie foncière
 - » Mise en place d'une méthodologie reproductible, en se basant le PLUIH en cours d'élaboration sur la Communauté de Communes Orne Lorraine Confluences

Stratégie foncière et PLUIH : Expérimentation

- Méthodologie sur le territoire Orne Lorraine Confluences
 - » Réalisation de l'expérimentation en parallèle du PLUIH
 - » Réalisation d'un diagnostic foncier
 - » Analyse du potentiel foncier identifié
 - » Intégration des questions foncières dans les pièces du PLUIH
 - Diagnostic : Ajout du volet foncier
 - PADD : Cibler des secteurs de développement (friches, renouvellement urbain...)
 - OAP : Etudier les sites et vérifier la faisabilité des projets au niveau du foncier, du phasage et de la programmation
 - Un site ne pouvant pas accueillir une urbanisation ou un renouvellement urbain dans le délai du PLU, n'a pas intérêt à être constructible mais des outils peuvent être utilisés pour faciliter l'acquisition foncière : ZAD, DPU, 2AU.....
 - Des sites risqués ou pollués par exemple ne pouvant pas accueillir tout type de programme
 - Zonage : Phasage, réserves foncières, emplacements réservés
 - Règlement : Occupations du sol possibles
- PLUIH au stade POA, OAP et zonage

Stratégie foncière et PLUIH : Premiers résultats

- Diagnostic foncier
 - » Analyse des stratégies foncières communales passées
 - Villages traditionnels
 - Forme urbaine restée proche de l'originale
 - Villages à discontinuités
 - Quelques extensions nouvelles présentes
 - Villages « champignons »
 - Nombreuses extensions nouvelles et disparates
 - Grands villages périurbains
 - Nombreuses extensions
 - Bourgs et villes contraintes
 - Cités ouvrières nombreuses, friches industrielles, risques
 - Villes principales

Stratégie foncière et PLUIH : Premiers résultats

- Diagnostic foncier
 - » Analyse des stratégies foncières communales passées
 - » Analyse des marchés fonciers (Données DVF)
 - Marchés analysés
 - Foncier non bâti
 - » Terrains agricoles
 - » Terrains potentiellement constructibles
 - Foncier bâti → Lien avec le marché immobilier
 - » Marché de la maison
 - » Marché de l'appartement
 - » Marché des surfaces d'activité
 - Contenu
 - Nb de transactions
 - Surface échangée
 - Volume financier
 - Types de biens vendus
 - Prix médians
 - Comparaison avec les territoires limitrophes

Stratégie foncière et PLUIH : Premiers résultats

- Diagnostic foncier
 - » Analyse des stratégies foncières communales passées
 - » Analyse des marchés fonciers
 - Synthèse du diagnostic
 - Perte de dynamisme
 - » Comme toute la Lorraine Nord
 - » Exception OLC où le nombre des ventes de maisons est stable
 - Des prix bas
 - Une offre foncière restreinte impliquant des prix plus élevés
 - » Spécifique à la vallée de l'Orne

Stratégie foncière et PLUIH : Premiers résultats

- Diagnostic foncier
 - » Analyse des stratégies foncières communales passées
 - » Analyse des marchés fonciers
 - » Contextualisation
 - Profil du ménage nouvellement installé
 - Provenance
 - Age
 - Location ou achat
 - Surface du logement

Stratégie foncière et PLUIH : Premiers résultats

- Diagnostic foncier
 - » Analyse des stratégies foncières communales passées
 - » Analyse des marchés fonciers
 - » Contextualisation
 - Profil du ménage nouvellement installé
 - Analyse de la capacité des ménages à acquérir le bien le plus demandé

Stratégie foncière et PLUIH : Premiers résultats

- Diagnostic foncier
 - » Analyse des stratégies foncières communales passées
 - » Analyse des marchés fonciers
 - » Contextualisation
 - Profil du ménage nouvellement installé
 - Analyse de la capacité des ménages à acquérir le bien le plus demandé
 - Un territoire en manque d'attractivité
 - Un solde migratoire devenu négatif
 - Effet des vases communicants
 - » Pour 4 logements créés sur OLC, production de 3 logements vacants
 - Nombreuses friches industrielles
 - Nombreuses cités à revaloriser

Stratégie foncière et PLUIH : Premiers résultats

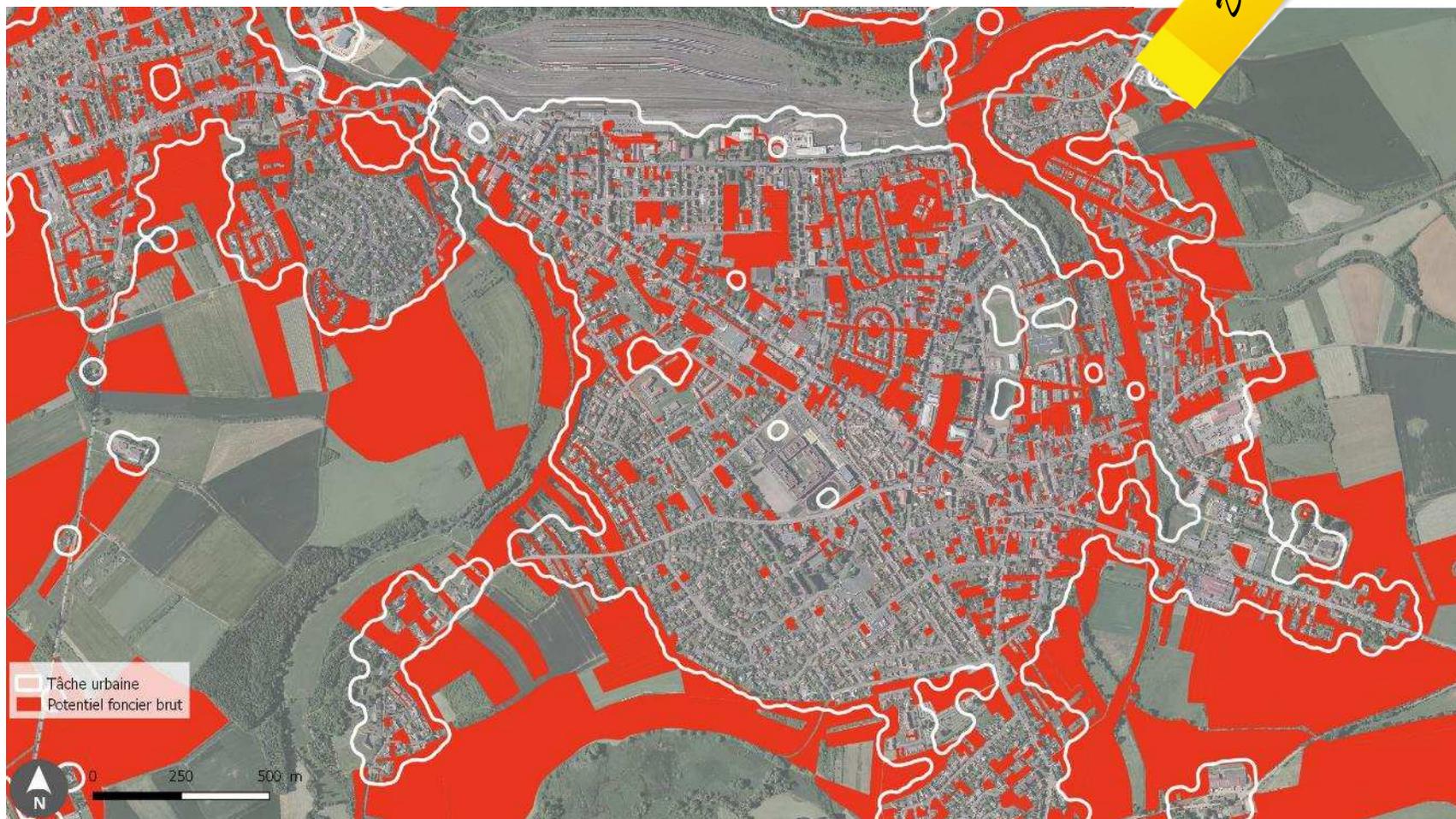
- Diagnostic foncier
 - » Analyse des stratégies foncières communales passées
 - » Analyse des marchés fonciers
 - » Contextualisation
 - Profil du ménage nouvellement installé
 - Analyse de la capacité des ménages à acquérir le bien le plus demandé
 - Un territoire en manque d'attractivité
- Quels apports concrets sur le PLUIH ?
 - » Une connaissance du marché foncier qui n'existait pas dans les PLUI
 - » Des prix de sortie qui permettent d'étudier la faisabilité économique des projets
 - » Des disparités territoriales à affiner entre les communes, voire par quartier, mais des limites au regard de la taille des communes pôles

Stratégie foncière et PLUIH : Premiers résultats

- Diagnostic foncier - Potentiel foncier disponible
 - » 1^{ère} hypothèse
 - Postulat
 - Identifier sans limite de surface ni de contrainte le potentiel foncier pour tout type de projet (Renouvellement urbain, continuité écologique, équipement, urbanisation, espace public...)
 - Méthode
 - Identification du potentiel de manière objective et informatisée : cadastre, tâche urbaine, dents creuses, cœurs d'îlots disponibles, vacance et logements potentiellement insalubres
 - Analyse de la mutabilité du potentiel foncier
 - Identification de sites stratégiques
 - Traduction dans le PLUIH

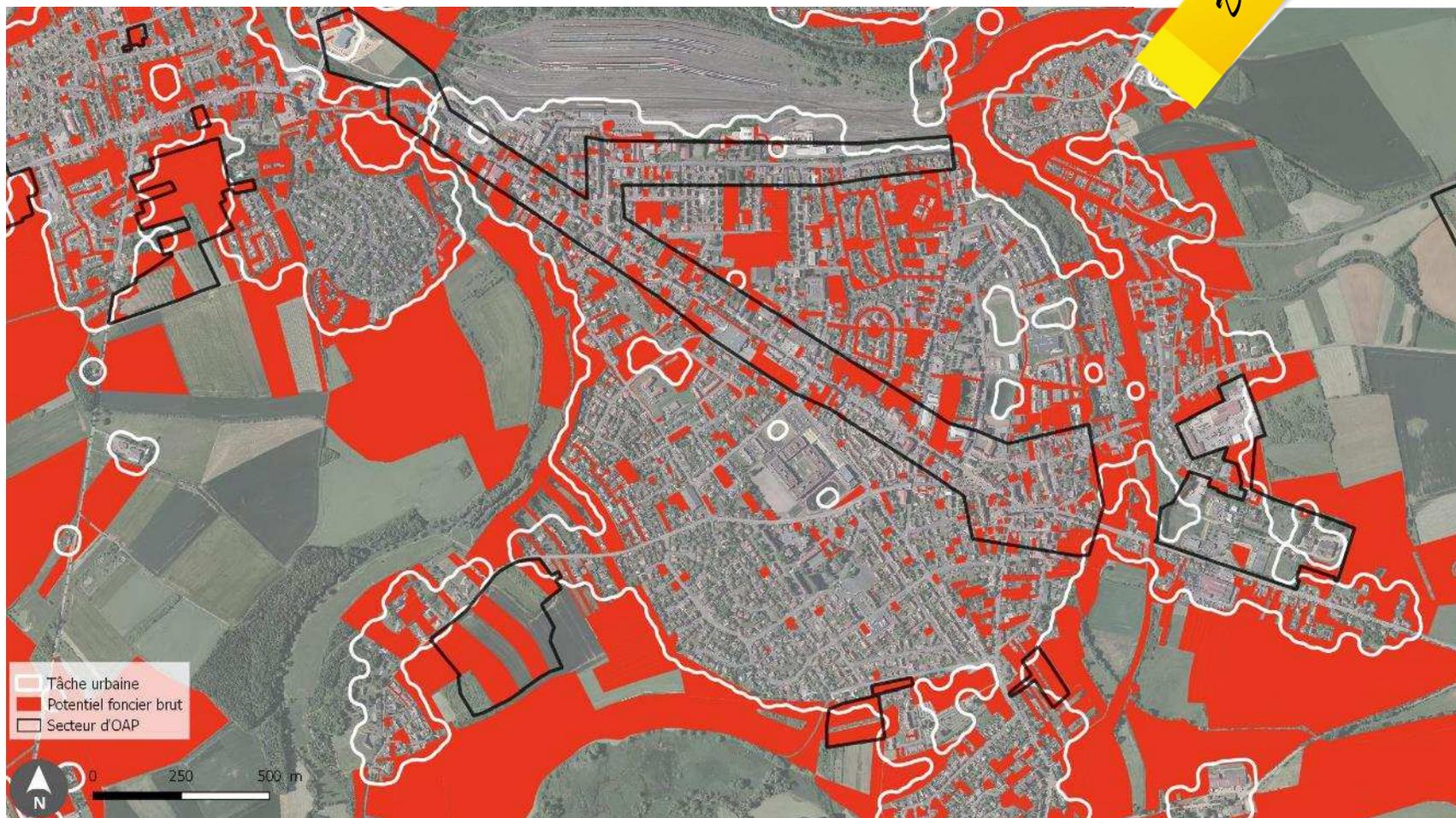
Stratégie foncière et PLUIH : Premiers résultats

- Diagnostic foncier - Potentiel foncier disponible
 - » 1^{ère} hypothèse - Identification de secteurs



Stratégie foncière et PLUIH : Premiers résultats

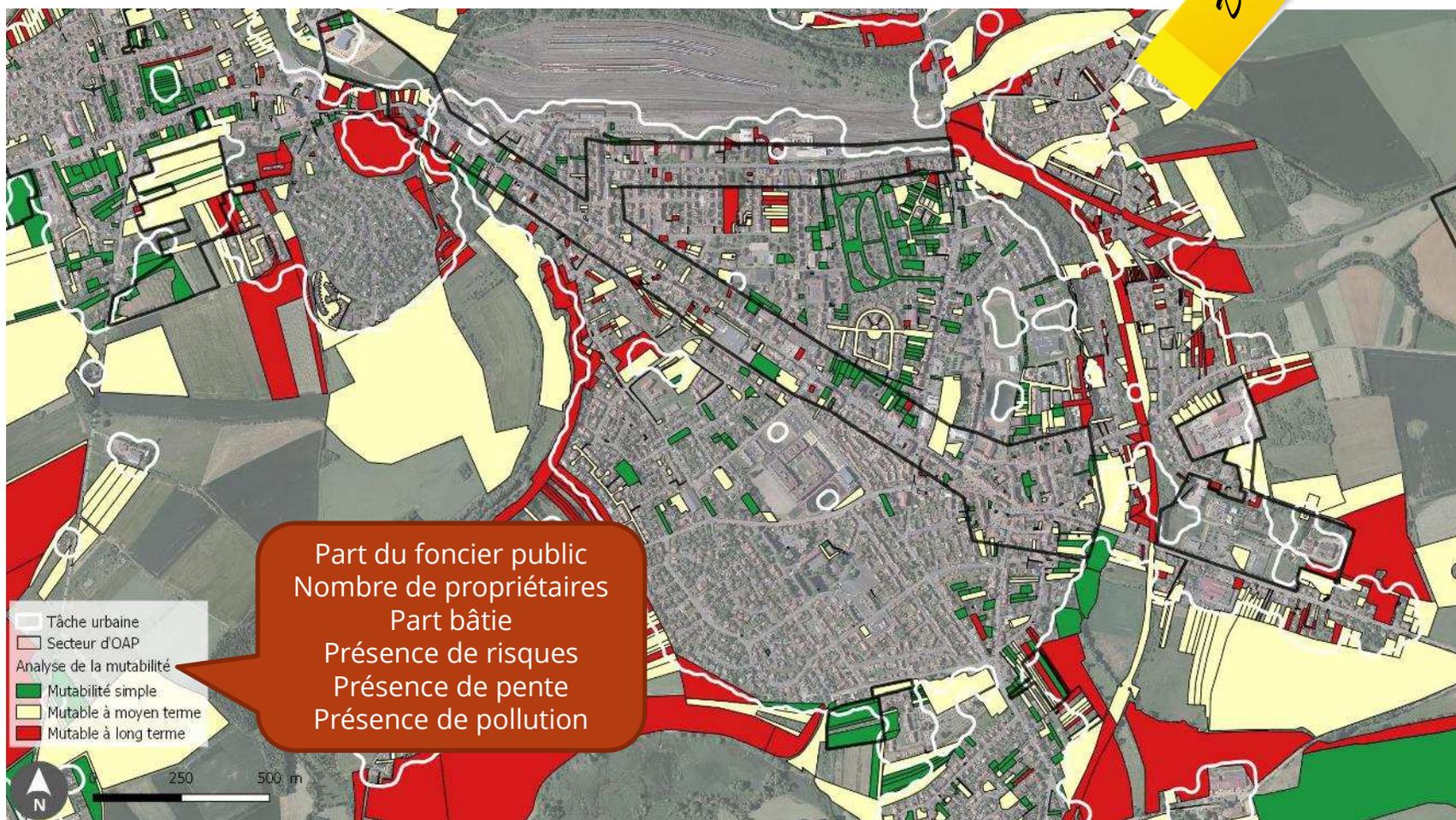
- Diagnostic foncier - Potentiel foncier disponible
 - » 1^{ère} hypothèse - Lien avec les sites d'OAP



Stratégie foncière et PLUIH : Premiers résultats

- Diagnostic foncier - Potentiel foncier disponible
 - » 1^{ère} hypothèse - Analyse de la mutabilité

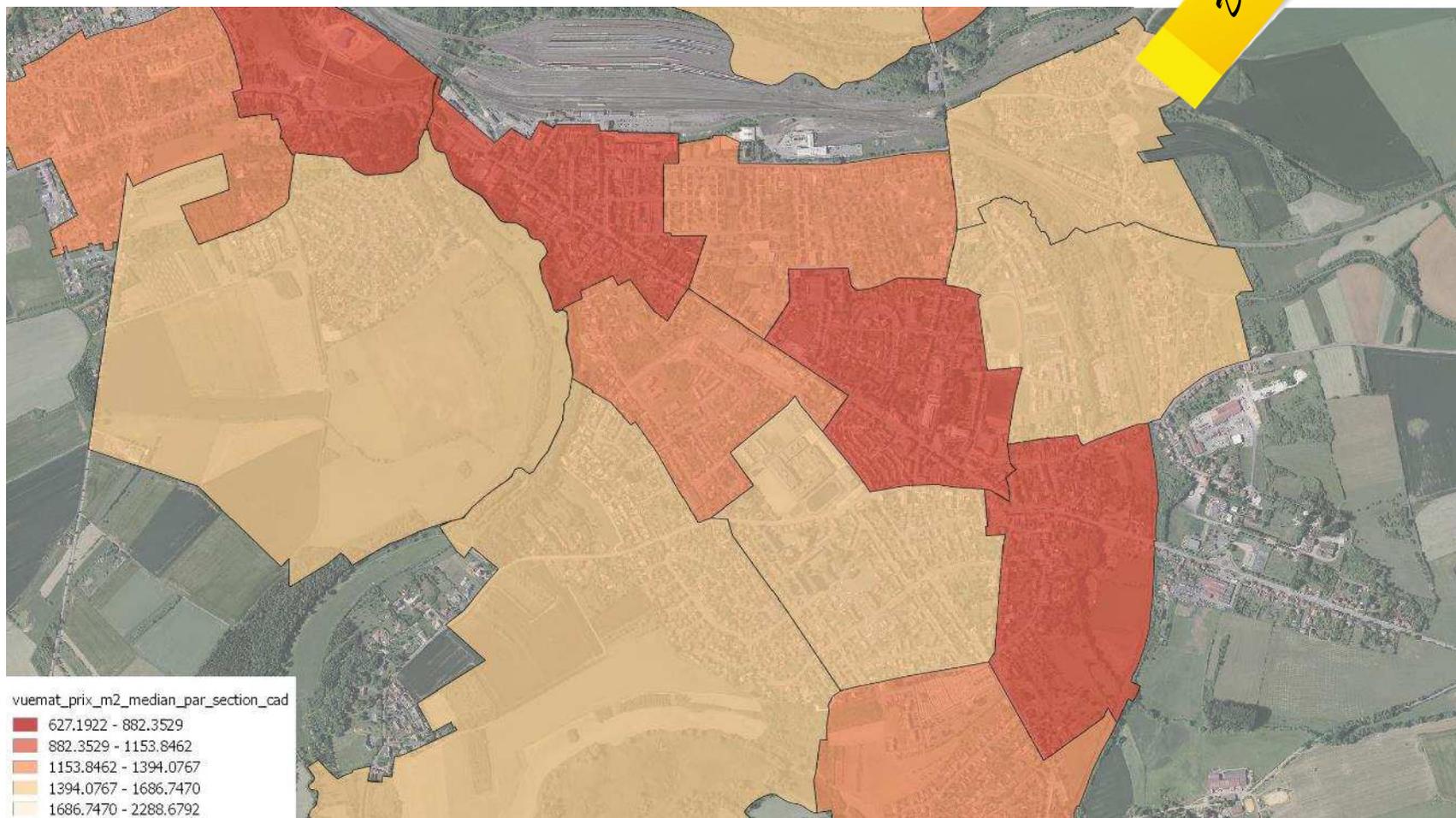
Document de travail



Stratégie foncière et PLUIH : Premiers résultats

- Diagnostic foncier - Potentiel foncier disponible
 - » 1^{ère} hypothèse – Données complémentaires

Document de travail



Stratégie foncière et PLUIH : Premiers résultats

- Diagnostic foncier - Potentiel foncier disponible
 - » 2^{ème} hypothèse
 - Postulat
 - Seuls les sites identifiés par les élus en dents creuses et en extensions sont analysés au regard de l'aspect foncier
 - Quelques communes sont particulièrement étudiées pour réduire la consommation foncière ou pour cibler des sites de renouvellement pour répondre aux objectifs du SCoT en création de logements
 - Méthode
 - Analyse des sites selon les enjeux urbains et leur mutabilité
 - Identification de sites stratégiques
 - Etude de la faisabilité et de la rentabilité potentielle des projets
 - Traduction dans le PLUIH

Stratégie foncière et PLUIH : Premiers résultats

- Diagnostic foncier - Potentiel foncier disponible

- » 2^{ème} hypothèse

- Précision sur les deux indicateurs

- Les enjeux urbains

- » Situation dans la commune
- » Proximité de services, équipements, commerces
- » Desserte par les transports en commun
- » Accessibilité
- » Présence de trames écologiques
- » Attractivité communale (dynamique économique, revenus, marchés fonciers, vacance, indice de construction, dynamique démographique...)



- La mutabilité du foncier

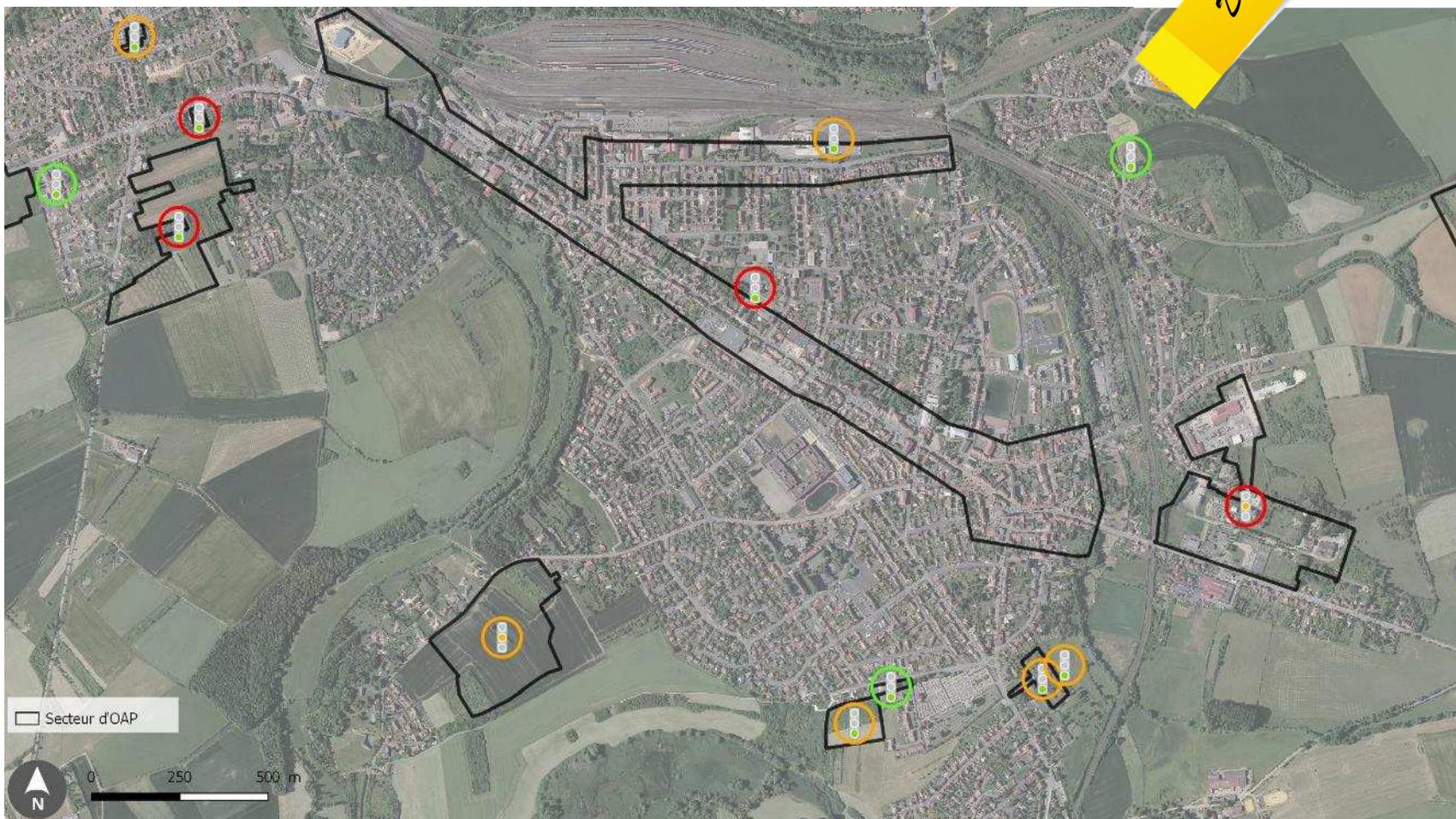
- » Type de propriétaire principal, nombre de propriétaires
- » Proportion de foncier public
- » Présence de bâtiments, de logements
- » Présence de risques
- » Pente
- » Pollution
- » Classement au PLU
- » ...



Stratégie foncière et PLUIH : Premiers résultats

- Diagnostic foncier - Potentiel foncier disponible
 - » 2^{ème} hypothèse

Document de travail



Stratégie foncière et PLUIH : 1ers retours

- **Restitution aux élus**
 - » **Commission intercommunale**
 - Diagnostic foncier hors analyse des sites
 - Très bon accueil des élus
 - Cadrage pour les sites d'intérêt communautaire
 - Cibler des secteurs intercommunaux prioritaires tout en restant à l'écoute des besoins communaux
 - Prendre en compte le projet de territoire
 - Que la collectivité ait la maîtrise du foncier ou non, il est nécessaire de maîtriser l'aménagement - Les OAP sont un outil
 - Pour que le développement territorial puisse se réaliser comme souhaité, un travail global sur l'attractivité du territoire est à mener : création d'emplois, adaptation des logements, résorption de la vacance...
 - » **Comité techniques OAP**
 - Diagnostic foncier synthétique et résultats de l'analyse foncière
 - Très bon accueil des élus
 - Permet une prise de hauteur pour identifier les sites intercommunaux stratégiques (ZA, villes centres...)
 - Une première appréhension de la complémentarité des projets
 - Aux niveaux économique, temporel et programmatique

Stratégie foncière et PLUIH : Suite du projet

- PLUIH
 - » Réalisation des OAP
 - » Proposition de nouveaux sites pour certaines communes (densification et renouvellement urbain)
 - » Proposition des sites d'intérêt communautaire
 - » Intégration du volet foncier dans le zonage
- Expérimentation
 - » Approfondissement de l'identification de potentiel foncier de manière automatique
 - » Précision sur les indicateurs
 - » Analyse de la faisabilité des projets et de leur rentabilité
 - » Ecriture de la méthodologie de réalisation

Stratégie foncière et PLUIH : mise en œuvre opérationnelle

- Pour la Communauté de Communes Orne Lorraine Confluences
 - » Le travail mené va servir de base pour l'établissement de la nouvelle convention-cadre entre l'EPFL et l'EPCI
 - » En fonction des OAP et du volet foncier, proposition d'une liste de périmètres à enjeux, s'inscrivant dans les critères de l'EPFL (renouvellement urbain...) et le projet de territoire
 - » Les aspects purement fonciers seront complétés d'information sur les contraintes du site et les conditions de réalisation d'un projet, en tenant compte des réalités locales
- **Une expérimentation à compléter et enrichir**
 - » Reproduire la méthodologie sur d'autres territoires engagés dans un PLUIH
 - » Lier ce travail avec d'autres études permettant d'identifier du foncier mutable (étude de revitalisation d'un centre-bourg, ...)
 - » Une évaluation potentielle des sites recensés en fonction de la réalisation d'opérations (via l'EPFL ou d'autres partenaires)