



## STRATÉGIES FONCIÈRES POUR DES APPROCHES RENOUVELÉES

### Observatoire et stratégies foncières au service du projet de territoire

*M. Alain SIMON, Vice-Président, CA de Saint-Dizier Der et Blaise*

*M. Aurélien DURAND, Responsable observatoire du foncier - CA de Saint-Dizier Der et Blaise*





## Observatoire et stratégies foncières au service du projet de territoire

le 10 juillet 2018,

*Alain Simon, Vice Président de la CASDDB en charge de l'habitat.  
Aurélien Durand, Chargé de mission Observatoires et Planification, CASDDB.*

## I) Présentation du territoire

## II) La stratégie foncière des collectivités (Ville de Saint-Dizier et CASDDB)

1. Le développement économique
2. Les réflexions urbaines et le renouvellement urbain
3. Créer le lien entre la « ville ancienne » et la « ville nouvelle »
4. Les projets du Centre-Ville de Saint-Dizier
5. L'observation pour lutter contre les constructions illicites
6. Développement de l'ingénierie dans les services de la collectivité pour mener la stratégie foncière
7. Outils à disposition de la collectivité pour mener sa stratégie foncière

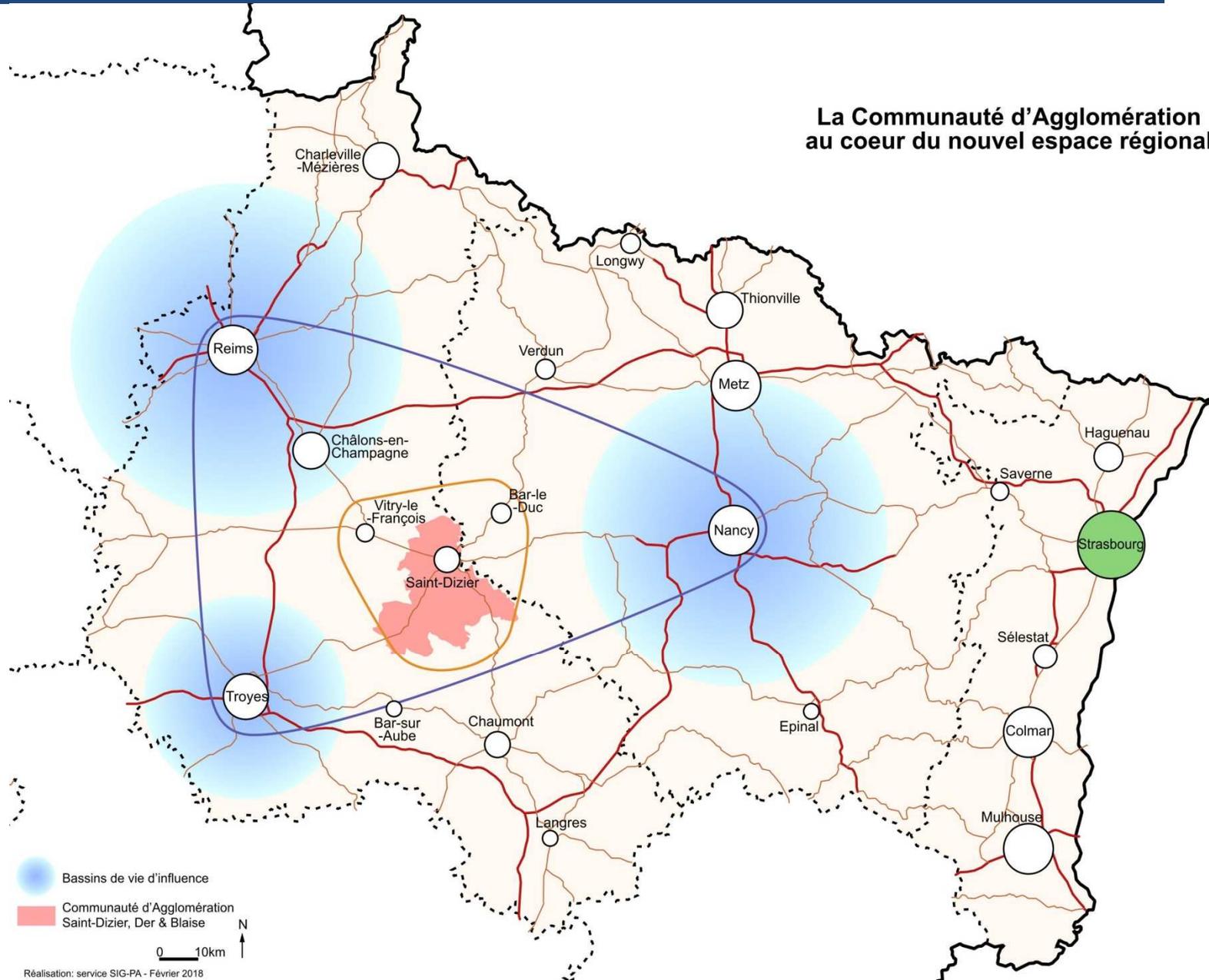
## III) Présentation de l'observatoire du foncier de la CASDDB

1. Observation de la construction neuve
2. Observation de l'artificialisation des sols
3. Observation des constructions neuves en lien avec les potentiels fonciers détectés
4. La programmation de logements
5. Les chiffres clés de l'observatoire de l'habitat et du foncier

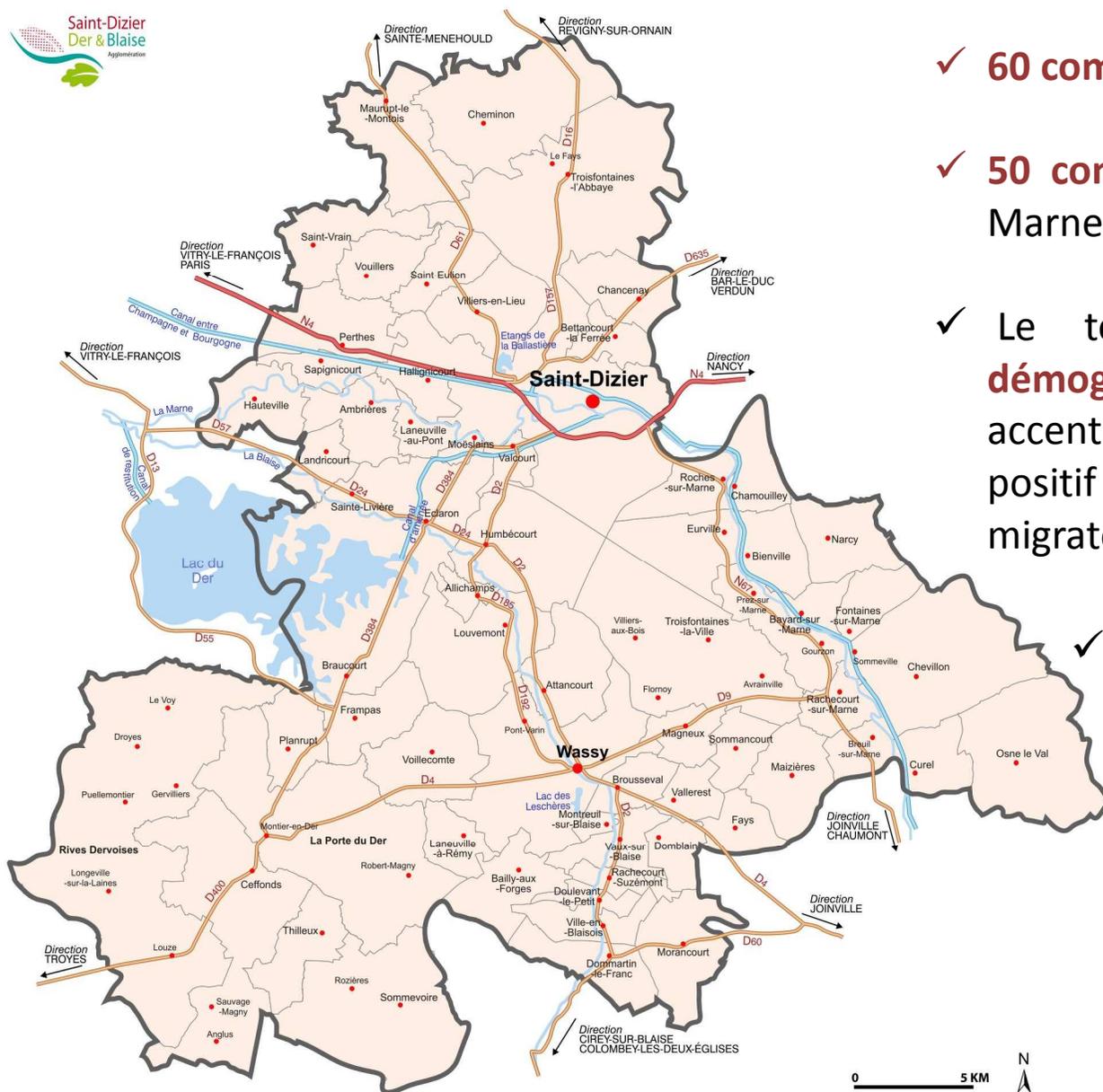
*Photographie au sol, Potentiel foncier en Dent-Creuse, Brousseval (52):*



# I) Présentation du Territoire de la CASDDB



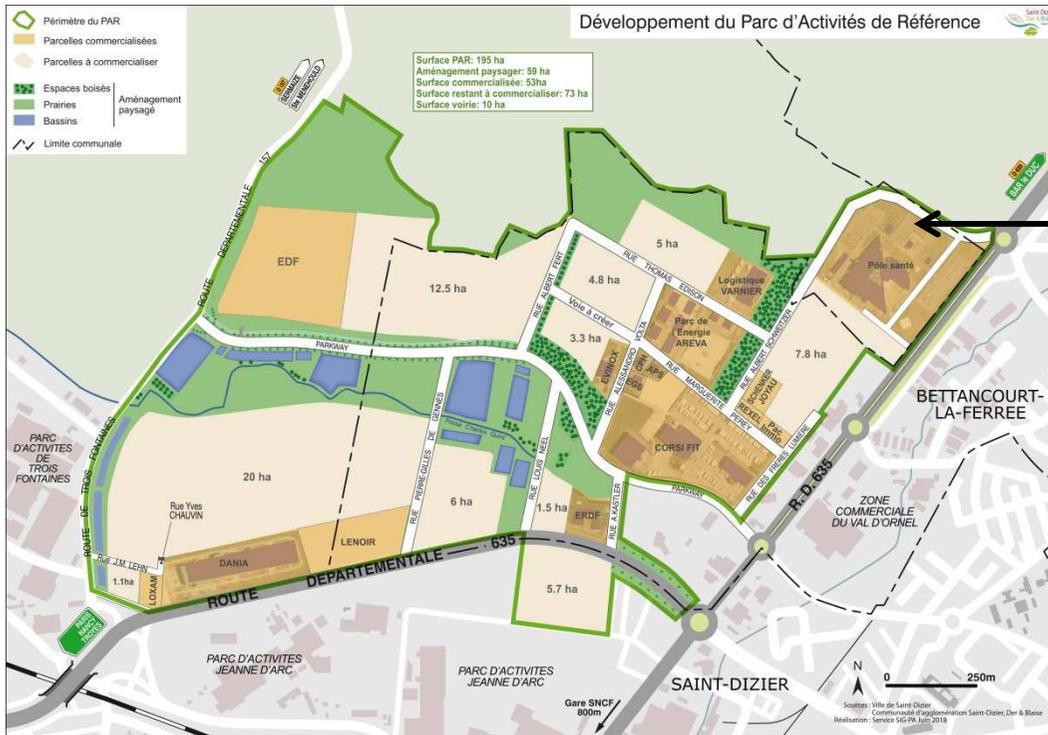
# I) Présentation du Territoire de la CASDDB



- ✓ 60 communes pour 59 442 habitants.
- ✓ 50 communes du Nord de la Haute-Marne et 10 communes de la Marne .
- ✓ Le territoire connaît un **déficit démographique ancien**, qui s'est accentué depuis 1999 (solde naturel positif mais en diminution – solde migratoire durablement déficitaire).
- ✓ Toutefois, l'équilibre entre le **desserrement des ménages**, le **renouvellement du parc** et la **réduction de la vacance** génère un **besoin en logements**.

# II) Stratégie foncière

## 1) Le Développement Economique :



Parc d'activité de référence de Saint-Dizier :  
Constitution d'une réserve foncière économique depuis les années 2000. **195 hectares d'acquisition foncière.**

### Développement de la Zone Commerciale du Chêne Saint-Amand :

Acquisition de parcelles pour en faire une Zone Commerciale de référence en doublant la taille de la zone initiale.

**18 hectares d'acquisition foncière.**

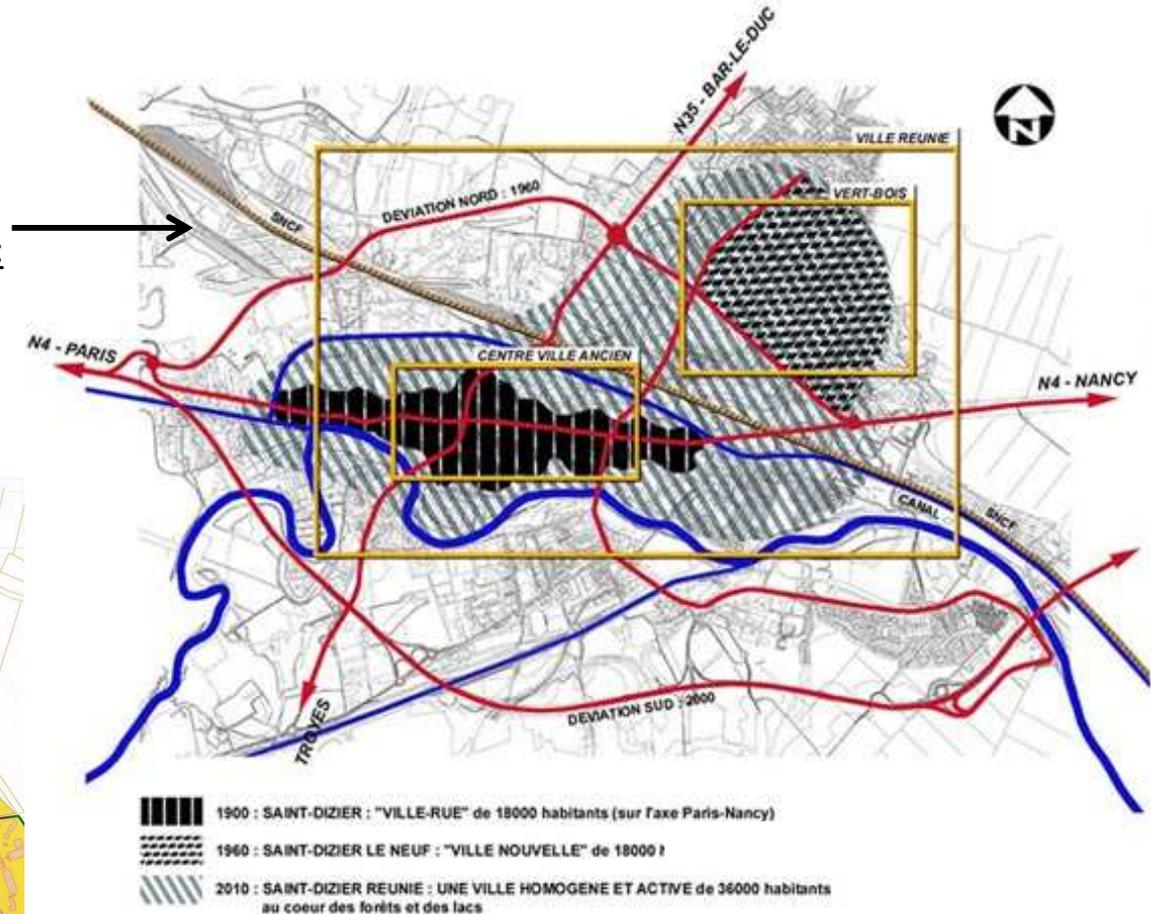
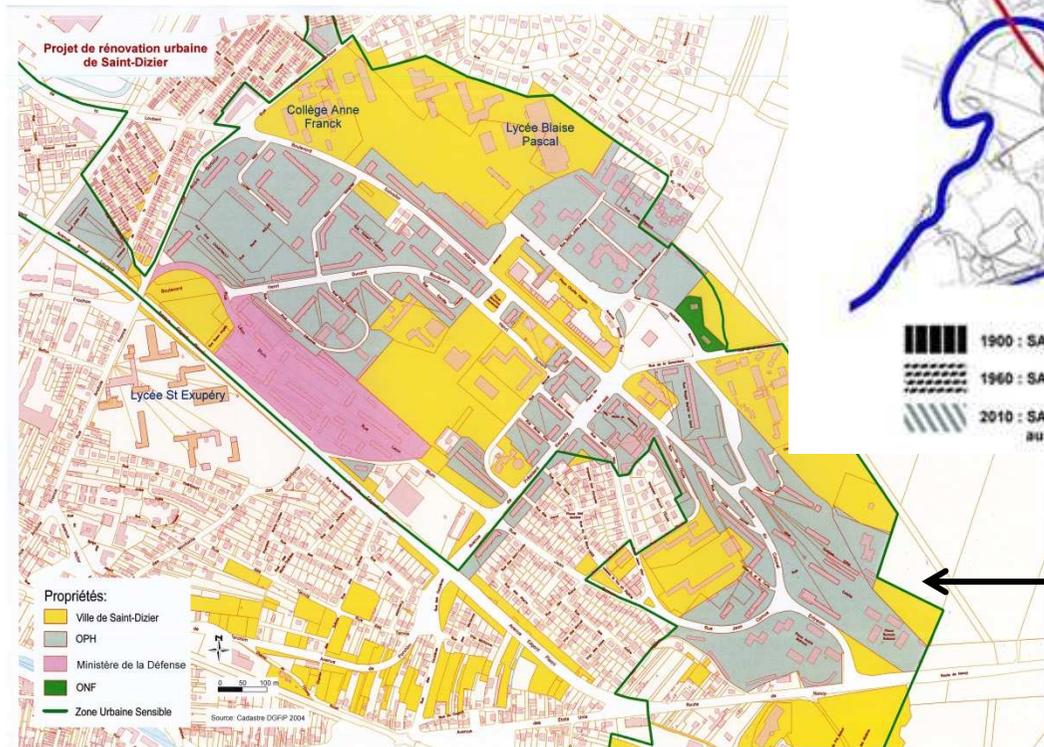
20 Kenia	60 Cuisines Schmidt
21 Viel Mercuseries	61 Passage Bleu
22 Chez Nina	62 Hydrocar
23 Noz	63 Aldi
24 Vacant	64 Mandià Tissus
25 L'anyone	65 L'atelier à Lunettes
26 Euro Fripes	66 Crok Discount
27 Planet du Wok	67 Wok 52
28 Cuisinella	68 ASI Location
29 Affleux	69 Nissan
30 Vacant	70 Lavage haute-pression
31 Moxi Toys	71 Bœuf Tricolor
32 H&M Del Bonta	72 Charlet Pâcheries
33 Mordle	73 Intermarché
34 F&T	74 France Parebrise
35 Gémo Chaussures	75 Eurocar
36 Conforama	76 AZ Clothing
37 La Halle aux vêtements	77 Optical Center
38 Aubert	78 Ucar
39 Gifi	79 Xerox
40 Opel	80 Thonet



# II) Stratégie foncière

## 2) Les réflexions urbaines et opérations de Renouvellement Urbain du quartier du Vert-Bois : ANRU 1

Réflexions urbaines dans le cadre du Projet de Renouvellement Urbain du quartier du Vert-Bois:



Remembrement du foncier de l'ensemble du quartier du Vert-Bois (Début des années 2000)

# II) Stratégie foncière

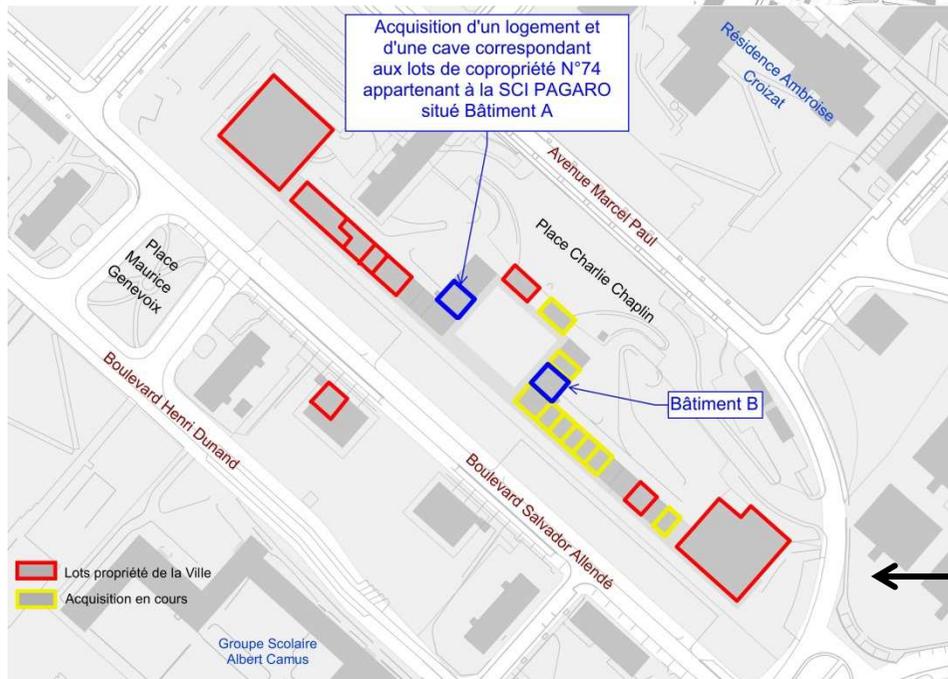
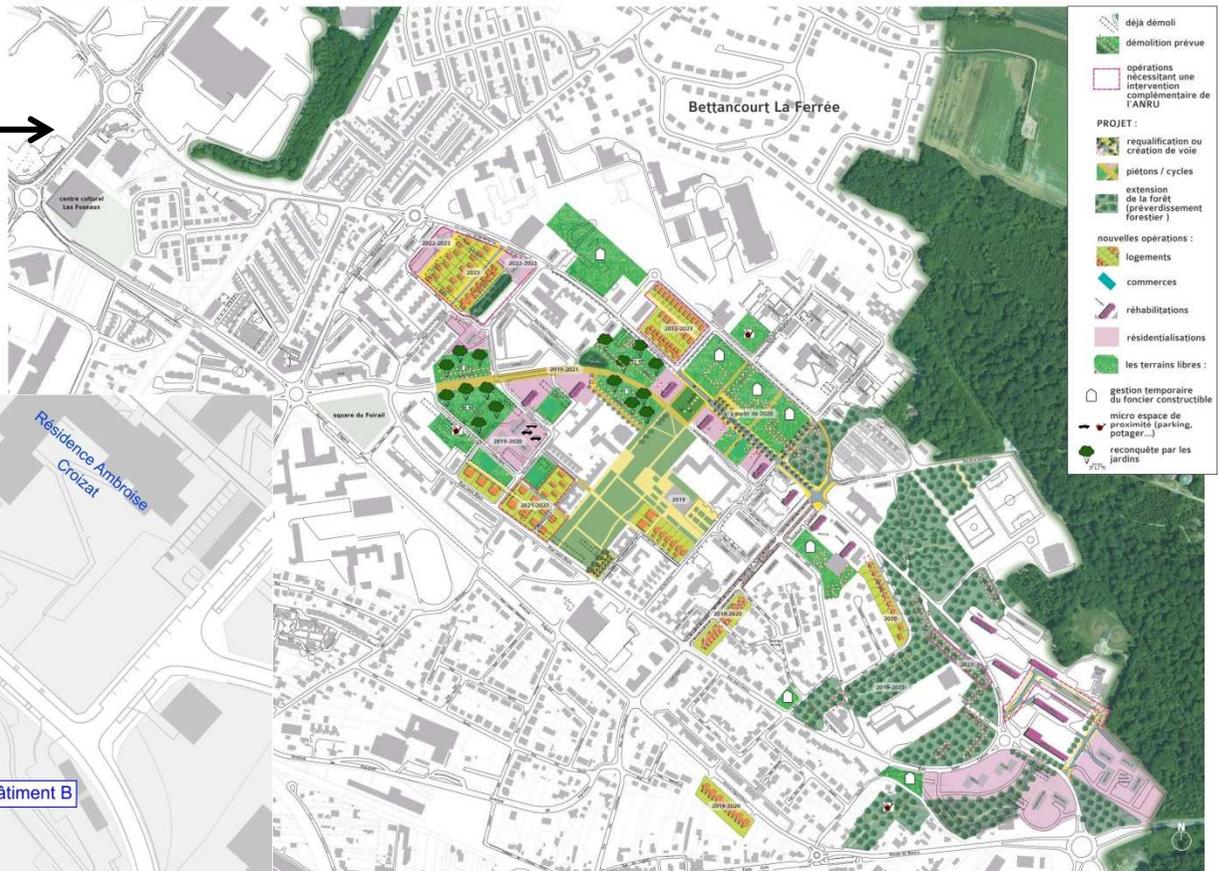
## 2) Les réflexions urbaines et opérations de Renouvellement Urbain du quartier du Vert-Bois :

### ANRU 2

Plan stratégique 2018-2024 du quartier du Vert-Bois:

ATELIER RUELLÉ . NOVEMBRE 2017

Ville de St Dizier - Quartier du Vert Bois  
PLAN STRATÉGIQUE

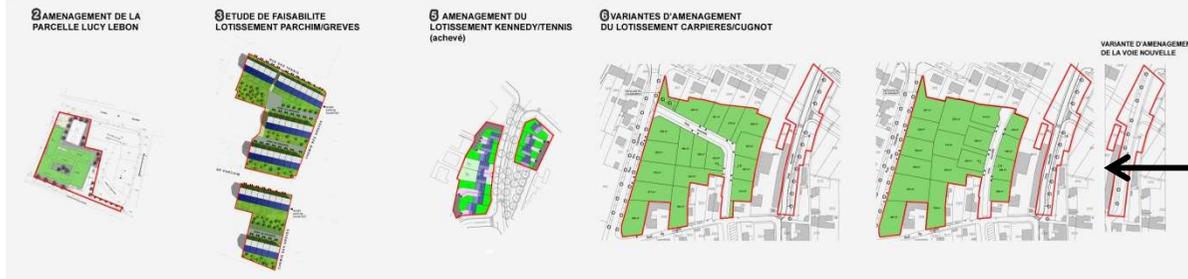
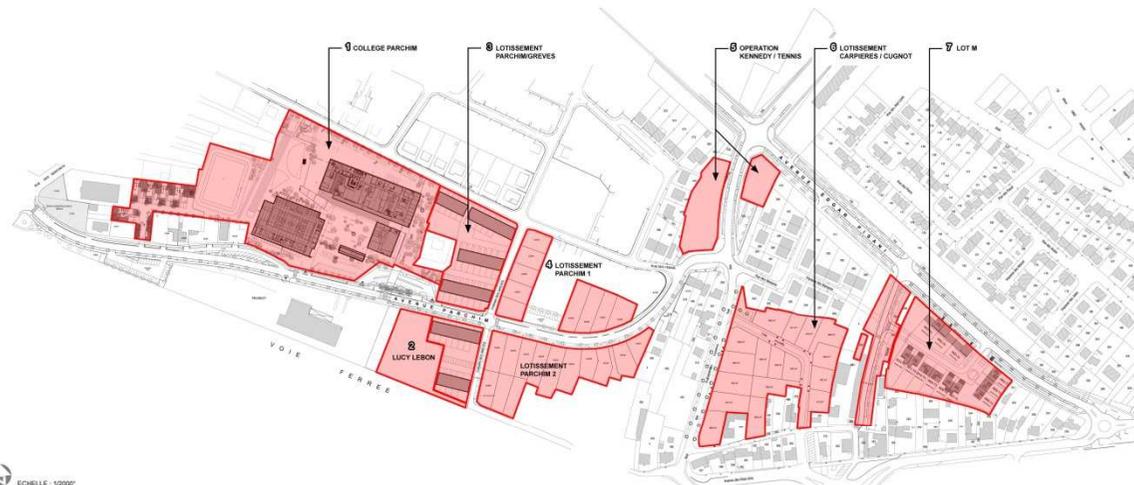
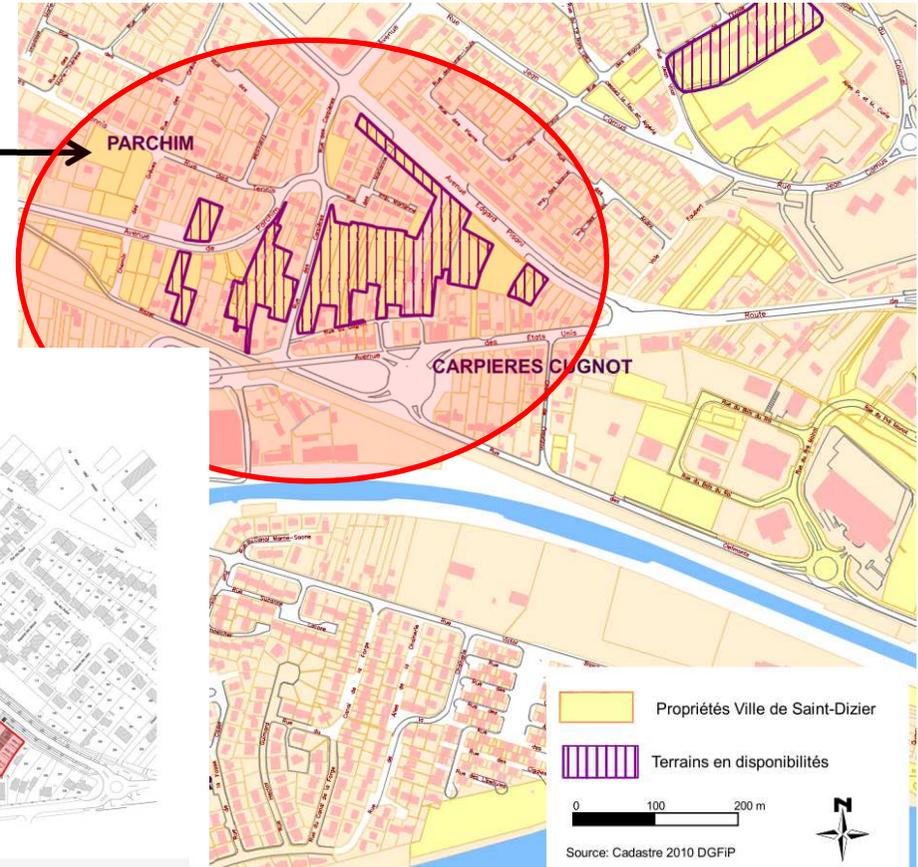


Zoom sur le travail d'acquisition par la ville des cellules commerciales du Centre Commercial du Vert-Bois (Intervention prioritaire du projet ANRU 2)

# II) Stratégie foncière

## 3) Entre la « ville ancienne » et la « ville nouvelle » :

Acquisition des parcelles de « l'entre deux » par la Ville de Saint-Dizier: Ces parcelles étaient des jardins au début des années 2000.



Ensemble des projets réalisés ou en cours de réalisation sur le secteur « Entre deux »

# II) Stratégie foncière

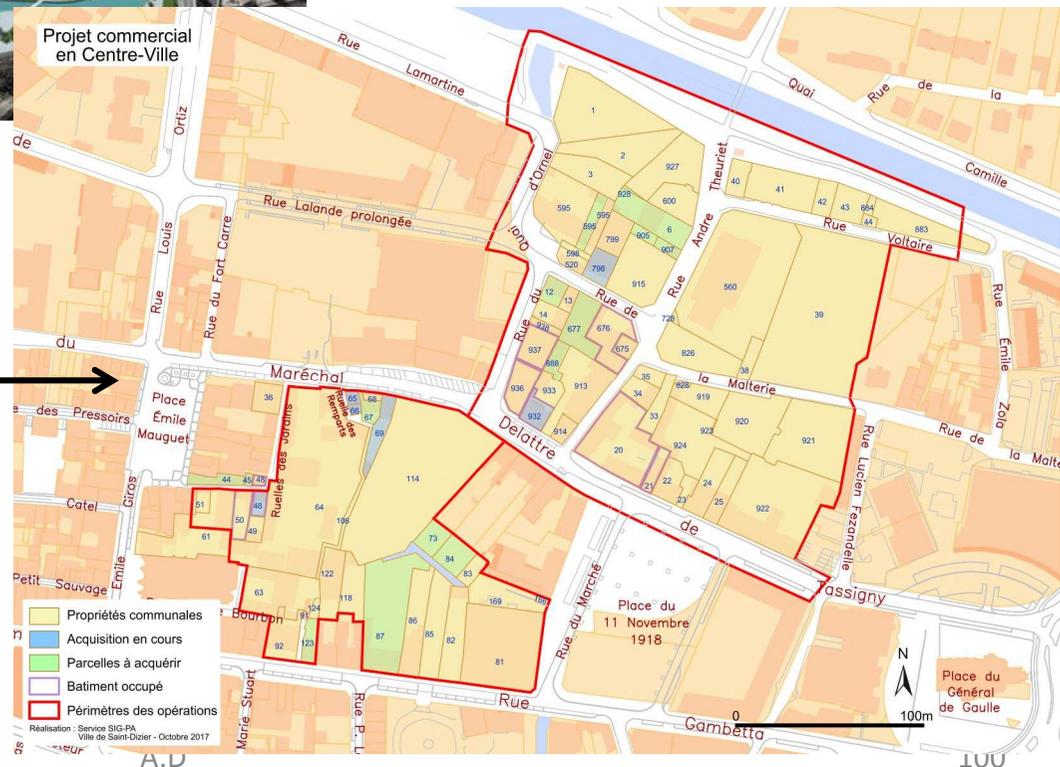
## 4) Centre-Ville : Projet Saint-Dizier 2020 et Action Cœur de ville :



Mise en perspective Saint-Dizier 2020

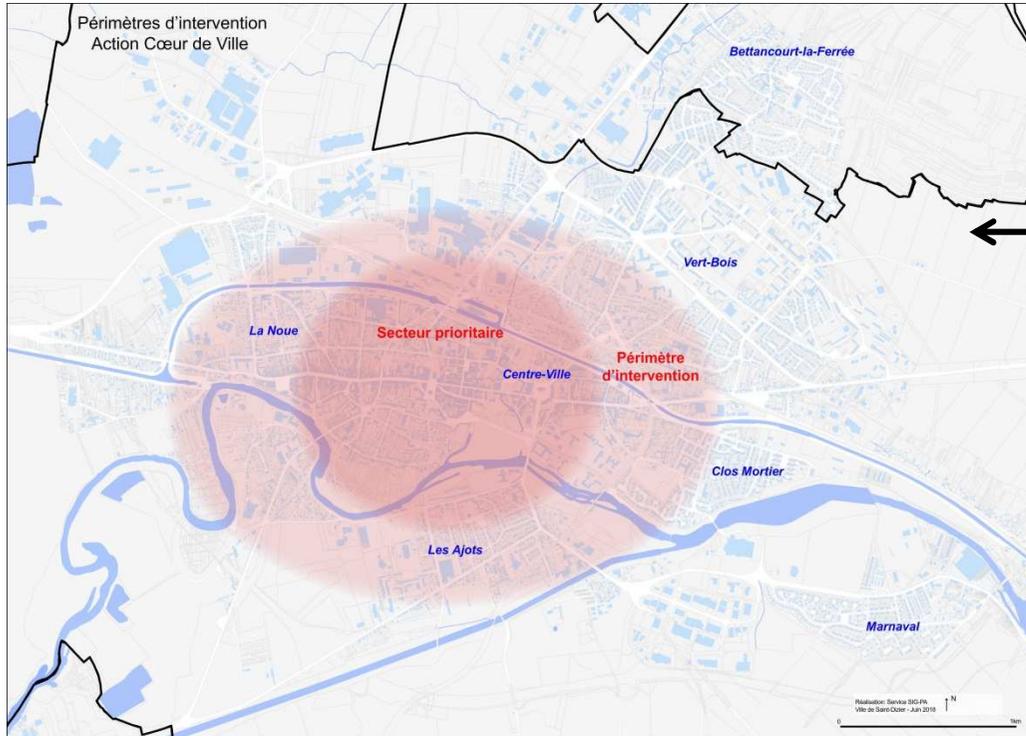
Illustration du projet de Saint-Dizier 2020 :

Travail de suivi et d'acquisition du foncier  
nécessaire au Projet Saint-Dizier 2020 :



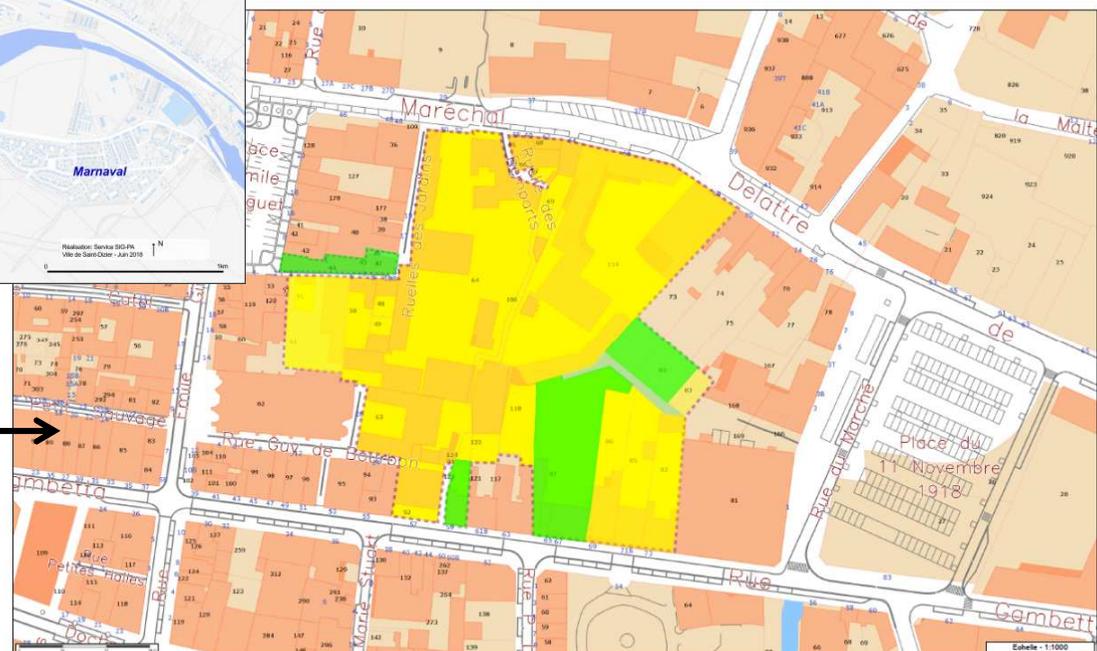
# II) Stratégie foncière

## 4) Centre-Ville : Projet Saint-Dizier 2020 et Action Cœur de ville :



Périmètre d'Action Cœur de Ville :

Acquisitions - Centre-Ville Saint-Dizier



Travail de suivi et d'acquisition du foncier nécessaire à l'Action Cœur de Ville:

11/07/2018



Les informations contenues sur les cartes ne sont pas contractuelles, elles ne peuvent en aucun cas engager la responsabilité de la collectivité.

parcels à acquérir    propriétés communales    périmètres d'intervention

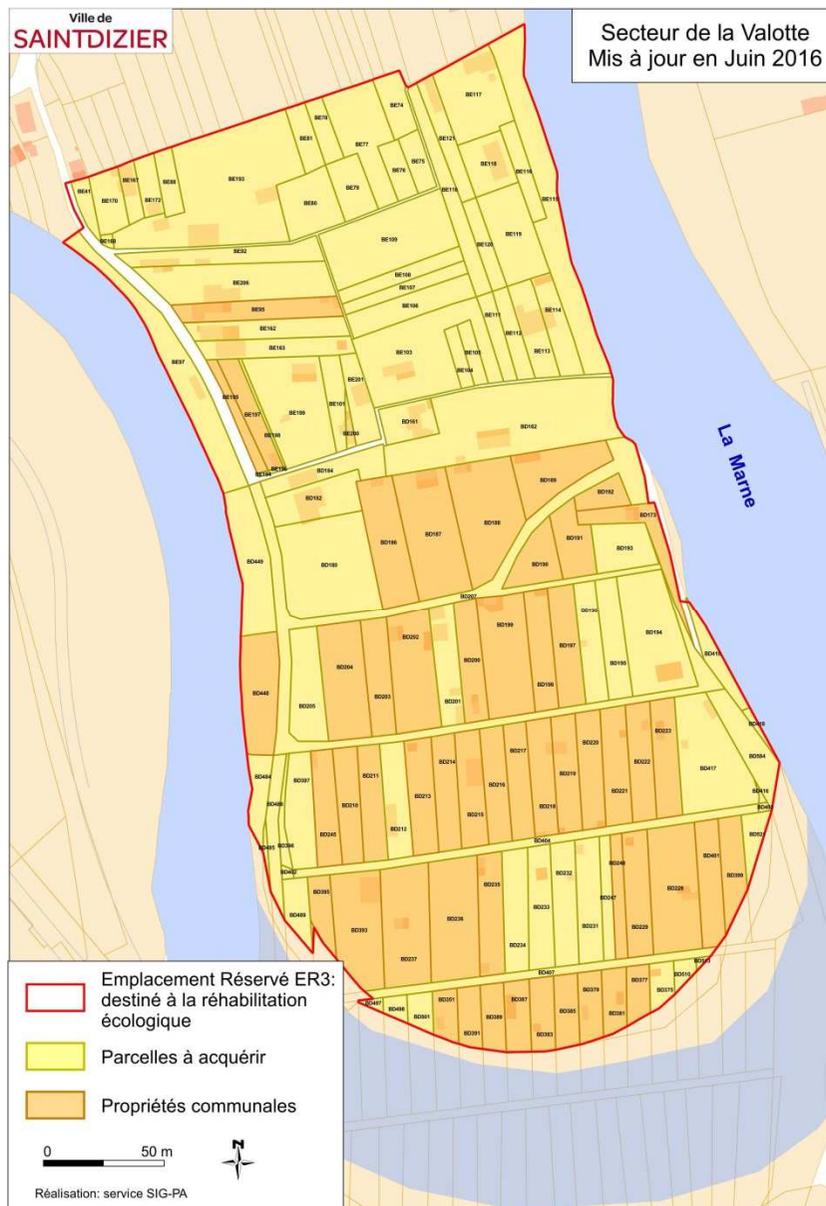
# II) Stratégie foncière

## 5) Outils d'observation pour lutter contre les constructions illégales:



# II) Stratégie foncière

## 5) Outils d'observation pour lutter contre les constructions illégales:



## II) Stratégie foncière

### 6) Développement de l'ingénierie dans les services de la collectivité pour mener la stratégie foncière :

- **Service foncier** : Traitement des DIA, gestion des dossiers d'acquisition foncière, préemption, expropriation, etc.
- **Service Planification** : Développement d'un observatoire de l'habitat et d'un référentiel foncier sur l'ensemble du territoire de la CASDDB.

### 7) Outils à disposition de la collectivité pour mener sa stratégie foncière :

- Techniques de négociation/  
Expropriation
- Droit de Préemption Urbain
- Convention SAFER pour les espaces agricoles
- Emplacements réservés au PLU
- Outil SIG : INTRA-GEO

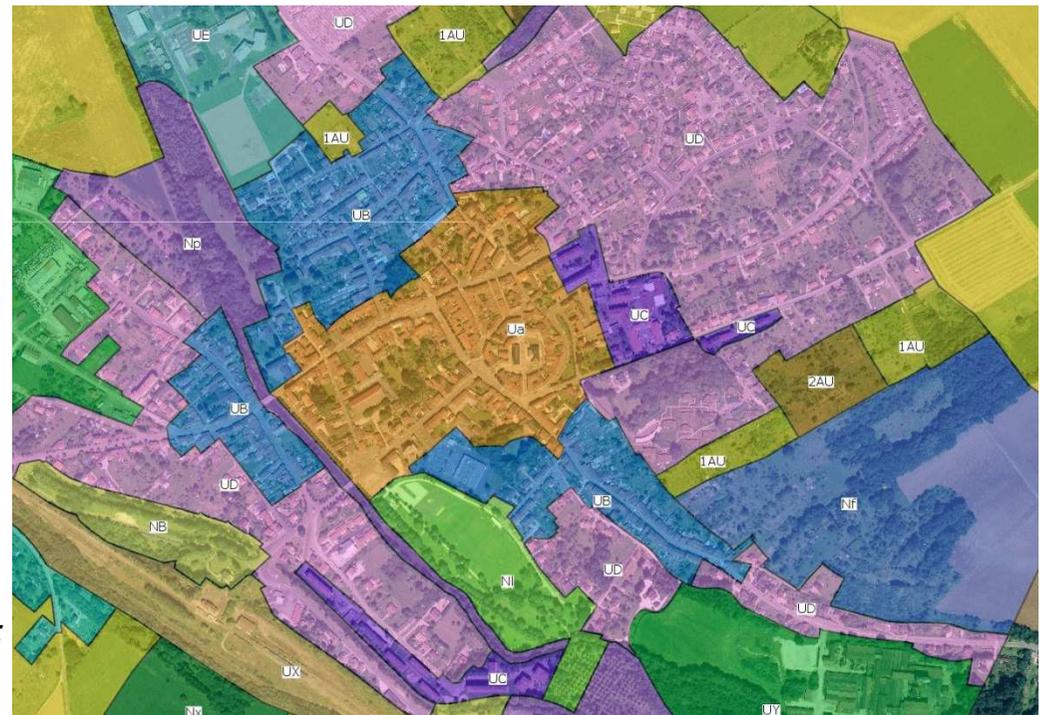


Illustration de l'outil INTRA-GEO :

# III) L'Observatoire du foncier de la CASDDB

## 1) Observation de la construction neuve :

Dans le cadre des objectifs de construction établis dans le PLH, afin d'endiguer l'érosion démographique du territoire.

*C'est un outil qui permet d'évaluer l'atteinte des objectifs en matière de constructions neuves du PLH, mais aussi de visualiser les dynamiques du territoire et les analyser.*

IGN 2010

Viamichelin 2011

IGN 2013

IGN 2016



Exemple : Rachecourt-sur-Marne

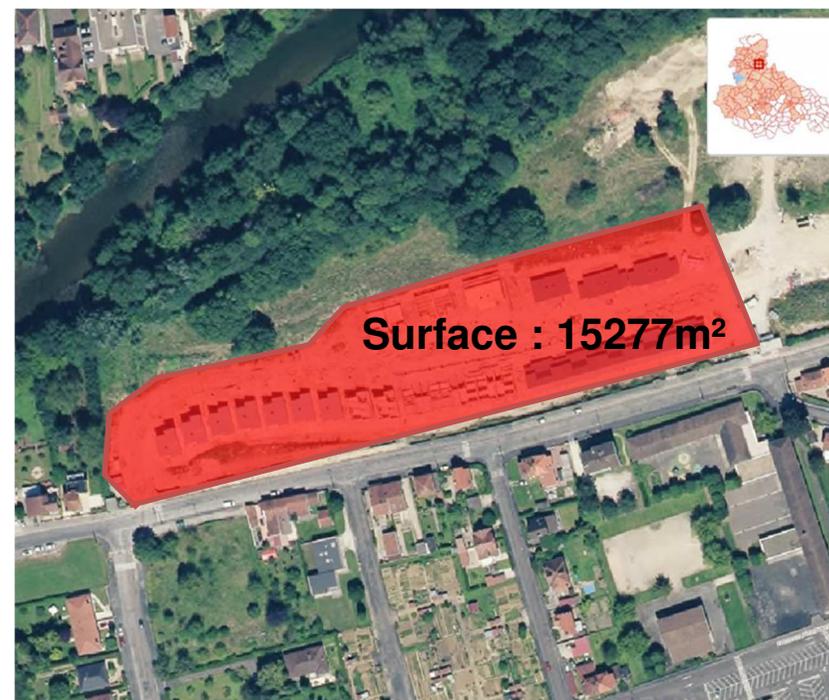
# III) L'Observatoire du foncier de la CASDDB

## 2) Observation de l'artificialisation des sols résidentielle :

L'outil permet de mesurer la surface artificialisée entre 2012 et 2016, pour la création de logements sur le territoire communautaire, pour l'instant. L'artificialisation pour des activités commerciales ou industrielles, par exemple, n'est pas représentée.

Il est est de mesurer l'artificialisation résidentielle en Dent-Creuse ou en étalement urbain, et d'établir des tendances sur le territoire (sectorisation, selon la catégorie dans l'armature urbaine...).

*Ces données servent de base pour argumenter auprès des élus, pour répondre aux enjeux notamment de limitation de l'étalement urbain dans le cadre de l'élaboration du SCOT Nord Haute-Marne et du PLUIHD de la CASDDB.*



# III) L'Observatoire du foncier de la CASDDB

## 3) Observation des constructions neuves en lien avec les potentiels fonciers détectés, dans le cadre du futur PLUIHD.

La création d'un référentiel foncier à l'échelle de l'agglomération, permettra de recouper dans le futur les constructions neuves réalisées, et les potentiels fonciers qui ont été détectés.

*Cette comparaison permettra d'évaluer l'impact des outils d'aides à la décision, pour la réalisation des opérations de logements sur la durée du PLH dans un premier temps.*



# III) L'Observatoire du foncier de la CASDDB



## 4) La programmation de logements :

Afin de définir des préconisations de programmation de logements par secteur du PLH, nous observons le territoire au travers, principalement, de ces thématiques :

- Données sociodémographiques,
- Le Parc de logements,
- Les Marchés immobiliers (accession/location – public/privé),
- Observation et localisation de la production neuve 2012-2016,
- Programmation connue (ANRU/Hors ANRU).

L'objectif est d'établir une programmation de logements cohérente en s'appuyant sur un recoupement de données et observations du territoire et la programmation de logements connue.

**Voici un exemple d'une fiche communale qui synthétise : données de cadrage, observations qui mènent à des préconisations adaptées à la commune.**

# Secteur 1 : Saint-Dizier



## Démographie (RP INSEE 2014) :

- **25505** habitants.
- **-0,5%** de population par an entre 2009 et 2014.
- **Indice de jeunesse** : 0,84.
- **Taille moyenne des ménages** : **2,1 personnes**

## Parc de logements (RP INSEE 2014):

- **13553** logements.
- 86,3 % de **résidences principales**
- 42,6 % de maisons/ 54,7 % d'appartements.
- **5194 logements sociaux** (38,3 % du parc de logements).
- 12,5 % de **logements vacants**.

## Préconisations de programmation :

- Continuer le travail engagé pour la **diminution de la part de LLS sur le nombre de logements totaux sur la commune** (43,5% en 2011 - 38,3% en 2016).
- Réaliser une **opération «exemplaire» type écoquartier** et affirmer la posture de la ville de Saint-Dizier comme un territoire sensible aux enjeux du développement durable et participer à l'**amélioration de l'image de la ville**.
- Prendre en compte qu'une part importante de la population entre le **4ème et 7ème décile (85% des demandes de la promotion immobilière) a plus de 60 ans et que le vieillissement s'accroît**. Il faut donc construire des petits/moyens logements adaptés à une demande qui tendra à s'accroître.
- Réappropriation du **parc vacant**.
- Travailler sur un **phasage cohérent des opérations futures de LLS**.

### Légende :

-  : Potentiels fonciers identifiés :
  - contour violet moyen/long terme
  - contour vert court terme
  - fond bleu fléchage PLURIAL NOVILIA
  - fond jaune fléchage OPH
  - fond vert fléchage Foyer Rémois
  - fond orange fléchage non défini
-  : Constructions neuves réalisées entre 2012 et 2016.

## Construction neuve et ressource foncière :

- **Objectifs communaux du PLH** : construction de **570 logements neufs** entre 2012 et 2018.
- **370** logements construits **entre 2012 et 2016** (Données SITADEL2).
- **Taux de construction** : 2,90 logements par an pour 1000 habitants entre 2012 et 2016 .
- **7,9 ha d'artificialisation résidentielle** entre 2012 et 2016 (constatée par photo-interprétation) :
  - \* dont 7,9 hectares en **dent creuse** et pas d'**extension urbaine résidentielle**.
- **39,2** hectares de **potentiels fonciers** identifiés, soit **490 logements équivalents potentiels**.
  - \* les 41 parcelles identifiées comme des potentiels fonciers sont en dent creuse.

**Photographie aérienne de Saint-Dizier représentant les constructions neuves (2012-2016) et les potentiels fonciers**



Source : IGN 2016, Aurélien Durand (service planification stratégique) Géoconcept.

# III) L'Observatoire du foncier de la CASDDB



## 5) Les chiffres clés de l'Observatoire de l'habitat et du foncier :

Il y a eu **736 logements neufs** construits, sur la CASDDB, entre 2012 et 2016 :

- dont **298 logements individuels neufs** (41% de la production totale de logements),
- dont **162 logements individuels groupés neufs** (22% de la production totale de logements),
- dont **276 logements collectifs neufs** (38% de la production totale de logements).

Par photo-interprétation, il y a eu :

- **52,4 Hectares** d'artificialisation résidentielle entre 2012 et 2016 :
  - Dont **34,3 ha en Dent Creuse (65%)**
  - Et **18,1 ha en extension urbaine (35%)**.

Merci pour votre attention