



Le ZAN, limites et potentiels : éclairages régionaux pour la mise en œuvre de la sobriété foncière

Plateforme régionale du foncier - 12 mai 2022



Le constat :

- Loi SRU qui promeut une gestion économe des sols
- Le foncier nu constructible reste un des principaux vecteurs du développement urbain

Les conséquences :

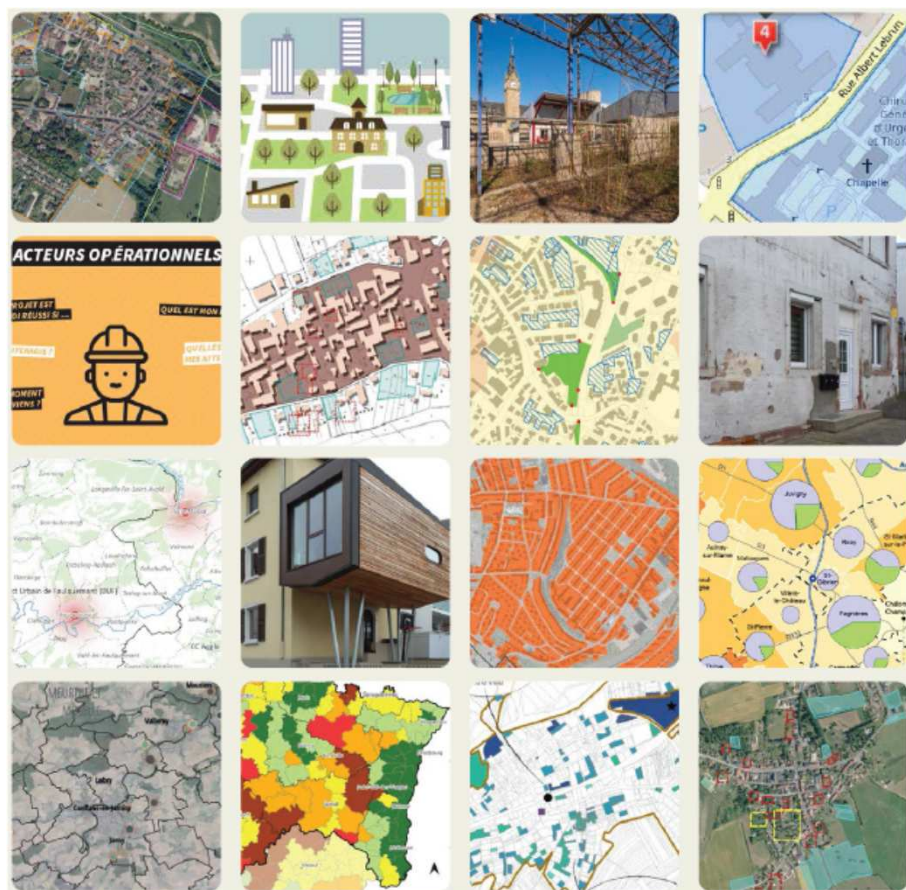
- Imperméabilisation des sols
- Etirement des réseaux et des infrastructures
- Fragilisation des centralités
- Allongement des distances et des temps de transports

L'aménagement demain :

- Obligation de résultats avec la Loi Climat et Résilience (réduction et objectif 0)
- Le foncier nu ne sera plus une ressource de premier choix pour l'urbanisation

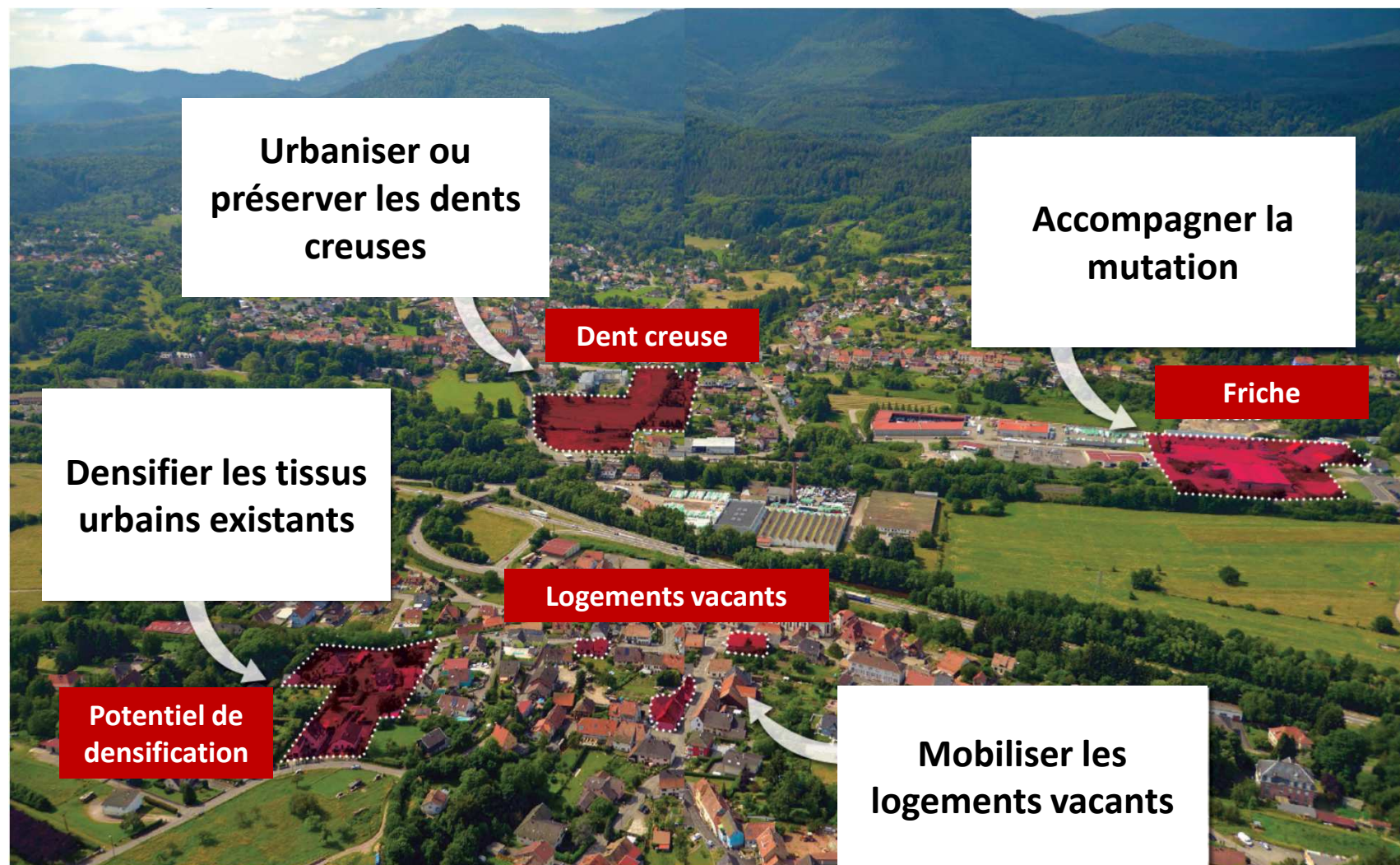
L'objectif du rapport

- Boîte à outils composé de retours d'expérience (18 fiches outils)
- Diversité des gisements fonciers
- Diversité des problématiques territoriales sur l'ensemble du Grand-Est
- Des solutions à appliquer selon les problématiques des territoires



Le rapport :

1. Rappel et perspectives des enjeux du ZAN
2. Les outils organisés par types de gisements
3. Le process d'une politique de sobriété foncière



Structure type d'une fiche outil

#FICHE 1 PLH-PDMs d'Ardenne Métropole

PROGRAMMER LE RENOUVELLEMENT URBAIN POUR MOINS CONSOMMER DE FONCIER,
NOTAMMENT PAR LA MOBILISATION DE LOGEMENTS VACANTS

LE CONTEXTE

Créée le 1^{er} janvier 2014, la Communauté d'Agglomération Ardenne Métropole qui couvre 570 km² et rassemble la moitié des habitants du département (125 000 habitants) au sein de 59 communes, a rapidement enclenché la construction d'un projet communautaire.

Ainsi, après l'adoption de son projet de territoire, elle s'est dotée d'un document de programmation transversal, fusionnant Programme local de l'habitat (PLH) et Plan de mobilité simplifié (PDMs), afin de répondre de façon innovante et raisonnée à au moins deux préoccupations majeures :

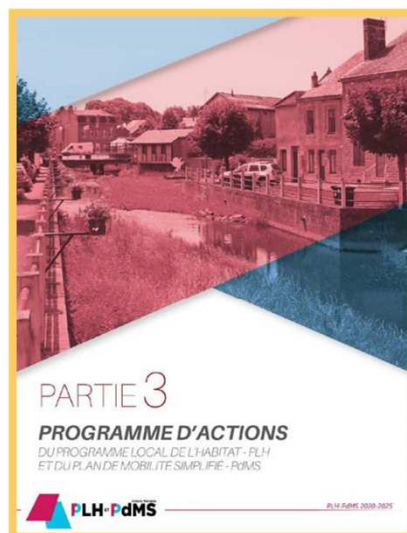
- Conditionner le développement urbain à celui des transports et de la mobilité.
- Conforter le développement économique et l'attractivité démographique du territoire.

C'est à travers le programme d'actions du PLH-PDMs et ses 30 actions spécifiques à l'habitat (8), aux déplacements (12), ou transversales (10), que l'agglomération a choisi de mettre concrètement en œuvre ses idées en matière d'habitat, de mobilité, ainsi qu'une de ses trois grandes ambitions préalables, à savoir de limiter l'étalement urbain et la consommation foncière.

OBJECTIFS VISÉS

Dans le cadre de l'orientation « valoriser et développer les projets innovants », l'action n°23 du PLH-PDMs « sortir les logements de la vacance et mobiliser le parc existant » vise à sortir 1 120 logements de la vacance (187 par an pendant cinq ans) afin de maîtriser l'augmentation du nombre de logements vacants sur le territoire et soutenir la réhabilitation du parc ancien.

À travers cette volonté forte d'améliorer la qualité du parc de logements tout en économisant le foncier, c'est plus du quart de la production de logements totale qui est attribué à la lutte contre la vacance et sa résorption, aussi bien sur les polarités urbaines que sur les secteurs plus ruraux.



Sachant que jusqu'alors la résorption de la vacance ne représentait qu'à peine 5 % de la production neuve, la sobriété foncière est bien aujourd'hui un des piliers du PLH-PDMs qu'un certain nombre de mesures concrètes permettent de mettre efficacement en œuvre.

PRÉSENTATION DE L'OUTIL

Huit mesures détaillées permettent de mettre en œuvre cette action ambitieuse.

1. Mieux comprendre la vacance et cibler les secteurs sur lesquels mobiliser le parc existant. Pour cela, un observatoire de la vacance a été élaboré par l'AUDRR en 2021, permettant de localiser, de caractériser et de prioriser l'intervention des pouvoirs publics dont Ardenne Métropole, sur les 13 poches de vacance les plus critiques du territoire.
2. S'inscrire dans les dispositifs et programmes en cours de réhabilitation du parc existant. Cette mesure veille à intégrer les objectifs du PLH-PDMs aux nombreux dispositifs déjà en cours.
3. Favoriser l'amélioration du parc par la mise en place d'une opération programmée de l'amélioration de l'habitat à l'échelle intercommunale, en complément des dispositifs existants, mesure qui est actuellement en cours de déploiement par l'Agglomération.
4. Proposer un accompagnement « technique » et promouvoir l'effet d'opportunité, en créant un guide qui recense les offres et les acteurs locaux de la réhabilitation. Il s'agit bien d'inciter les propriétaires à franchir le pas et de faire émerger une dynamique parmi les acteurs économiques.
5. Inciter les propriétaires non-occupants à trouver un locataire, en sollicitant notamment l'accompagnement des associations gestionnaires de baux solidaires ou en proposant le cas échéant l'installation de locataires via un bail solidaire.
6. Aide financière à accorder aux propriétaires non-occupants sur les travaux de réhabilitation (ANAH et fonds propres).
7. Réhabiliter le parc ancien et vacant à destination des publics spécifiques en orientant les propriétaires occupants d'un logement ancien et les propriétaires non-occupants d'un logement vacant vers l'association SOLIHA, en proposant une adaptation destinée aux publics spécifiques et en augmentant la capacité d'action de SOLIHA pour étendre ses capacités d'intervention. Mesure qui a été concrétisée par la présence nouvelle d'un conseiller SOLIHA dans l'espace Terciarys, place de la Gare à Charleville-Mézières.

UTILISATION

Le PLH-PDMs d'Ardenne Métropole ayant été arrêté fin 2020, il sera approuvé courant octobre 2021, après enquête publique du PDMs et passage des deux documents devant le conseil communautaire. Si c'est bien à partir de cette échéance qu'il sera effectif, un certain nombre de mesures ont néanmoins déjà été mises en œuvre sur le volet PLH notamment, qu'il s'agisse des mesures précitées n°1, 2, 3 ou 7.

Bien que l'agglomération mesure déjà une nette amélioration de sa compréhension et des différents moyens d'intervention sur le phénomène complexe de la vacance, les résultats ne sont pas encore quantifiables. Le suivi du PLH-PDMs et son évaluation à mi-chemin devraient permettre de dresser un premier bilan des effets de cette action sur le terrain, courant 2023.

CONSTRUCTION DE L'OUTIL

Le programme d'actions du PLH-PDMs d'Ardenne Métropole qui traduit la mise en œuvre de ces orientations, a été élaboré avec les acteurs de l'habitat et de la mobilité du territoire, ainsi que les membres des services concernés de l'agglomération lors du deuxième semestre 2019.

C'est à travers deux ateliers de travail avec les acteurs locaux, une réunion de concertation et de nombreuses séances de travail avec Ardenne Métropole, que le volet PLH du programme d'actions a pu être proposé pour avis aux services de l'État ainsi qu'en CRHH (Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement), pour y recueillir un avis favorable début 2021. Une longue procédure qui n'a pas empêché l'Agglomération d'entamer la concrétisation de certaines mesures, comme exposé ci-avant.

POUR EN SAVOIR PLUS

Pour plus d'information, contacter :
MAXIME PICARD

✉ m.picard@audrr.fr

LEVIER 1

MOBILISER LES LOGEMENTS VACANTS

PLH-PDMs d'Ardenne Métropole

Repérer et prioriser des secteurs d'intervention sur la vacance en Nord Lorraine

PLH-PDMs d'Ardenne Métropole **AUDRR**

Contexte : territoire en déprise résidentielle et économique, doté d'un projet de territoire, s'étant doté d'un document de programmation transversal, fusionnant Programme Local de l'Habitat (PLH) et Plan de Mobilité Simplifié (PDMs)

Objectif : sortir 1 120 logements de la vacance en 5 ans

Présentation de l'outil : 8 mesures : création d'un observatoire de la vacance, intégration des objectifs du PLH-PDMs aux nombreux dispositifs de réhabilitation du parc déjà en cours, élaboration d'un guide recensant les offres et les acteurs locaux de la réhabilitation, ...

Utilisation : résultats pas encore quantifiables, premier bilan attendu courant 2023

Construction de l'outil : élaboration avec les acteurs de l'habitat, ceux de la mobilité et les services d'Ardenne Métropole, via des ateliers de travail

FICHE 2 – CHARLEVILLE-MÉZIÈRES 1 dite « Gambetta/Aristide Briand »



POINTS D'ALERTE !

- ☒ **Effectif élevé**
Vacance critique élevée
- ☒ **Parc très ancien**
Parc très dégradé
- ☒ **Forte présence copros**
Présence parc social
Petits logements
Grands logements

Nombre de logements vacants depuis plus de 5 ans

- 1 Maisons
- 1 Appartements

Les 13 poches identifiées	Vacance critique	Part qu'occupe la vacance critique (5 ans et plus) dans la vacance structurelle (2 ans et plus)	Caractérisation de la vacance critique					
	Nb de logts vacants depuis 5 ans ou plus		Part de logts construits avant 1946	Part de logts dégradés	Part de logts en copropriété	Part de LLS	Superficie moyenne des logts (m²)	Part de "petits" logts
Charleville 1	99	52,4%	68,7%	5,1%	42,4%	0,0%	65,1	66,7%
Total	573	55,6%	73,6%	28,6%	19,9%	2,8%	60,2	70,5%

Repérer et prioriser des secteurs d'intervention sur la vacance en Nord Lorraine *AGAPE*

Contexte : hausse importante de la vacance, collectivités disposant de ressources limitées pour financer des enquêtes terrain permettant de quantifier cette vacance

Objectif : définir des secteurs de taille limitée regroupant une problématique de vacance, destinée à concentrer les moyens d'investigation et d'intervention des collectivités

Présentation de l'outil : une cartographie des secteurs identifiés + des données succinctes de cadrage (vacance, vacance structurelle,..) avec un estimatif de coût d'une enquête à l'échelle de secteurs

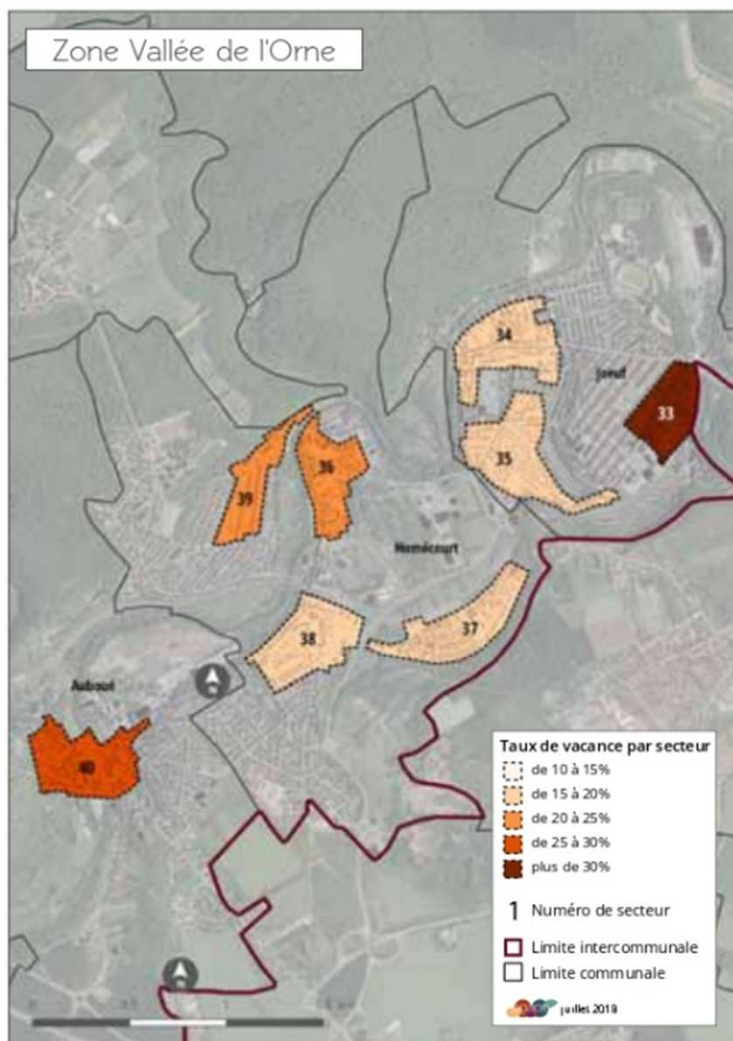
Utilisation : inscription d'intervention sur des secteurs limités et prioritaires, précédemment identifiés, dans les documents supra-communaux (PLH, PLUiH, SCoT)

Construction de l'outil : élaboration avec la DDT, les EPCI, le Conseil Départemental et les Bailleurs Sociaux. Mobilisation des données des fichiers fonciers, du Mode d'Occupation des Sols et des données de recensement de l'INSEE

ORNE LORRAINE CONFLUENCES

12 secteurs, 1 320 logements vacants

Secteurs de vacance à investiguer



N°	Commune	Nom secteur	Nb logements	Logements vacants	Logements vacants >2ans	Taux de vacance (%)	Estimation coût enquête (€)
32	Val-de-Briey	Centre	778	174	78	22,4	12 876
33	Joeuf	Franchepré	319	100	60	31,3	7 400
34	Joeuf	Centre/Cités Basses	694	120	65	17,3	8 880
35	Joeuf	Centre/Grandes Friches	610	101	52	16,6	7 474
36	Homécourt	Centre	426	88	37	20,7	6 512
37	Homécourt	Gare	578	103	46	17,8	7 622
38	Homécourt	La Grande Fin	339	54	21	15,9	3 996
39	Homécourt	La Petite Fin	359	74	42	20,6	5 476
40	Auboué	Centre	406	104	64	25,6	7 696
41	Jarny	Centre/République	963	187	89	19,4	13 838
42	Jarny	Quartier Gare	915	176	69	19,2	13 024
43	Conflans-en-Jarnisy	Centre	141	43	27	30,5	3 182

LEVIER 2

ACCOMPAGNER LA MUTATION DES FRICHES

Atlas des friches de Lorraine

Atlas et valorisation des friches du Warndt Naborien

Atlas des friches de Lorraine **AGAPE, AGURAM, SCALEN**

Contexte : nécessité de compléter l'inventaire des friches des 4 départements de Lorraine réalisé par l'ex-EPF de Lorraine entre 2014 et 2018

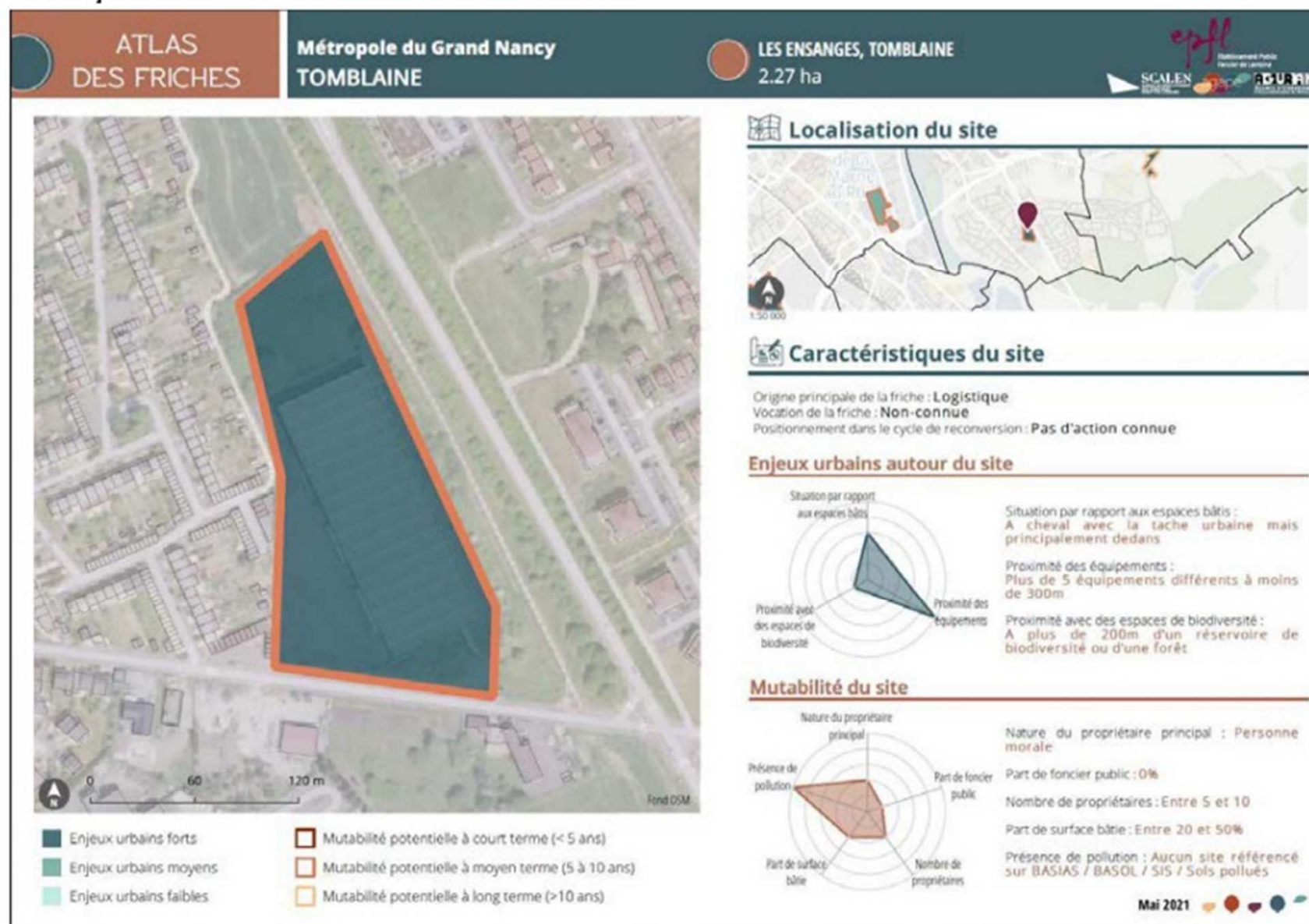
Objectif : constituer une base enrichie via la mise en commun des inventaires, la réalisation d'un bilan quantitatif et qualitatif à l'échelle de la Lorraine, la création d'un outil d'aide à la décision pour la reconversion des friches

Présentation de l'outil : atlas bénéficiant de plusieurs entrées spatiales déclinées sous forme de fiches : une à l'échelle de la Lorraine (synthèse globale), une pour chacune des 66 EPCI (synthèse cartographique et chiffrée des friches de l'EPCI) , une pour chacune des 573 friches (détail des indicateurs quantitatifs, informations qualitatives : position de la friche dans le cycle de recyclage, ses enjeux urbains et la mutabilité de son foncier)

Utilisation : utilisation par les EPCI, partenariat futur envisagé avec l'Etat et les collectivités, afin de compléter et actualiser progressivement l'atlas

Construction de l'outil : mise à jour de l'atlas de l'EPFGE, via les bases de données (cadastre, INSEE, ...) et les connaissances terrain de l'EPFGE, l'Agence d'Urbanisme, ...

Exemple de fiche à l'échelle d'une friche



Atlas et valorisation des friches du Warndt Naborien

AGURAM

Contexte : démarche de valorisation des friches mise en place dans le cadre du projet de territoire du Warndt Naborien, regroupant 4 EPCI

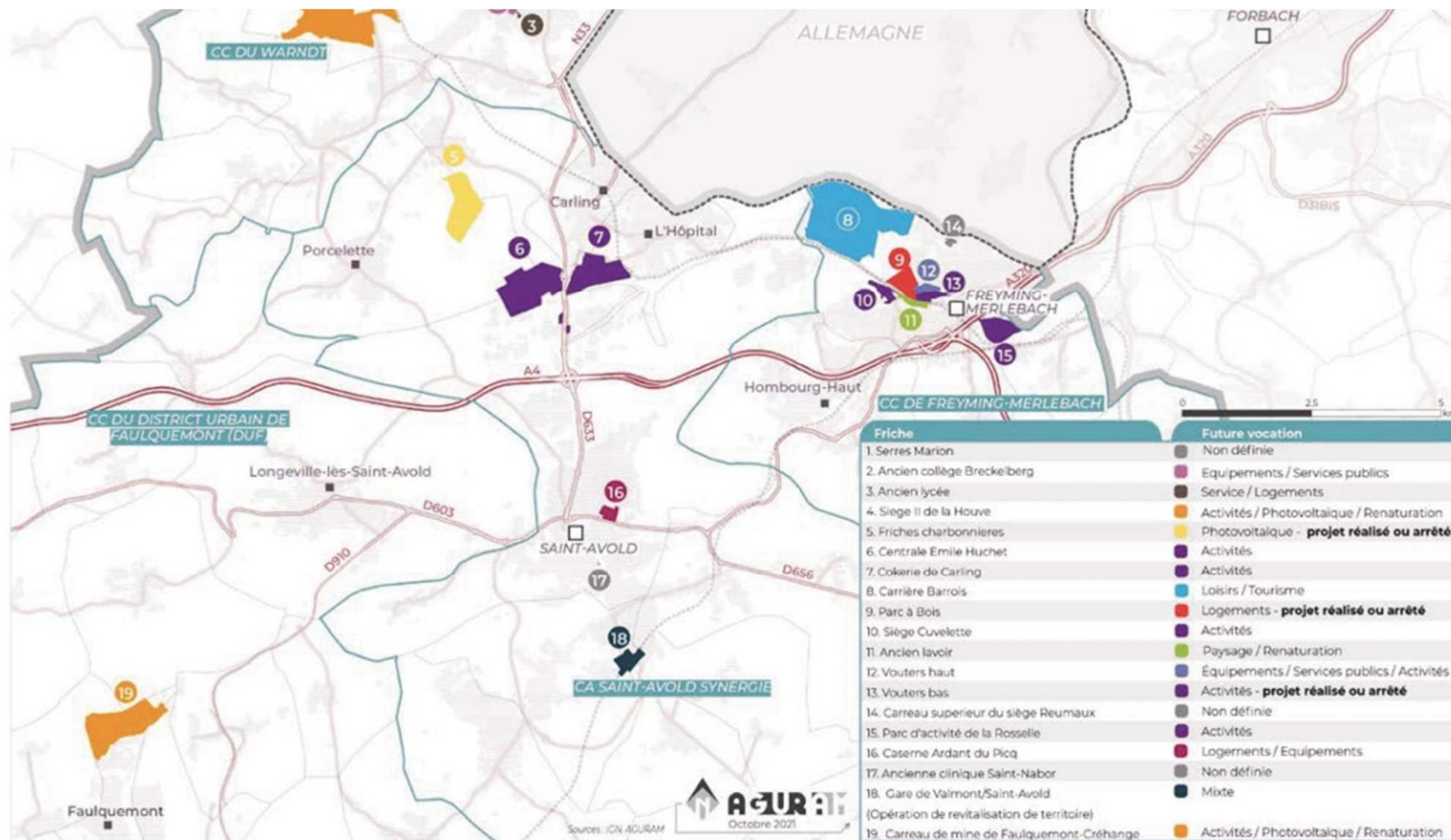
Objectif : questionner le devenir des friches et déterminer des vocations préférentielles pour chaque site, ainsi que des priorités d'intervention, via un état des lieux quantitatif et qualitatif

Présentation de l'outil : sur la base de l'observatoire des friches réalisé par l'établissement public foncier du Grand Est, chaque site a été interrogé selon 3 grands enjeux : habitat & projets urbains ; développement économique & mutation industrielle ; renaturation, biodiversité & production énergétique

Utilisation : hiérarchisation des futures reconversions de friches à l'échelle de chaque EPCI, avec identification des points de blocage et/ou des conditions à réunir pour permettre leur reconversion

Construction de l'outil : collaboration technique avec les EPCI, partenariat large avec l'Etat, la Région, le Département, l'ARS, SODEVAM, EPFGE, Ademe, ...

Plateforme régionale du foncier – 12 mai 2022



LEVIER 3

URBANISER OU PRÉSERVER LES DENTS CREUSES

Atlas des formes urbaines de l'Argonne Ardennaise

Potentiel de développement urbain et de végétalisation

Atlas des formes urbaines de l'Argonne Ardennaise **AUDRR**

Contexte : atlas réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLUi de la CC de l'Argonne Ardennaise

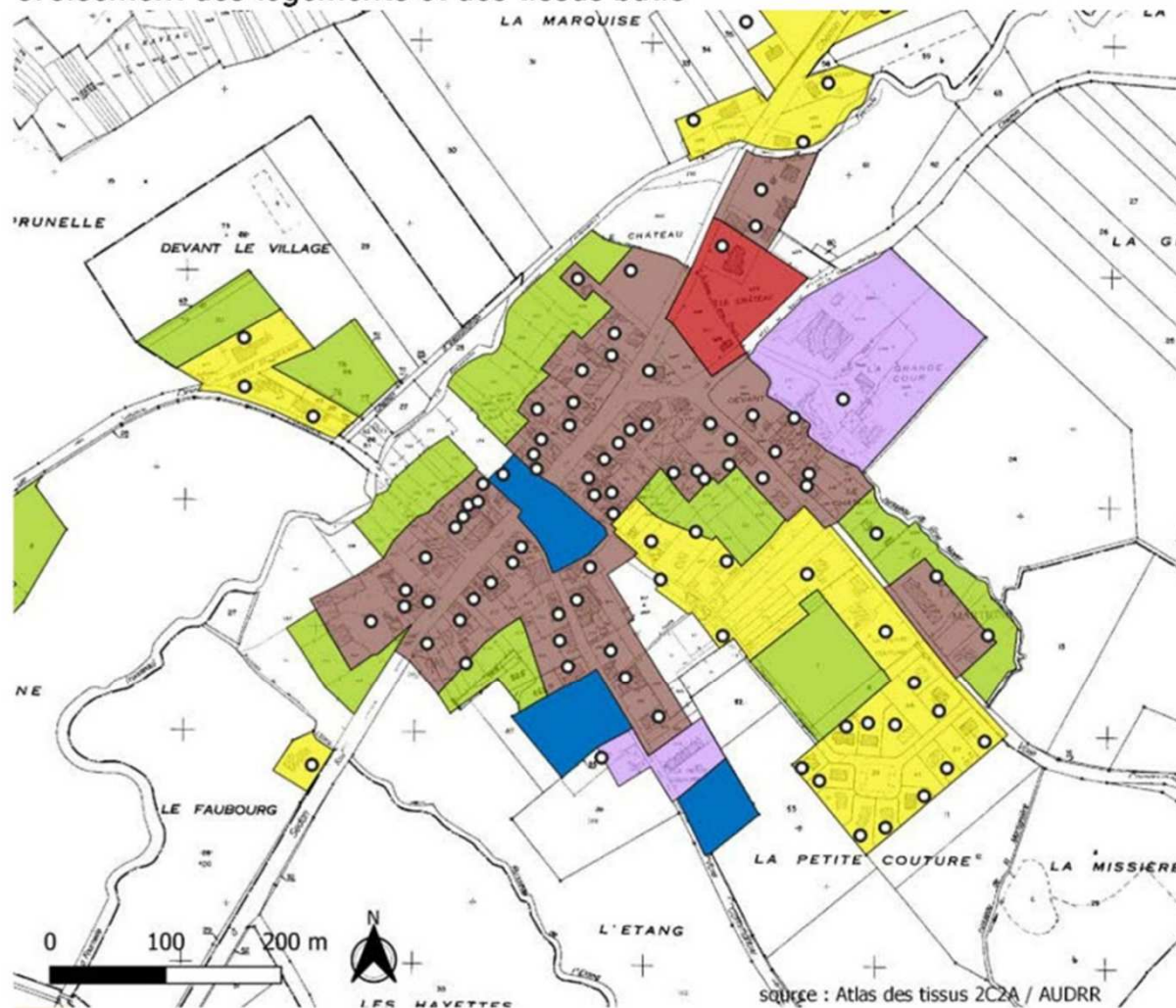
Objectif : comprendre la dynamique de transformation des tissus bâtis et adapter la stratégie de développement du territoire. Aider à la mise en place d'objectifs ciblés.

Présentation de l'outil : l'atlas s'apparente à un Mode d'Occupation des Sols et regroupe 10 catégories de tissus bâtis comme les tissus historiques anciens, ceux de faubourg, d'habitat pavillonnaire, d'activités, ...via le croisement avec les fichiers fonciers il permet d'imaginer les capacités de densification future. Une identification des dents creuses est également réalisée.

Utilisation : inscription dans le PLUi d'objectifs adaptés à une stratégie de sobriété foncière efficace, via l'identification des secteurs présentant encore des capacités de densification et inversement ceux présentant une forme de saturation

Construction de l'outil : interprétation multi-sources (photographies aériennes, planches cadastrales, fichiers fonciers, ..) + visite terrain de validation

Croisement des logements et des tissus bâtis



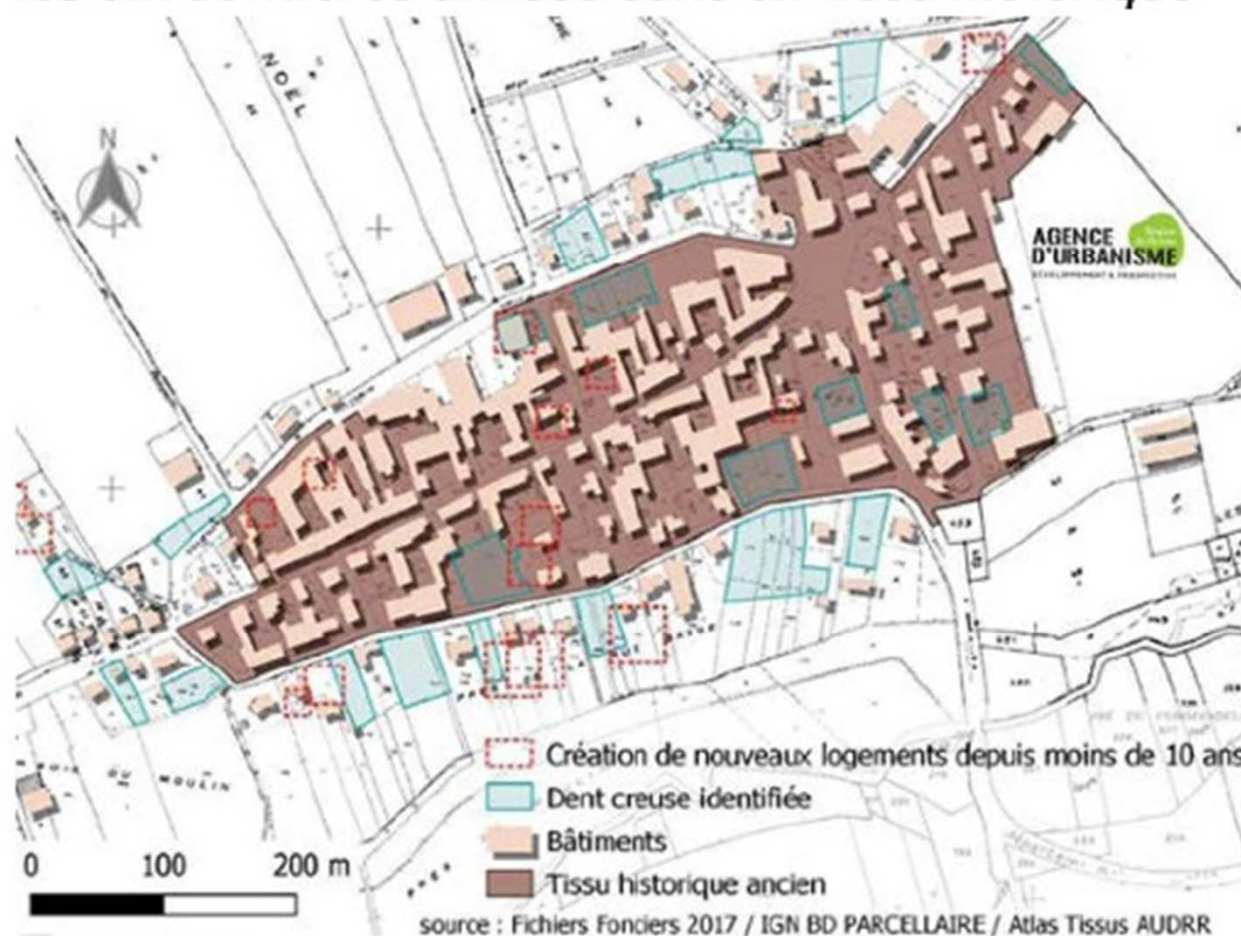
○ Logement

Types de tissus :

- Tissu historique ancien
- Tissu d'ensemble remarquable
- Tissu d'habitat pavillonnaire
- Tissu d'équipement
- Tissu agricole
- Espaces de jardins ou autre

Source : AUDRR

Identification des nouveaux logements créés sur les dix dernières années dans un tissu historique



Source : AUDRR

Potentiel de développement urbain et de végétalisation

ADEUS

Contexte : production d'indicateurs dans le cadre de l'évaluation du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg et des travaux sur les trames vertes de proximité et la résilience des territoires

Objectif : repérer les espaces non bâtis situés au sein des tissus urbains de l'Eurométropole en déficit d'espaces verts publics pour :

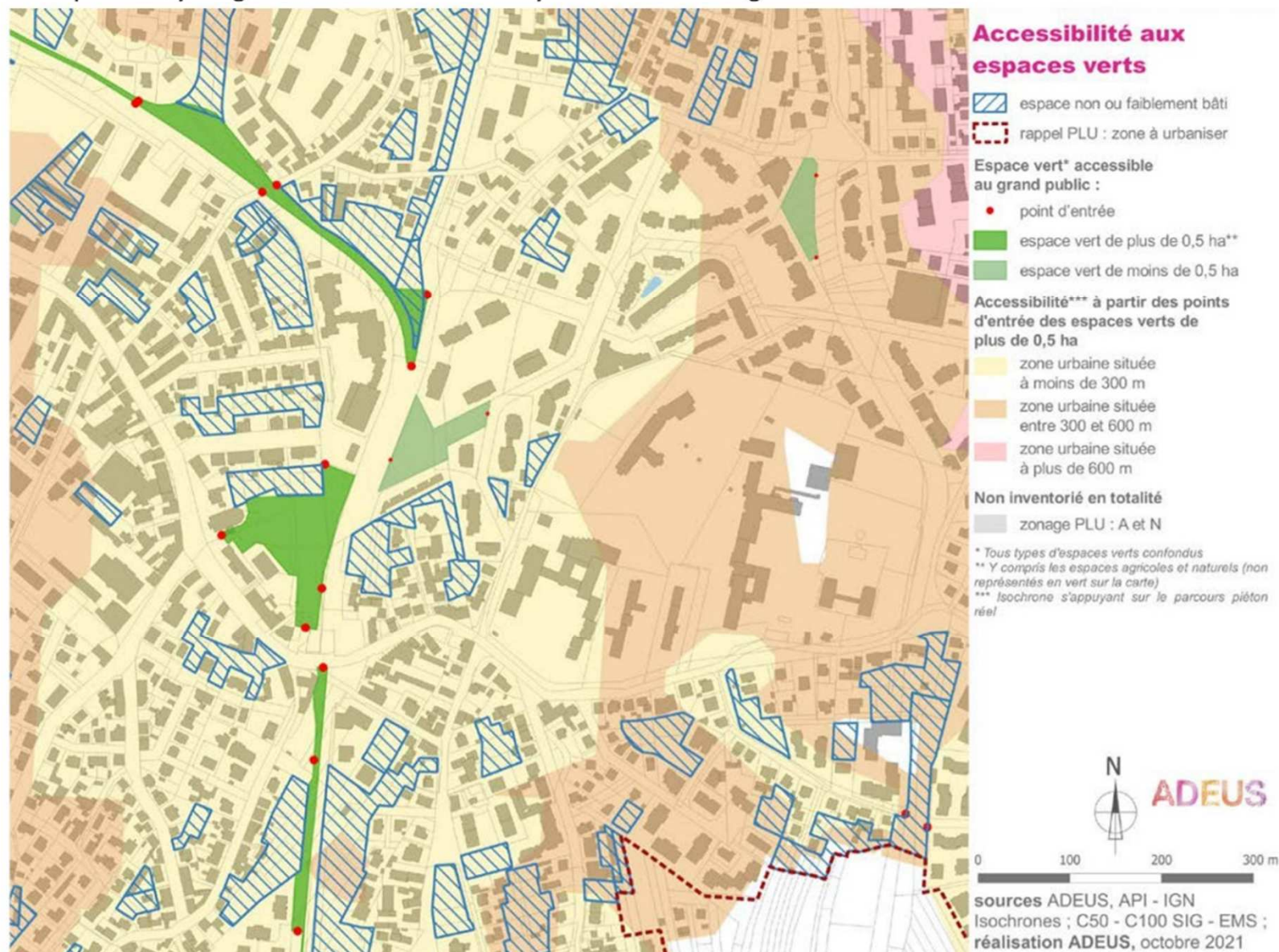
- Mailler l'écosystème d'espaces verts (cortège végétal urbain)
- Lutter contre les ilots de chaleur urbains
- Multiplier les lieux de socialisation
- Respecter les densités acceptées par les habitants

Présentation de l'outil : Base de données identifiant les espaces de jardins, les espaces publics, les cœurs d'ilots et les linéaires végétalisés

Utilisation : Ces analyses sont utilisées par les élus dans leur choix de préservation ou d'urbanisation

Construction de l'outil : Identification des secteurs plus ou moins éloignés d'un espace végétalisé et des unités foncières non bâties croisées avec d'autres sources de données.

Exemple de repérage au sein de l'Eurométropole de Strasbourg



Source : ADEUS, 2021

LEVIER 4

DENSIFIER LES TISSUS URBAINS EXISTANTS

Étude centre-bourg d'Ars-sur-Moselle

Observatoire du patrimoine public cessible sur la Métropole du Grand Nancy

Étude centre-bourg d'Ars-sur-Moselle **AGURAM**

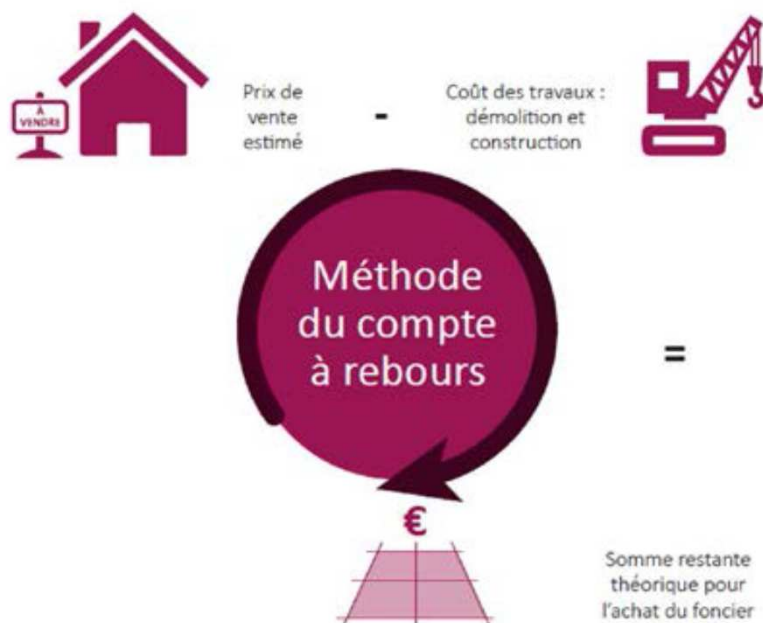
Contexte : ancienne commune viticole, en déprise, avec une forte volonté de réinvestir le centre-ville.

Objectif : mener une démarche expérimentale sur la mutation des îlots les plus dégradés. Mettre en concurrence le foncier nu mobilisable en extension et foncier dégradé des centralités. Prioriser le foncier selon sa rentabilité.

Présentation de l'outil : l'outil est une aide à la décision quant à la priorisation des secteurs de renouvellement. La méthode du compte a rebours (*prix de vente estimé – coût des travaux = somme restante théorique pour l'achat du foncier*) a permis de distinguer les opérations rentables, celles avec un bilan mitigé et les déficitaires

Utilisation : Aide à la décision selon plusieurs critères de rentabilité, y compris sur des espaces publics.

Construction de l'outil : Analyse multiple des sites identifiés selon les caractéristiques du site pour estimer les coûts de démolition, le prix de vente au regard du marché local.



Source : AGURAM

Observatoire du patrimoine public cessible sur la Métropole du Grand Nancy **SCALEN**

Contexte : nécessité d'une concertation entre acteurs afin de réguler le nombre élevé de projets de vente du patrimoine immobilier des grands établissements publics depuis 2013

Objectif : le dispositif d'observation mis en place vise à identifier les biens cessibles et leur position par rapport au marché, afin de permettre à l'ensemble des propriétaires de biens de réguler leur mise sur le marché et leur destination

Présentation de l'outil : il s'agit une plateforme cartographique en ligne recensant 28 sites cessibles. Pour chaque site sont rattachées des photographies et une fiche détaillée (année prévisionnelle de disponibilité, caractéristiques architecturales, facilité de commercialisation, ..)

Utilisation : les fiches ont vocation à être transmises aux porteurs de projet. La plateforme est utilisée en tant que socle de connaissance partagée par l'ensemble des acteurs.

Construction de l'outil : élaboration d'une base de données géolocalisée des biens cessibles communiqués par les gestionnaires, complétée des données issues des partenaires techniques et d'une visite visant à apprécier sa facilité de commercialisation

Plateforme régionale du foncier – 12 mai 2022

NAN04 : Faculté de Pharmacie
5, Rue Albert Lebrun - 54000 NANCY

Disponibilité : 2023



Description du foncier :
Occupant : Faculté de Pharmacie
Superficie totale de la parcelle : 18 056 m²
Parcelles : B(RD4)
Superficie totale du bâtiment : (SARL) : 15 000 m²
Régime d'usage : S (zone commerciale)
Emprise au sol : 31 %

Occupation parcellaire :



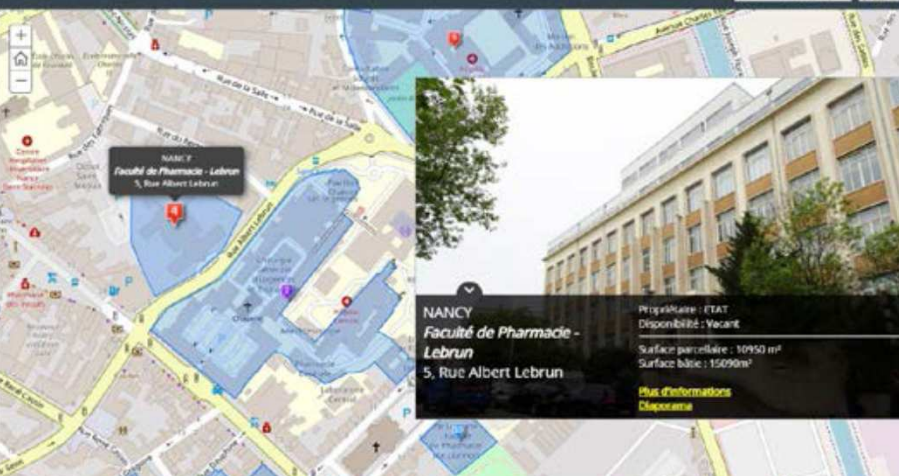
Accessibilité :
Accès véhicules à la parcelle : Accès à la parcelle depuis la rue Lebrun
Lignes circulatories TC et proximité : 3 et 3 (bus)
Autres lignes : 5, 7, 9, 11, 12 et 13
Distance par rapport aux axes :
- Place des images : 100 m (lignes 5, 7, 9, 11, 12, 13 et 15)
- Saint Julien : 150 m (lignes 5, 7, 9, 11 et 13)

Données d'urbanisme réglementaire :
Zonage actuel : RS
Autres données réglementaires :
Les espaces en bordure (en partie nord de la parcelle) sont classés
Maison de l'Etat : zone « Espace vert protégé »
Consultez la réglementation

Observatoire du foncier public cessible de la Métropole du Grand Nancy

Contact

SCALEN

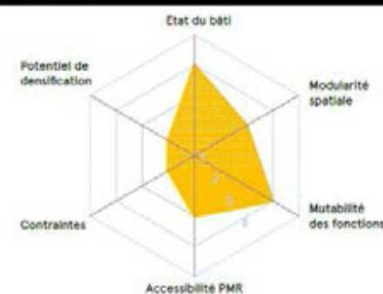


NANCY Faculté de Pharmacie - Lebrun
5, Rue Albert Lebrun

Propriétaire : ETAT
Disponibilité : Vacant
Surface parcelaire : 18 056 m²
Surface bâtie : 15 000 m²
[Plus d'informations](#)
[Diaporama](#)



Conclusion :



Etat du bâti : Plus le curseur s'éloigne du centre, plus l'état du bâti est bon.

Modularité spatiale : Plus le curseur s'éloigne du centre, plus la structure du bâtiment est modulable.

Mutabilité des fonctions : Plus le curseur s'éloigne du centre, plus le bâtiment est apte à accueillir des fonctions différentes.

Accessibilité PMR : Plus le curseur s'éloigne du centre, plus le bâtiment est conforme aux normes d'accessibilité.

Contraintes : Plus le curseur s'éloigne du centre, plus les contraintes présentes sur le site sont faibles.

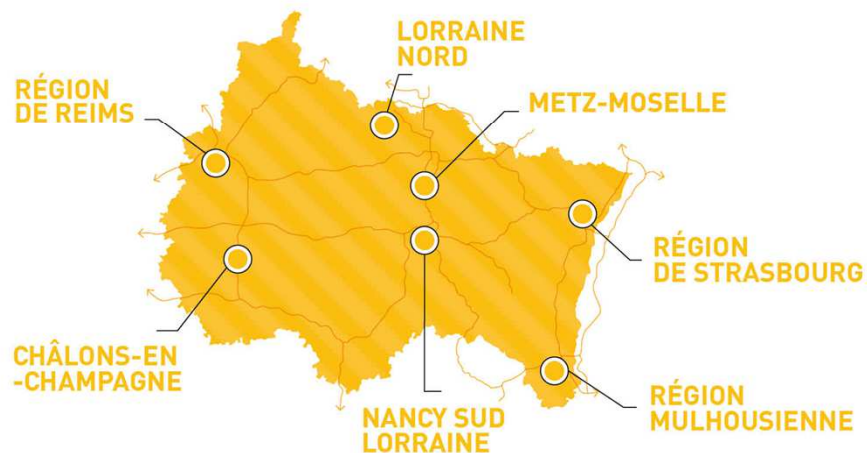
Potentiel de densification : Plus le curseur s'éloigne du centre, plus le site peut être densifié.

[« méthode détaillée »](#)

Peut être remis sur le marché après des travaux de remise en état légers pour usage de bureaux.
Une adaptation totale du bâtiment aux normes PMR nécessiterait des travaux conséquents.

Un changement de destination du bâtiment est possible pour accueillir des logements (type Malraux).

Plus d'informations dans l'étude complète :



Merci pour votre
attention

