

Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement

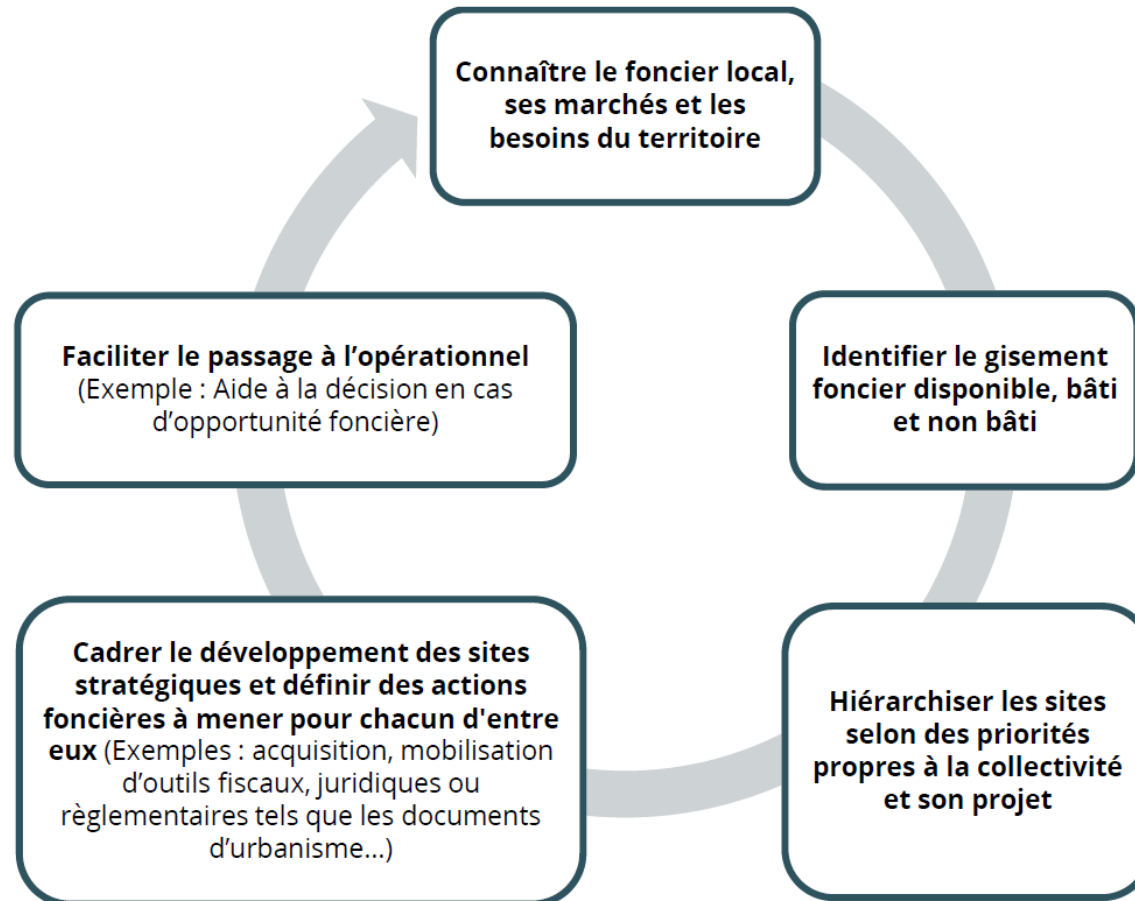
**« Les stratégies foncières à des fins
de logement abordable »**

20 juin 2024

Les grands principes de la stratégie foncière

La stratégie foncière est l'outil d'**anticipation** et de **programmation des actions foncières** à mener pour réaliser les projets de la collectivité à plusieurs échelles (territoire, ville, quartier, site). Evolutive, elle s'appuie sur le **projet du territoire, sur les documents de planification en vigueur** ainsi que sur les réalités économiques, sociales et environnementales locales.

Atouts d'une étude de stratégie foncière



L'EPFGE peut accompagner les collectivités, principalement à l'échelle de l'EPCI dans la réalisation **d'études de stratégie foncière** qui permettent une analyse fine des secteurs visant à la meilleure adéquation des acquisitions avec le projet de la collectivité.

Pour cela, mobilisation de ressources d'analyse susceptibles d'influer sur le bon déroulement du projet:

- La structure de la propriété,
- la mixité des usages, la valeur des biens,
- les contraintes de sol, de pollution,
- les servitudes à prendre en compte.

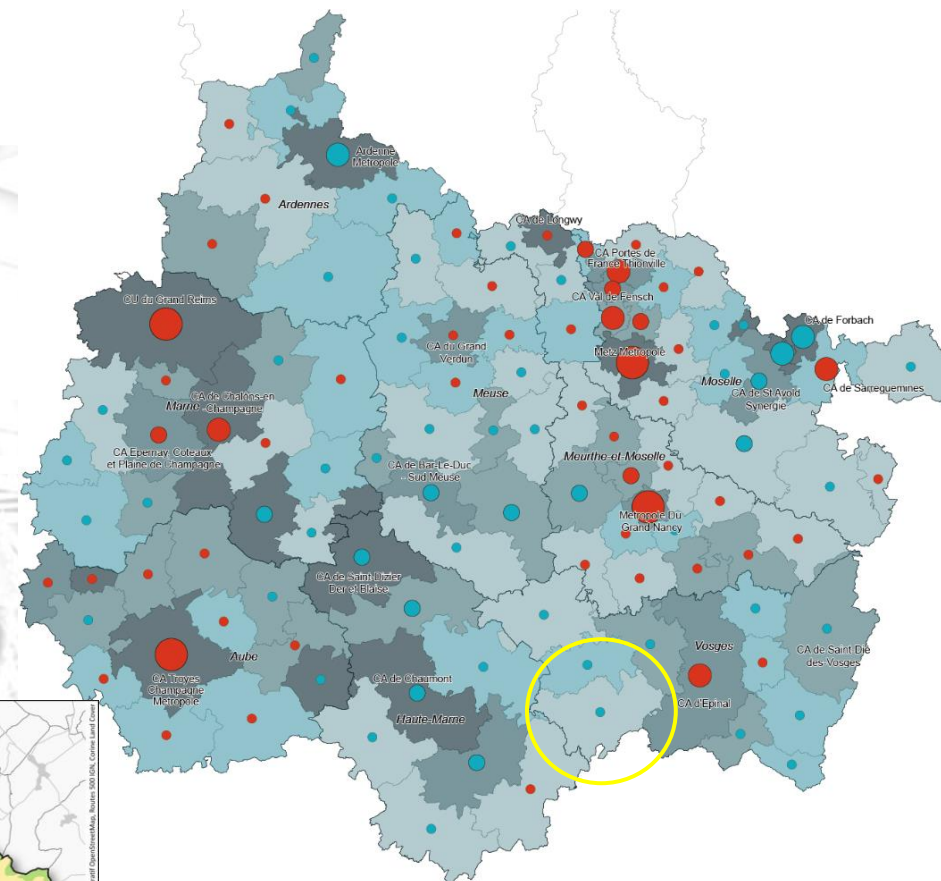
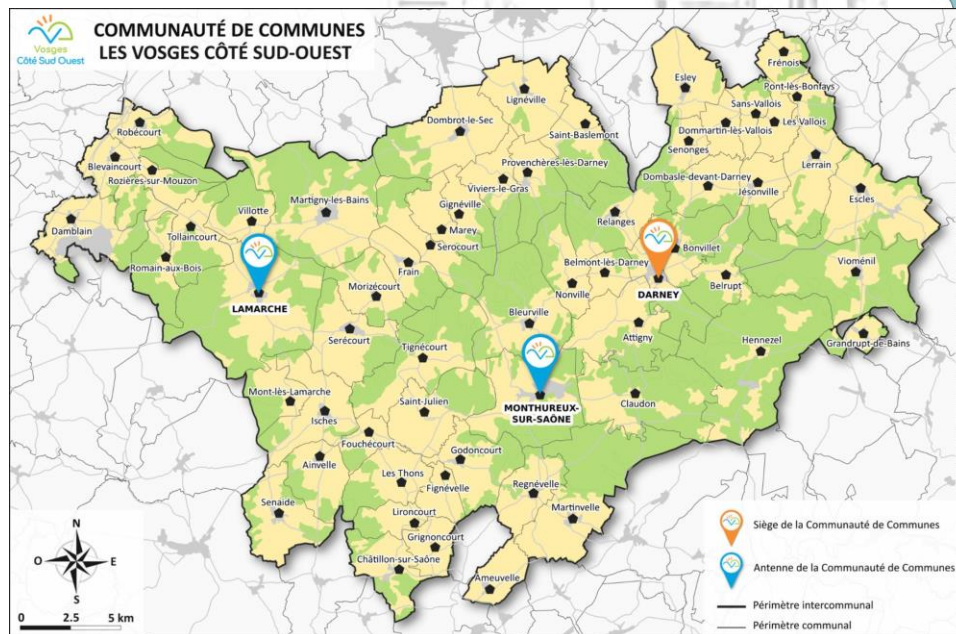
Des périmètres à enjeux sont identifiés, pour lesquels il est proposé des procédures d'acquisition adaptées (expropriation, préemption, amiable...), le cas échéant un calendrier et un cadre financier prévisionnels pour favoriser le bon déroulement de l'opération d'acquisition et plus largement du projet envisagé.

Communauté de Communes Vosges Côté Sud-Ouest

Environ 11 760 habitants

60 communes, 3 lauréates du dispositif Petites Villes de Demain

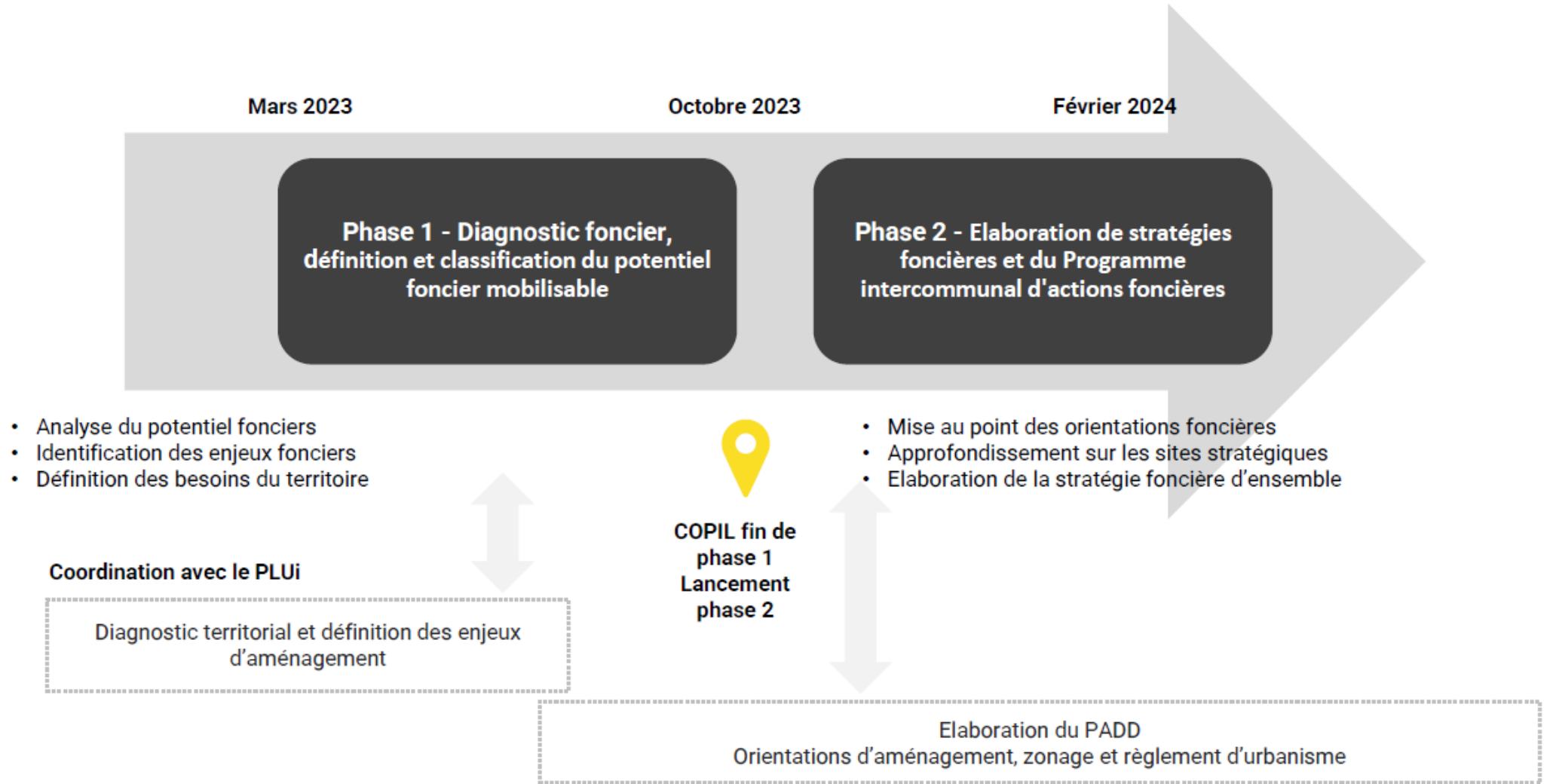
7 700 logements, dont 14% vacants



Plusieurs démarches engagées en parallèle:

- PLUiH
- Etude de stratégie foncière avec l'EPFGE
- Ruines Tour

La stratégie foncière articulée à l'élaboration du PLUiH



Rédaction de fiches action thématiques, certaines abordant la remobilisation du bâti vacant et dégradé pour de l'habitat. Ces secteurs à enjeux pourront faire l'objet d'une OAP dans le PLUiH



Stratégie foncière territoriale (SFT)	
Fiche ACTION n°	4

Bien délaissé en centre-bourg Jésonville

Adresse	Temporalité
111 D6	Moyenne



RÉFÉRENTIEL FONCIER Site mono propriétaire			
Propriétaire(s)	1 propriétaire (particulier)	Dureté foncière	Forte
Superficie	6 744m ²	Structure	1 Unité Foncière
Parcelle	ZA165		
Emprise bâtie	585 m ²	Décomposition	2 Bâtiments
Description	<ul style="list-style-type: none"> - Secteur situé en cœur de bourg - Logement très dégradé laissé à l'abandon pas son propriétaire - Grande emprise foncière, potentiel de division parcellaire pour densification 		

PROBLEMATIQUE FONCIERE
<ul style="list-style-type: none"> - Remobiliser les logements vacants et dégradés dans l'enveloppe urbaine (lien avec l'élaboration du PLUi, réduction des zones AU en lien avec la vacance constatée). - Remobiliser les propriétaires des logements vacants et dégradés pour les encourager à remettre leur bien sur le marché.

CHAMPS DE COMPETENCES	
Commune	Urbanisme, habitat, voirie, pouvoir de police du Maire
CCVCSO	Développement et aménagement du territoire : urbanisme

STRATEGIE PROPOSEE
1/ Qualifier le statut réel d'occupation du site : occupé / inoccupé, résidence principale / secondaire...
2/ Renforcer ou instaurer un dialogue avec le propriétaire actuel et lui rappeler ses obligations en tant que propriétaire. Ce sera aussi l'occasion pour la commune, avec accompagnement possible de la CCVCSO, d'exposer le projet de territoire et l'intérêt de remobilisation ce bien situé en cœur de bourg.
3/ Etablir précisément la valeur vénale des sites : recours à un partenaire ou un expert en évaluation immobilière : nécessitera une visite de site selon la charte de l'évaluation immobilière
4/ Évaluer la possibilité d'une intervention graduée allant jusqu'à l'expropriation (envisager le déploiement de procédures spéciales comme abandon manifeste ou bien sans maitre...). Possibilité de solliciter l'EPF Grand Est dans le cadre du conventionnement avec la CCVCSO
⚠ Importance de conduire les négociations avec la présence de l'EPFGE sur les prix d'acquisition (condition d'intervention future de l'EPFGE).
En parallèle : Amorcer une réflexion de projet et acter le devenir du secteur dans le futur document d'urbanisme (règlement écrit et graphique, OAP, ER, etc...)

Le Ruines Tour :

- 31 communes rencontrées en cinq journées par la Communauté de Communes et l'EPFGE
- Echange avec les élus et visite des communes pour identifier les biens posant problème

Trois principales typologies de situation :

- Bâtiment très dégradé nécessitant une démolition, pour disposer d'un espace à bâtir,
- Bâtiment dégradé, probablement vacant, mais dont l'état laisse à penser qu'une réhabilitation peut être envisagée pour un retour sur le marché de l'immobilier,
- Bâtiment d'état variable, dont la problématique vient d'un aspect foncier : refus de vendre, succession complexe...

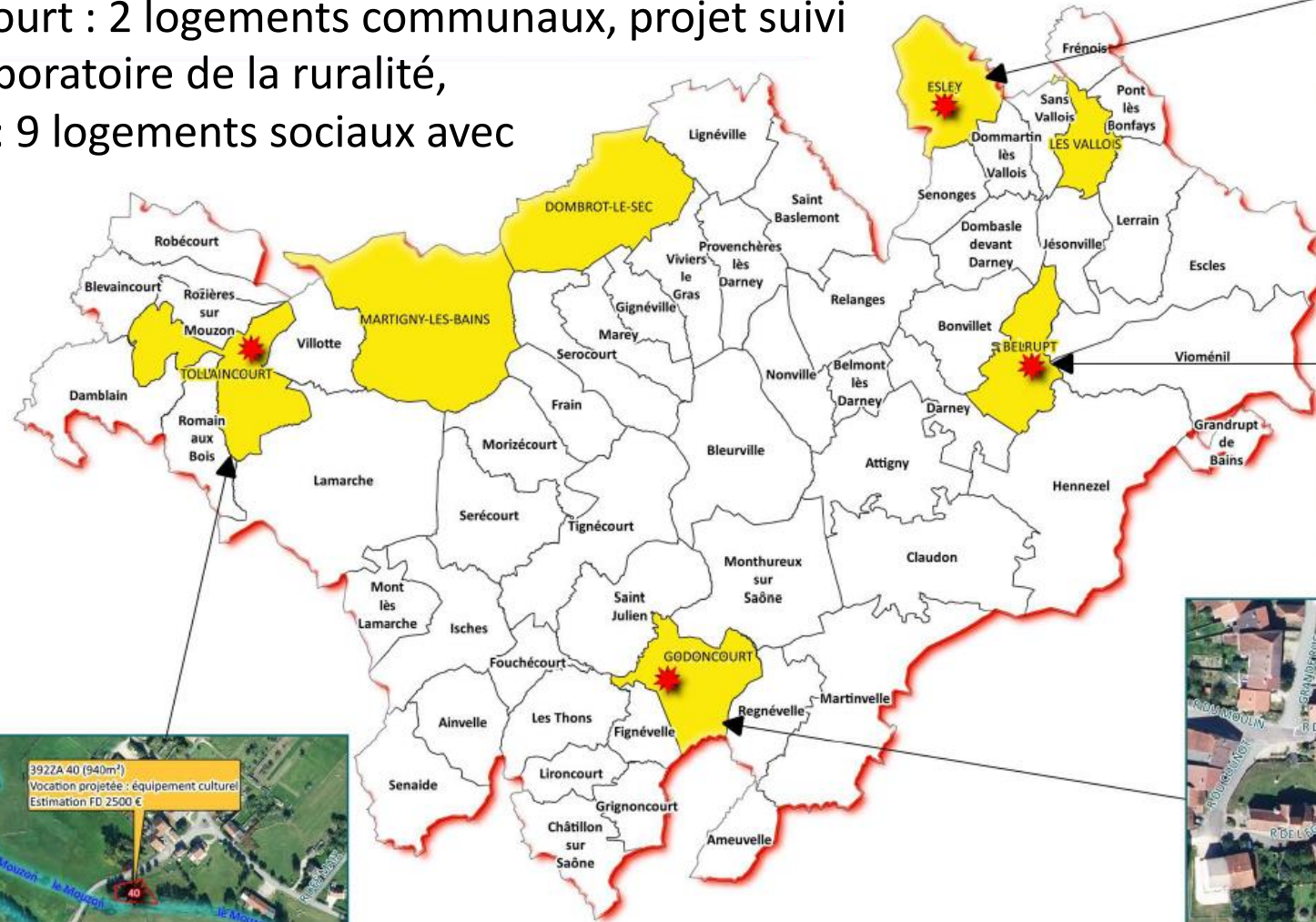
Pour des projets variés :

- Sécurisation de l'espace public,
- Lots à bâtir dans la tâche urbaine (en lien avec le ZAN),
- Bâtiment à réhabiliter pour créer du logement, notamment abordable,
- Emprise à renaturer.

La stratégie foncière articulée avec le Ruines Tour

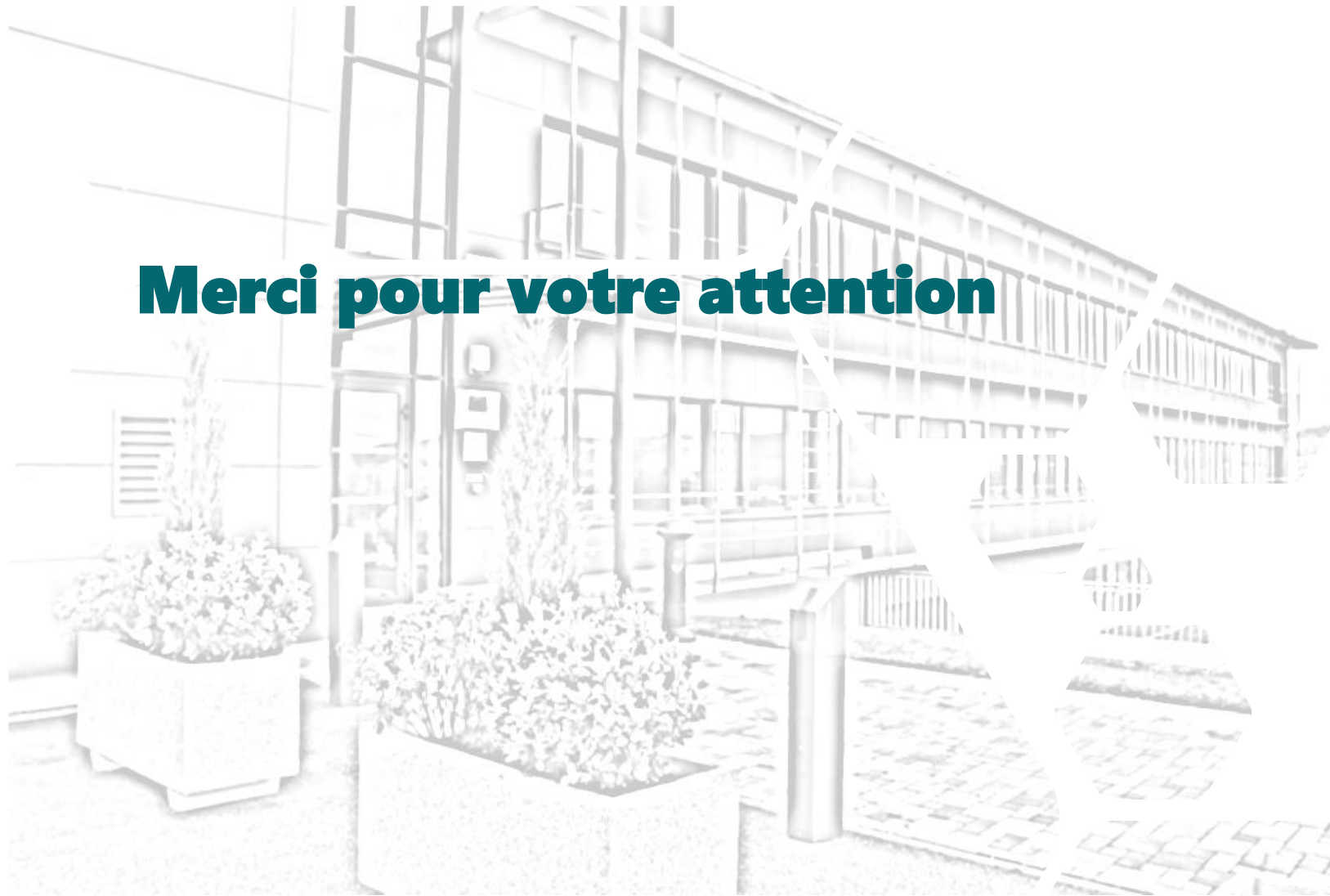
Des conventions signées dans la continuité du Ruines Tour, prévoyant l'acquisition de biens pour y créer du logement abordable:

- Godoncourt : 2 logements communaux, projet suivi par le Laboratoire de la ruralité,
- Darney : 9 logements sociaux avec Vosgelis



**Les stratégies foncières à des
Fins de logement abordable**

Merci pour votre attention



epfge

Etablissement Public Foncier
de Grand Est