

COMMENT CONSTRUIRE UNE STRATÉGIE FONCIÈRE AU SERVICE DE L'HABITAT ?



- en établissant un diagnostic pour mieux connaître le foncier ;
- en identifiant les fonciers maîtrisables, les sites stratégiques et les terrains facilement mutables ;
- en respectant les étapes indispensables pour assurer la réalisation des actions de production de logements et de maîtrise de l'étalement urbain, à court comme à moyen et long termes.

La stratégie foncière s'avère être la pierre angulaire pour la réalisation du PLH, il est nécessaire de « mieux connaître le foncier, pour mieux le mobiliser », par un travail itératif de pré-repérage, d'observation qui doit conduire à une analyse quantitative et qualitative des gisements mobilisables et mutables.

Ce plan foncier détaillé est le fruit d'orientations politiques, il est fait en concertation avec les acteurs de l'aménagement du territoire pour en définir les priorités et les meilleures perspectives de valorisation en adéquation avec les besoins.

1. Pourquoi élaborer une stratégie foncière ?

Pour répondre aux grands enjeux des collectivités :

- > **l'accès au logement pour tous** qui implique une maîtrise du coût de sortie des logements produits ;
- > **la qualité de vie** dans des territoires équilibrés avec des centres-bourgs

attractifs, des équipements, services et emplois à proximité des logements et des mobilités facilitées, etc. ;

- > **la préservation de l'environnement** avec une limitation de la consommation des espaces naturels et agricoles, une diminution des déplacements en voiture, etc.

Ces enjeux impliquent une production de logements au « **bon endroit** » et au « **meilleur coût** » permettant le logement de ménages aux revenus différents. Pour cela, une **stratégie foncière** devient indispensable afin d'identifier le **potentiel foncier**, à court et à plus long termes, et les **moyens** à mettre en œuvre pour le mobiliser.

2. Que dit la réglementation ?

Voir articles L. 302-1, R. 302-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation (CCH).

art. **L.302-1** : [...] Le programme local de l'habitat comporte un diagnostic sur **le fonctionnement des marchés du logement** et sur la situation de l'hébergement, analysant **les différents segments de l'offre de logements**, privés et sociaux, individuels et collectifs, et de l'offre d'hébergement. Le diagnostic comporte notamment une **analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir des logements**. [...]

Le programme local de l'habitat définit les conditions de mise en place de **dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier sur son territoire**. [...]

Le programme local de l'habitat indique les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logement et en places d'hébergement, [...], en précisant :

- > [...];
- > **les actions à mener en matière de politique foncière permettant la réalisation du programme [...].**

L'élaboration de la stratégie foncière du PLH intervient principalement à 3 niveaux :

- > dans le **diagnostic** du PLH pour analyser notamment l'offre foncière ;
- > dans le **programme d'actions** en définissant des actions foncières spécifiques à mettre en place pour la bonne réalisation du PLH ;
- > dans l'**observatoire** du PLH pour suivre notamment les marchés immobiliers bâtis et non bâtis.

Construire une stratégie foncière au service de l'habitat nécessite de « mieux connaître le foncier pour mieux le mobiliser ».

3. Comment élaborer la stratégie foncière

La stratégie foncière passe par l'analyse de l'offre foncière, c'est-à-dire l'identification des gisements fonciers nus et en renouvellement urbain, la sélection des gisements stratégiques par la collectivité puis l'analyse de ces gisements pour évaluer le potentiel de logements, les coûts et les outils fonciers à mettre en place pour les mobiliser (veille, acquisition, règlement du PLU, etc.). Cette stratégie s'élabore

de façon itérative et continue au gré des connaissances, des opportunités et des choix politiques. Pour cela, elle nécessite une observation ou veille foncière permanente sur un territoire.

Cette démarche peut prendre la forme d'un plan d'actions foncières dans lequel chaque gisement retenu fait l'objet d'une fiche actions spécifique. Les données correspondant aux potentiels fonciers et de logements sont alors agrégées et la démarche explicitée pour être intégrée au PLH. En revanche, le plan détaillé et actualisé en permanence n'a pas forcément vocation à figurer dans le PLH.

Les établissements publics fonciers (EPF) peuvent participer à la mise en place des stratégies foncières des collectivités afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain. Leur action doit prioritairement contribuer à la production de logements, notamment sociaux.

4. Les étapes clef

4.1 Contextualisation

Le diagnostic foncier s'insère dans le diagnostic du PLH et s'en nourrit. En effet, le diagnostic global du PLH comporte une analyse des documents de planification et des études existantes, qui établissent des états des lieux (démographie, niveaux de revenus des populations, emploi, déplacements...) et fixent des objectifs et orientations d'aménagement sur le territoire (densification, secteurs d'urbanisation prioritaires...). Cette analyse est complétée par une connaissance des grands projets d'aménagement pouvant impacter l'organisation du territoire (création d'infrastructures de transport, de vastes opérations de logements, d'équipements publics...) et des spécificités locales (littoral, terrains militaires, tourisme...). Ces éléments permettent de comprendre les dynamiques foncières observées. En outre, une analyse à dire d'acteurs au moyen d'entretiens ou de réunions de concertation, permet de comprendre le point de vue des acteurs concernés

(collectivités, professionnels de l'aménagement et de la construction, professionnels de l'immobilier, grands propriétaires publics...), leur perception du territoire et les logiques d'aménagement à l'œuvre. Enfin, le diagnostic global du PLH apporte la donnée essentielle du **besoin en logements** - besoin quantitatif et qualitatif (typologie, forme urbaine...) d'offre de logements à développer - qui servira de base à la **détermination du foncier nécessaire**.

4.2 Caractérisation du foncier

La caractérisation du foncier nécessite l'exploitation de données foncières dont les principales sont les suivantes :

- > le contour des parcelles cadastrales et les informations se rapportant à la parcelle : type de propriétaire, date de mutation ou de construction, superficie... (source : Fichiers fonciers) ;
- > le bâti et ses caractéristiques : date de construction, surface bâtie, hauteur du bâti, types de logements, superficie des logements, nombre de pièces principales, type de propriétaire occupant ou non le logement... (source : Fichiers fonciers) ;
- > les zonages réglementaires des documents d'urbanisme (source : géoportail de l'urbanisme) ;
- > les axes de transport et notamment les informations relatives aux transports en commun (gares, stations...).

Grâce à cela, il est possible d'identifier très finement :

- > la ou les taches urbaines ;
- > la propriété foncière, qu'elle soit publique ou privée (personne morale ou physique), et les acteurs clés du territoire. Cette analyse permet aussi une connaissance des types de propriétaires et du morcellement de la propriété ;
- > l'occupation du sol et la prédominance en termes de cultures, de zones non constructibles, zones de risques... ;
- > les formes urbaines et rurales, que ce soit en architecture, en qualité de bâti, mais aussi en termes de densité.

Ces données doivent être analysées pour constituer un état des lieux du foncier et déterminer l'offre foncière.

L'appropriation et l'analyse de ces données sont grandement facilitées par l'utilisation d'outils SIG qui permettent une visualisation des informations à l'échelle de la parcelle et des analyses statistiques.

4.3 Analyse des dynamiques urbaines

L'examen de l'état des lieux du foncier et de son évolution dans le temps permet d'observer les dynamiques de production de logements et de construction de locaux. Connaître ces dynamiques permet de mieux anticiper les évolutions des villes, de mieux maîtriser la consommation d'espace et, tout simplement, de mieux adapter l'offre future à la demande.

Même si le diagnostic foncier du PLH concerne en priorité le logement, il est indispensable d'analyser tous les types de construction (logements, industrie, commerces, services...) pour mieux comprendre les interactions entre les activités et le logement mais aussi la distribution des équipements par rapport aux nouveaux logements.

Plus spécifiquement sur le logement, il est important d'en examiner la production, quelle qu'en soit l'origine : constructions, transformations d'usage, divisions de locaux... L'analyse de cette production, que ce soit en nombre de logements ou en surface, nécessite aussi une analyse fine de sa typologie. Produit-on plus de petits studios ou de grandes maisons ? Un listing des dernières opérations dont la livraison est attendue est aussi un élément essentiel pour la suite du diagnostic foncier et du diagnostic du PLH, plus généralement.

Enfin, la localisation des constructions passées ou en projet est essentielle pour déterminer les consommations d'espaces, ou encore pour agir sur le maintien d'un équilibre territorial entre les différents usages urbains. Il convient notamment d'être vigilant quant à la concurrence entre espaces. Il est difficile, par exemple, de revitaliser un centre-

ville si l'extension urbaine se poursuit. Les analyses quantitatives permises par le traitement des données doivent alors être complétées par des analyses qualitatives sur la localisation des extensions urbaines, les formes urbaines (par exemple, bâti dense en frange urbaine ou diffus sur le territoire), le type d'urbanisation autorisé par les documents d'urbanisme, etc.

4.4 L'observation et l'analyse des marchés fonciers et immobiliers

L'analyse des marchés fonciers et immobiliers permet de connaître et de confronter l'offre aux besoins en logements. En effet, elle met en évidence les produits développés, le nombre de ventes, les prix et les acteurs présents sur un territoire. Elle s'appuie sur l'exploitation de bases de données (notamment, DVF, Perval, Bien). Elle peut conduire à identifier des déséquilibres de certains marchés, une absence de demande sur certains segments de marché (notamment avec de la vacance), une concurrence forte ou des difficultés de commercialisation. Elle peut, dans certains cas, mettre en évidence des décalages entre l'offre développée et les besoins et/ou les revenus des ménages. Enfin, elle permet d'évaluer le coût du foncier pour un projet d'aménagement.

Analyser les marchés fonciers et immobiliers, c'est déterminer, pour chaque segment, un certain nombre d'indicateurs (le nombre de mutations, le type de bien, le prix moyen ou médian, la vacance...) permettant de déterminer si :

- > la rotation des biens est adaptée : l'absence de rotation démontre l'impossibilité pour un nouvel habitant de s'installer ; un nombre trop (ou très) important induit un emballement du marché (souvent avec une hausse des prix voire une bulle immobilière) ;
- > les prix sont accessibles à la population : des prix trop élevés impliquent une ségrégation dans l'accueil des nouveaux arrivants tandis que des prix trop bas ou une vacance élevée laissent supposer que le marché n'est plus attractif au moins sur l'un des segments de l'offre ;

> l'attractivité du territoire évolue : les dynamiques des prix sont un bon indicateur de l'attrait du territoire pour les nouveaux arrivants, le prix augmentant avec l'attractivité ;

> des possibilités de construction existent, selon les acteurs présents : comprendre les promoteurs ou aménageurs présents, ou EPF, EPA, etc., leurs logiques d'implantation, leurs chaînes de production et leurs interactions avec les autres acteurs pour connaître les opportunités ou leurs disponibilités pour les projets.

Ces analyses méritent d'être complétées par des entretiens auprès des professionnels de l'aménagement et de la construction (organismes HLM, SEM, aménageurs, promoteurs, lotisseurs...) pour connaître leurs modalités d'intervention et en particulier d'accès au foncier, l'offre développée, les difficultés rencontrées, les projets en perspective et les attentes éventuelles en matière d'interventions publiques. De même, des entretiens auprès des notaires ou des agences immobilières peuvent permettre d'appréhender leur perception des marchés, de la demande et de l'offre.

Ces premières étapes du diagnostic concernant le foncier permettent l'émergence des enjeux fonciers et des objectifs à atteindre.

5. Prospection foncière, sélection des gisements, analyse et détermination des actions foncières

5.1 Prérepérage des gisements

Il est essentiel de rappeler qu'en tout état de cause la priorité sera donnée à la lutte contre l'étalement urbain afin de préserver les espaces naturels et agricoles : on se concentrera sur le bâti existant (rénovation, densification...).

Ensuite il conviendra :

- > d'identifier les zones ouvertes à l'urbanisation : il s'agit ici de superposer

les zonages du PLU approuvé aux photos aériennes et de concentrer la prospection sur les terrains ouverts à l'urbanisation (U, AU). À la demande des communes, cette prospection peut être élargie ou exclure certaines zones pour prendre en compte un projet d'évolution du PLU ;

> d'intégrer les zones inconstructibles : les terrains concernés par des risques naturels ou technologiques élevés, des protections ou enjeux environnementaux, une pente importante, des servitudes d'utilité publiques, etc. sont alors exclus du repérage ;

> de repérer les terrains à forte mutabilité et à faible dureté foncière : une fois les zonages « constructibles » déterminés, il est possible d'apprécier la mutabilité et la dureté des terrains. Sur tous territoires – tendus ou détendus –, la mutabilité ne s'arrêtera pas aux seuls terrains nus ; elle comprendra des terrains faiblement bâtis, voire très fortement bâtis mais nécessitant une reconversion ou une démolition/reconstruction.

Ce travail sur les gisements peut être lui aussi affiné au moyen d'outils SIG.

L'analyse des types de propriétaires, effectuée précédemment, et l'analyse des projets en cours (foncier maîtrisé par la collectivité) permettent d'établir un prédiagnostic de la dureté foncière.

5.2 Identification des gisements, sélection et premières analyses

Le prérepérage informatique doit être recoupé avec la connaissance du terrain (technique et politique). En effet, pour évaluer l'opportunité foncière d'une parcelle, une visite de site permet une première appréciation du potentiel en fonction de l'environnement immédiat. Des entretiens avec les élus et les services de l'urbanisme permettent d'écarter certains sites, d'en évaluer la dureté foncière et la mutabilité potentielle. Enfin, des entretiens avec les grands propriétaires fonciers, en particuliers les propriétaires institutionnels (SNCF, Armée...), peuvent permettre d'identifier des gisements supplémentaires.

En outre, le travail de terrain permettra de repérer du gisement foncier potentiel en renouvellement urbain, impliquant des travaux de remise en l'état ou de densification (réhabilitation, démolition, dépollution, surélévation...). En effet, des activités en décalage avec le fonctionnement résidentiel du quartier peuvent être identifiées pour étudier leur éventuelle relocalisation. En limite de secteur résidentiel, les friches industrielles, terrains désaffectés, activités en difficulté, peuvent être recensés lorsque leur situation permet une reconversion du site vers du logement.

Les gisements identifiés les plus remarquables peuvent faire l'objet de fiches de présentation constituant les prémices d'un plan foncier et reprenant les éléments de contexte, d'analyse et de choix politiques éventuellement connus à ce stade.

Éléments de contexte :

- > localisation, photographie, cadastre ;
- > description du bâti ;
- > desserte, topographie et nature du terrain ;
- > occupation, propriété ;
- > dispositions réglementaires applicables ;
- > valeurs de marché moyennes, risques de coûts supplémentaires (dépollution, démolition par exemple) ;
- > tout élément retenu dans le cadre du diagnostic général du PLH.

Éléments d'analyse :

- > **la dureté foncière** transcrit le niveau de difficulté à mobiliser ou acquérir un terrain. Évaluée à partir des informations concernant la propriété (publique, publique maîtrisée pour le logement, privée), le morcellement (un ou plusieurs propriétaires), l'occupation, la maîtrise foncière (par exemple, présence d'une OAP, d'un emplacement réservé), etc. ;
- > **la mutabilité** exprime la capacité de transformation d'un terrain,

généralement en vue d'accueillir une opération d'aménagement et de construction : terrains nus facilement constructibles, friches nécessitant dépollution (dont désamiantage), en renouvellement urbain nécessitant des travaux, en densification (densification pavillonnaire dite douce, par exemple), etc. ;

> les enjeux, en termes d'aménagement du territoire :

potentiel de logements, de logements couplés à une activité commerciale ou autre, d'équipement, d'espace public, enjeux environnementaux, lien avec le tissu urbain existant, insertion possible d'une construction et contribution à la fonctionnalité urbaine, accessibilité, etc. ;

> les perspectives de valorisation (construction ou autre) à court terme / moyen terme (sur la durée du PLH) / long terme (pour le PLH suivant).

Choix politiques :

Les orientations d'aménagement intègrent des **perspectives de valorisation** du gisement souhaitées par les acteurs locaux.

La première version de ce plan foncier, établie à partir des fiches de sites, constitue une **base de discussion** pour l'aménagement du territoire. Aussi, une large **concertation** doit avoir lieu entre les acteurs de l'aménagement du territoire sur différentes thématiques (urbanisme et aménagement, transport et accessibilité, cadre de vie et environnement) pour définir **les meilleures perspectives de valorisation des gisements identifiés**.

Le plan foncier devient progressivement un **plan foncier détaillé, intégrant ces perspectives**, qui doit être en permanence actualisé, complété et amendé au fil des échanges entre les acteurs du territoire (intercommunalités, communes, EPF, aménageurs) et des projets envisagés. Lorsqu'une commune a engagé en parallèle une démarche de programmation urbaine établissant sur son territoire un diagnostic de l'aménagement, une spatialisation des enjeux et un scénario d'aménagement sur certains secteurs, les secteurs identifiés

dans ce cadre alimenteront grandement le plan foncier : la destination envisagée des terrains aura déjà fait l'objet de choix éclairés. À l'inverse le plan foncier, de par la mise en lumière de gisements fonciers, peut inciter à une véritable réflexion à l'échelle communale (de type programmation urbaine) pour définir la « meilleure utilisation » du foncier. Cela doit permettre d'éviter les projets au coup par coup rendus possibles par le PLU mais qui peuvent amener à un type d'urbanisation peu souhaitable d'un point de vue qualitatif et fonctionnel, et ne répondant pas aux objectifs fixés par la commune et son intercommunalité.

Le plan foncier concerne tous les terrains mobilisables, quelle que soit leur vocation : résidentielle, économique, de loisir, etc. Même s'il est fortement conseillé de faire une démarche globale, seul l'aspect résidentiel est requis dans le cadre du volet foncier du PLH ou du PLUi-H. Ce plan foncier pour le logement doit permettre de cibler les terrains à vocation résidentielle et déterminer un potentiel de construction.

Une fois connu, le potentiel de construction de logements total par commune permet de confronter l'offre **foncière et le besoin en logements**.

Le détail des gisements fonciers n'a pas forcément vocation à apparaître tel quel dans le PLH car les données évoluent pendant la durée du PLH. En revanche, le PLH doit expliciter la méthode employée et contenir les résultats agrégés des analyses. De plus, l'analyse doit être actualisée durant toute la durée du PLH, via notamment le dispositif d'observation du foncier qui sera mis en place par la collectivité.

5.3 Détermination des types d'opérations et des outils fonciers à mettre en œuvre

Pour chacun des gisements retenus dans le plan foncier, une réflexion doit être menée pour déterminer l'**outil foncier le plus adéquat** pour la production de logements. On travaille alors à l'opération.

Il s'agit ici d'explicitier les moyens à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs en

termes de logement. Par exemple, la mise en place d'outils réglementaires permet d'encadrer la destination du terrain, à l'instar des emplacements réservés et des servitudes, qui permettent d'imposer un programme de logements : l'acquisition ne s'impose donc pas.

Pour les gisements nécessitant une **intervention publique en termes d'acquisition**, l'analyse du gisement doit être affinée de façon à évaluer la **faisabilité technique et économique** du projet et à **prioriser** l'intervention publique. Les gisements concernés sont, notamment, des îlots résidentiels comprenant des ensembles dévalorisés avec une vacance lourde, des bâtiments vétustes ou en mauvais état, des espaces susceptibles d'être densifiés ou des bâtiments isolés permettant, après transformation ou remise en état, l'accroissement de l'offre de logements.

Pour définir une priorité à l'intervention foncière publique, plusieurs critères peuvent entrer en ligne de compte, parmi lesquels :

La faisabilité de l'opération :

- > le terrain est-il disponible ?
- > sa capacité d'accueil permet-elle d'envisager une opération de logements collectifs suffisante ?
- > pour les sites de renouvellement urbain et de reconversion, la mutabilité du terrain est-elle possible ?
- > la localisation du terrain répond-elle à une réelle demande ?
- > sur la base de l'évaluation économique du foncier et du programme envisagé, l'équilibre de l'opération est-il assuré ?

La réponse aux objectifs visés :

- > le site est-il en adéquation avec les besoins identifiés dans le PLH en projet ?
- > le site est-il en adéquation avec les grands enjeux, en termes de lutte contre l'étalement urbain, de mixité des fonctions urbaines, d'accessibilité en modes doux, etc. ? Est-il en adéquation avec les documents de planification existants (notamment SCot, PLU, SRCE), les volontés politiques locales, etc. ?

- > le projet répond-il aux besoins locaux de la commune ou à ses obligations (commune SRU avec objectif de rattrapage en logements sociaux par exemple) ?
- > le site rencontre-t-il des enjeux communaux, intercommunaux, stratégiques ?
- > le projet répond-il à des enjeux spécifiques au site : enjeux de fonctionnement ou de remise en l'état (quartier ancien dégradé, terrains pollués, friches industrielles, usages en décalage avec le voisinage) ; enjeux de valorisation (écoquartier, grandes opérations de rayonnement intercommunal, entrée de ville, etc.) ?
- > la commune est-elle volontariste ? L'intérêt exprimé par la commune, comme l'intervention publique sur le site, peut venir renforcer le choix d'un site.

Des perspectives de réalisation à court, moyen et long termes :

- > les temps d'acquisition, de remise en l'état, de construction, les contraintes de coût et de programmation (typologie des logements produits) sont-ils compatibles avec les besoins et la demande ?
- > l'opération vient-elle en complément de l'offre existante, des projets en cours, de la production de logements en diffus ?
- > l'évaluation du bien est-elle cohérente avec les prix de marchés ?

Suite à la priorisation des gisements, chaque fiche de site doit être complétée par des préconisations en matière d'action foncière : mise en place d'outils de suivi et d'observation, **type d'intervention privilégié** (amiable, démarchage, préemption, recours à l'EPF...) et de l'horizon souhaité.

Différents guides, ouvrages ou sites Internet explicitent les outils de mobilisation du foncier :

- > le centre de ressource de l'aménagement du Cerema propose des fiches par outil ¹ ;

- > le site Internet de l'EPF Bretagne propose des fiches par outil et des exemples de mise en œuvre d'outil² ;
- > le guide *Outils réglementaires fonciers, fiscaux, contractuels favorables au renouvellement urbain et écologique des territoires ruraux*, ENRX, 2017³.
- > Les actions et outils déterminés peuvent alors être repris de façon générale dans le programme d'actions du PLH.

6. Veille foncière et observatoire du foncier

Au cours de la mise en œuvre du PLH, le suivi de la thématique foncière intervient à deux niveaux :

- > dans le suivi du plan foncier : il s'agit d'une veille foncière qui se traduira par l'actualisation quasi permanente des fiches relatives aux gisements fonciers au gré des opportunités, de l'avancement des projets, des choix politiques, etc. ;
- > dans les observatoires du foncier et de l'habitat (voire fiche spécifique) qui présentera un certain nombre d'indicateurs sur les marchés immobiliers et fonciers, l'offre foncière, la consommation d'espace, etc. Pour plus d'efficacité, certains indicateurs produits dans le cadre du diagnostic foncier doivent être pensés comme des indicateurs de suivi du PLH, c'est-à-dire reproductibles et pouvant être actualisés.



RETOUR D'EXPÉRIENCE

Le deuxième PLH de la **communauté d'agglomération Arles Crau Camargue Montagnette** a été adopté en décembre 2016.

Une étude de stratégie foncière a été réalisée dans le cadre de l'élaboration

1. <http://outil2amenagement.cerema.fr>

2. <http://www.epfbretagne.fr>

3. 176 pages, téléchargeable au lien suivant : <http://www.enrx.fr/Boite-a-outils-ENRX/Les-Referentiels-Techniques-Territoires/Outils-reglementaires-fonciers-fiscaux-contractuels-favorables-au-renouvellement-urbain-et-ecologique-des-territoires-ruraux-et-periurbains>

du SCoT du Pays d'Arles. Une démarche de type « plan foncier » a été réalisée : chaque commune a identifié les gisements fonciers sur son territoire et des sites stratégiques. Le PLH reprend, par commune, le nom et la superficie de chaque gisement, le type de gisement (renouvellement urbain, dent creuse ou extension) et le potentiel de logements correspondant.

En outre, dans le programme d'actions du PLH, les premières actions sont liées au foncier :

Orientation 1 - Relancer le dynamisme et l'attractivité du territoire.

Axe 1 - Renforcer et structurer la politique foncière à l'échelle de l'agglomération.

Action 1 - Mettre en place un référentiel foncier à l'échelle de l'agglomération.

Cette action consiste en un recensement exhaustif et un suivi sous SIG des opportunités foncières du territoire qui complètera l'inventaire réalisé pour le SCoT. Sur la base de ce référentiel, une démarche de veille et d'anticipation foncière sera mise en place : identification des périmètres à forts enjeux en partenariat avec les communes et l'EPF ; repérage des opportunités foncières rapidement mobilisables (acquisition à l'amiable ou préemption) pour la production de logements à court terme.

Action 2 - Mettre en place les outils de maîtrise foncière des sites stratégiques et gisements fonciers identifiés.

L'objectif est d'anticiper la maîtrise foncière et d'éviter la spéculation sur les sites identifiés, grâce à :

- > une délégation totale ou partielle du droit de préemption urbain à ACCM ;
- > l'utilisation d'outils fonciers adaptés : servitude en attente de projet, emplacements réservés pour opérations de logements mixtes, création de ZAD... ;
- > l'anticipation des procédures de DUP.

ACCM assiste les communes dans la mise en place de ces outils.

Action 3 - Formaliser une nouvelle convention cadre avec l'EPF PACA et des conventions opérationnelles tripartites.

Cette convention définira notamment les périmètres à enjeux issus du référentiel foncier (Action 1), les outils fonciers envisagés (issus de l'Action 2), les conditions de gestion et de revente des biens acquis...

Une première convention avec l'EPF, pour la période 2007-2015, a permis la réalisation de deux opérations, pour la construction d'environ 160 logements mixtes. En outre, chaque année, l'agglomération prévoit un budget de 1 M€ pour l'acquisition foncière (une acquisition foncière a été réalisée en 2013 sur un secteur considéré comme stratégique pour la réalisation du projet du Parc des ateliers).

Action 4 - Favoriser une action foncière directe d'ACCM et des communes en complément des secteurs d'intervention de l'EPF.

Cette action nécessite :

- > la mise en place du référentiel foncier ;
- > un partenariat resserré avec les communes pour un suivi des déclarations d'intention d'aliéner (DIA) ; une étude conjointe des DIA constitue déjà une habitude de travail au sein de l'agglomération ;
- > la mise en place d'expertises « flash » pour juger l'opportunité d'intervention foncière (capacité potentielle de logements, contraintes techniques, coût global de l'opération...) via un marché à bons de commande (environ cinq par an) ;
- > la mobilisation des bailleurs sociaux pour valider leur intérêt au vu de l'expertise flash ;
- > une intervention foncière (portage par ACCM ou participation financière d'ACCM auprès des communes).

Enfin, le foncier est intégré à l'action concernant l'observatoire de l'habitat pour lequel une synthèse et une actualisation des inventaires fonciers seront réalisées.



RETOUR D'EXPÉRIENCE

Dans le cadre de l'élaboration du **PLUi-H de Bordeaux métropole** (approuvé en décembre 2016), un travail fin d'analyse foncière a été réalisé avec chacune des communes : identification d'unités foncières pertinentes et capables d'accueillir une opération immobilière de plusieurs logements en cohérence avec le tissu urbain environnant, le niveau de desserte et d'équipement du secteur. Suite à l'analyse des gisements et à l'identification du « foncier stratégique », le PLUi-H vise à encadrer les conditions de sa mutation.

Au cours de l'élaboration du document, la collectivité a associé les partenaires publics qui participent à la production de logements mais également privés (aménageurs, promoteurs, agences immobilières, etc., par le biais de leur fédération). Pour favoriser l'accession sociale et abordable à la propriété, un partenariat est créé entre la collectivité et les opérateurs publics et privés, assorti d'une politique foncière forte devant contribuer à limiter l'évolution à la hausse des prix du foncier.

En Provence-Alpes-Côte d'Azur, l'outil web **urbansimul** (www.urbansimul.fr), à disposition des collectivités, permet de faire un pré-repérage automatisé du foncier nu, physiquement et réglementairement constructible : il allège considérablement la recherche de gisements fonciers et permet de se concentrer sur l'analyse des gisements et la recherche de gisements en renouvellement urbain.

LE PLH EN 20 QUESTIONS

à lire également



PRÉSENTATION GÉNÉRALE

FICHE N° 01
QU'EST-CE QU'UN PLH ?



ÉLABORATION

FICHE N° 02
COMMENT CONSTRUIRE LE PLH ?

FICHE N° 03
QUELLES POSSIBILITÉS DE FAIRE ÉVOLUER OU DE PROROGER LE PLH ?

FICHE N° 04
COMMENT FAIRE VIVRE ET ACCOMPAGNER LA MISE EN ŒUVRE D'UN PLH ?

FICHE N° 05
POURQUOI ET COMMENT METTRE EN ŒUVRE UN DISPOSITIF D'OBSERVATION ?



ACTEURS ET GOUVERNANCE

FICHE N° 06
QUI PORTE LE DOCUMENT ?

FICHE N° 07
QUEL EST LE RÔLE DE L'ÉTAT ?

FICHE N° 08
QUELLE PLACE POUR LES DIFFÉRENTS ACTEURS ?

FICHE N° 09
COMMENT FAIRE DU PLH UN OUTIL PARTAGÉ ?



UN DOCUMENT STRATÉGIQUE

FICHE N° 10
COMMENT FAIRE DU PLH UN DOCUMENT PIVOT AU SERVICE DU DÉVELOPPEMENT D'UN TERRITOIRE ?

FICHE N° 11
PLH - PLUI-H, QUELS INTÉRÊTS ET QUELLE SPÉCIFICITÉ ?

FICHE N° 12
COMMENT ÉLABORER UNE STRATÉGIE FONCIÈRE AU SERVICE DE L'HABITAT ?

FICHE N° 13
COMMENT LE PLH S'INSÈRE DANS UN PROJET DE TERRITOIRE ?



THÉMATIQUES

FICHE N° 14
COMMENT PROGRAMMER ET RÉPARTIR L'OFFRE SUR LE TERRITOIRE ?

FICHE N° 15
COMMENT INTERVENIR SUR LE PARC SOCIAL EXISTANT ?

FICHE N° 16
COMMENT INTERVENIR SUR LE PARC PRIVÉ EXISTANT ?

FICHE N° 17
COMMENT ORIENTER ET ENCADRER LA CONSTRUCTION NEUVE ?

FICHE N° 18
COMMENT RÉPONDRE AUX ENJEUX D'ACCÈS AU LOGEMENT POUR TOUS ?

FICHE N° 19
COMMENT ARTICULER PLH ET MODALITÉS D'ATTRIBUTION ET DE PEUPLEMENT ?

FICHE N° 20
COMMENT LE PLH PEUT-IL CONTRIBUER À LA QUALITÉ DE VIE ?

Tous ces documents sont disponibles en téléchargement gratuit sur **www.cerema.fr**



Contacts

- URB.DTectV@cerema.fr
- emmanuelle.colleter@cerema.fr
- Christine.Gimal@cerema.fr
- Damien.Pacou@developpement-durable.gouv.fr

© 2019 - Cerema
La reproduction totale ou partielle du document doit être soumise à l'accord préalable du Cerema.

Aménagement et développement des territoires - Ville et stratégies urbaines - Transition énergétique et climat - Environnement et ressources naturelles - Prévention des risques - Bien-être et réduction des nuisances - Mobilité et transport - Infrastructures de transport - Habitat et bâtiment