

# CLUB DES OBSERVATOIRES DU FONCIER ET DE L'HABITAT



## / ACTES

« IDENTIFIER LE FONCIER  
MOBILISABLE DANS LE TISSU  
URBAIN »

—  
Séminaire du 28 juin 2016

## / AVANT-PROPOS



**LAURENCE  
ROUEDE**

CONSEILLÈRE RÉGIONALE,  
DELEGUÉE À L'URBANISME  
ET AU FONCIER

“ La thématique de l'identification du foncier mobilisable dans le tissu urbain nous intéresse tous, tant les élus, que les collectivités territoriales et acteurs locaux. ”

Ce 8<sup>ème</sup> club des Observatoires présente une toute nouvelle configuration. Voté le 28 juin, la « Nouvelle-Aquitaine » est le nouveau nom donné à la fusion des régions Aquitaine, Limousin et Poitou-Charentes. Ce changement de périmètre ne change pas la philosophie du club, qui se veut être un espace de dialogue, technique, ouvert à l'ensemble des acteurs qui œuvrent autour des thématiques de l'habitat et du foncier. Il ne fait qu'élargir le partenariat, club des observatoires aquitain d'un côté et réseau des acteurs Limousin et Poitou-Charentes de l'autre, et qui nous l'espérons permettra d'enrichir les réflexions.

La thématique de l'identification du foncier mobilisable dans le tissu urbain nous intéresse tous, tant les élus, que les collectivités territoriales et acteurs locaux. Nous avons tous à l'esprit que derrière cette mobilisation du foncier se cachent les problématiques de consommation foncière et d'étalement urbain. A l'heure de la construction du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité du Territoire (SRADDET) et notamment du volet « gestion économe de l'espace », ce « nouveau » Club des Observatoires doit nous permettre de faire avancer les réflexions et de disposer de propositions partagées.



La présence de Dominique Figeat, Président de l'Observatoire Régional du Foncier en Île-de-France et rédacteur du rapport commandé par le gouvernement sur la « mobilisation du foncier en faveur du logement » publié en mars 2016, nous apportera son expertise tout au long de la journée. Trois témoignages centrés sur des techniques d'identification des potentiels fonciers dans nos territoires devront nous éclairer sur les compétences et les moyens que possèdent les acteurs locaux au service de la connaissance. Enfin, des ateliers sur la question stratégique des dents creuses, vues à la fois comme des plaies qui dégradent l'image de la ville, mais également comme des potentiels de développement, nous permettront d'identifier des premières pistes où il est possible d'agir. Des contributeurs graphiques nous accompagneront tout au long de la journée, et nous permettront de matérialiser l'ensemble de nos échanges à travers la réalisation d'une fresque souvent beaucoup plus pédagogique et efficace que de longs discours.

Je le rappelle, il est essentiel de mener ces réflexions autour d'un partenariat le plus large possible, afin d'identifier des solutions qui permettent d'accompagner au mieux les collectivités locales dans la lutte contre l'étalement urbain, axe majeur d'une politique écologique responsable voulue et souhaitée par la Région. /



# / SOMMAIRE

<b>/ AVANT PROPOS .....</b>	<b>2</b>
<b>/ MIEUX CONNAÎTRE POUR MIEUX MOBILISER .....</b>	<b>7</b>
<i>INTRODUCTION DE LA JOURNÉE CONTEXTE ET PROBLÉMATIQUE.....</i>	<i>9</i>
<i>VISION CROISÉE DES DOCUMENTS D'URBANISME ET DE L'OCCUPATION DU SOL : REPÈRES ET COMPARAISONS DISPONIBLES DANS L'OBSERVATOIRE NAFU .....</i>	<i>13</i>
<i>LA PRODUCTION DE RÉFÉRENTIELS FONCIERS : UNE APPROCHE GÉOMATIQUE CONJUGUÉE À L'EXPERTISE DE TERRAIN.....</i>	<i>15</i>
<i>DE LA CONNAISSANCE DES GISEMENTS À LA PLANIFICATION ET AU SUIVI DE LA CONSOMMATION D'ESPACE .....</i>	<i>17</i>





<b>/ TROIS ATELIERS COLLABORATIFS POUR MOBILISER LE FONCIER .....</b>	<b>21</b>
<i>MOBILISER LE FONCIER EN FRICHE .....</i>	<i>23</i>
<i>LES DENTS CREUSES EN CENTRE-VILLE / BOURG : PHASE AMONT ET ÉLABORATION D'UN PROGRAMME D'ACTIONS.....</i>	<i>27</i>
<i>LES DENTS CREUSES EN CENTRE-VILLE / BOURG : LA MISE EN OEUVRE (PHASE OPÉRATIONNELLE).....</i>	<i>31</i>
<b>/ SYNTHÈSE DE LA JOURNÉE.....</b>	<b>34</b>
<b>/ FRESQUE : IDENTIFIER LE FONCIER MOBILISABLE DANS LE TISSU URBAIN .....</b>	<b>38</b>
<b>/ GLOSSAIRE &amp; BIBLIOGRAPHIE.....</b>	<b>44</b>





# MIEUX CONNAÎTRE POUR MIEUX MOBILISER





“ L'actualité est riche et décisive en ce qui concerne la connaissance des marchés fonciers et ce qui est mis à disposition pour élaborer les politiques foncières. Quatre propositions majeures figurent dans le rapport. Si elles ne font pas consensus, il me semble qu'elles restent utiles au débat : Rendre transparents les marchés fonciers et immobiliers ; Renforcer les stratégies foncières des collectivités locales ; Promouvoir un urbanisme négocié pour la production d'un foncier constructible ; Réformer en profondeur la fiscalité immobilière. ”



## INTRODUCTION DE LA JOURNÉE CONTEXTE ET PROBLÉMATIQUE

Cette journée est l'occasion de vous présenter les résultats des réflexions conduites depuis quelques mois en réponse à une commande du Gouvernement sur la question de la mobilisation du foncier privé en faveur de la production de logements. Ce rapport, même s'il est très centré sur la question du logement, nous a permis de mener une réflexion plus générale sur la mobilisation du foncier.

Cette journée a également une résonance particulière, car elle se trouve au cœur d'une actualité parlementaire forte sur la question foncière qui nous concerne tous très directement. Ce jour démarre en effet l'examen, en séance publique à l'Assemblée Nationale, du projet de loi Égalité-Citoyenneté, dont l'article 32 vise à renforcer les stratégies foncières au service des territoires. D'une part, cet article réaffirme le rôle important de l'État dans la mise à disposition des données nécessaires à l'observation foncière, afin de favoriser une véritable culture du foncier. D'autre part, il renforce le volet foncier des Plans Locaux de l'Habitat (PLH). Les Établissements Publics Fonciers (EPF) d'État et locaux pourront ainsi contribuer à la mise en place d'observatoires fonciers à l'échelle des PLH. S'agissant

d'une procédure accélérée, l'adoption du texte est prévue à l'automne, pour une promulgation avant la fin de l'année.

Deuxième élément d'actualité parlementaire : le 29 juin se tiendra une commission mixte paritaire pour examen du projet de loi Pour une République Numérique. L'article 12 ter vise à généraliser l'accès aux données publiques (en particulier fiscales) et, de fait, améliorer la connaissance et la transparence des marchés fonciers.

L'actualité est donc riche et décisive en ce qui concerne la connaissance des marchés fonciers et ce qui est mis à disposition pour élaborer les politiques foncières. Quatre propositions majeures figurent dans le rapport. Si elles ne font pas consensus, il me semble qu'elles restent utiles au débat.

### **Rendre transparents les marchés fonciers et immobiliers**

L'accès du public aux données est un préalable à toute amélioration de la connaissance du foncier, même si cet enjeu n'est pas forcément partagé. Certes, une connaissance large et publique des données foncières peut





avoir un effet spéculatif et empêcher la maîtrise des prix. Mais la France, contrairement à d'autres pays, souffre d'une grande opacité dans le domaine des marchés. D'où la nécessité de développer une culture de la transparence des marchés, des prix et des acteurs. Cela passe par le fait de coupler l'accès aux données, à l'objectivation des méthodes d'évaluation, qui peuvent être peu explicites. La proposition d'un open data des données foncières et d'un accès aux données publiques (notamment notariales) figure dans le rapport. À ce jour, elle n'a été reprise que partiellement par le Gouvernement dans le projet de loi.

### **Renforcer les stratégies foncières des collectivités locales**

Trop souvent, une collectivité locale manque de stratégie explicite, qui aurait fait l'objet d'un réel échange, de concertation. Le besoin d'une planification foncière, la nécessité d'avoir une stratégie foncière explicite dans des documents et faisant l'objet d'une concertation avec les services concernés ne vont pas toujours de soi. Paradoxalement, on dispose de documents de programmation (SCOT, PLH, PLU) traitant de

questions foncières, mais sans en faire un chapitre clé.

Le projet de loi Égalité-Citoyenneté prévoit de rendre obligatoires le diagnostic foncier, la stratégie foncière et le plan d'action foncier dans le PLH. Cela nécessite d'avoir une volonté politique affirmée, accompagnée de moyens techniques, humains et financiers. C'est indispensable pour mobiliser les instruments d'anticipation foncière.

### **Promouvoir un urbanisme négocié pour la production d'un foncier constructible**

La mobilisation du foncier ne passe pas nécessairement par son appropriation publique, mais par un partenariat élargi à l'ensemble des acteurs qui concourent à la production de foncier (propriétaire, entrepreneur, investisseur, institutionnel). Les intérêts et temporalités divergent, et il faut privilégier une approche négociée au service des projets.

Une meilleure mobilisation de l'ensemble de ces acteurs pourrait permettre une mobilisation plus large du foncier, sans recourir exclusivement aux procédures classiques. Cela suppose alors de disposer d'une ingénierie forte. Les collectivités restent



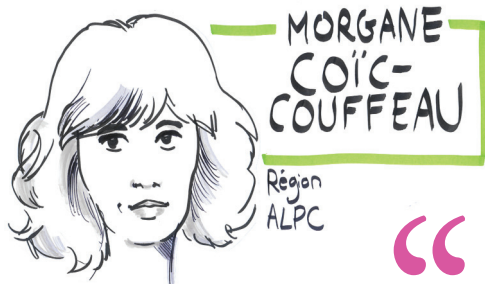
encore souvent mal outillées, une approche partenariale et des collaborations ouvertes s'imposent.

### **Réformer en profondeur la fiscalité immobilière**

Compte tenu de la part croissante de la production immobilière en zone agglomérée, il s'agit de renforcer le renouvellement urbain. Il y a ici un vrai enjeu pour augmenter la part de production en zone bâtie. Les pratiques et outils sont adaptés à l'aménagement des zones d'extension, contribuant à nourrir les phénomènes d'artificialisation des sols. Il faut donc travailler les formes pour préserver les espaces et donner la priorité au recyclage foncier. Pour autant, le système fiscal actuel est inapproprié (il pénalise la mobilité, l'investissement en faveur de la rente), d'où une demande spécifique dans le rapport d'une réforme fiscale d'envergure. /

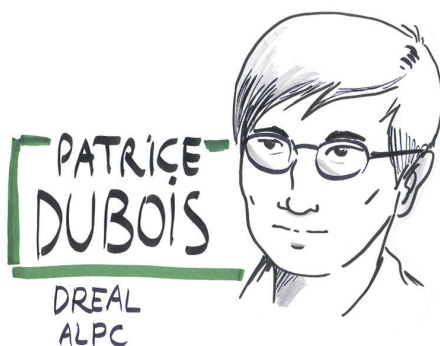
“ La mobilisation du foncier ne passe pas nécessairement par son appropriation publique, mais par un partenariat élargi à l'ensemble des acteurs qui concourent à la production de foncier (propriétaire, entrepreneur, investisseur, institutionnel). Les intérêts et temporalités divergent, et il faut privilégier une approche négociée au service des projets. ”





“ L'observatoire NAFU a aussi pour mission de recenser puis diffuser les documents d'urbanisme, standardisés et numérisés, par le biais du géoportail aquitain de l'urbanisme (...) ”

“ Des données d'aide à la décision et des indicateurs-ressources sont disponibles sur le site de NAFU. 9 thèmes, 43 sous-thèmes, 650 indicateurs sont ainsi disponibles sur la Nouvelle Aquitaine, pour dresser un panorama exhaustif des données utiles aux partenaires. ”



## VISION CROISÉE DES DOCUMENTS D'URBANISME ET DE L'OCCUPATION DU SOL : REPÈRES ET COMPARAISONS DISPONIBLES DANS L'OBSERVATOIRE NAFU

Suite à la tempête Klaus est apparue la nécessité de disposer d'un observatoire du foncier et de l'occupation du territoire. L'Observatoire NAFU a été créé en 2012, dans le but de proposer des données fiables et pertinentes sur ces thématiques. L'État et la Région Nouvelle-Aquitaine se partagent aujourd'hui la présidence de NAFU, et en assurent la maîtrise d'œuvre avec le GIP-ATGeRi. Des acteurs locaux participent aussi à la gouvernance, par l'intermédiaire du comité de pilotage (acteurs forestiers, politiques, consulaires...).

### **Un référentiel aquitain d'occupation du sol à grande échelle par photo-interprétation**

Les données d'occupation du sol permettent d'enrichir l'observatoire NAFU et de construire des indicateurs de suivi pour la planification ainsi que des dynamiques foncières. Disponible au sein de PIGMA pour l'ensemble de la Région ex-Aquitaine, l'OCS se compose de deux millésimes : 2000 et 2009. L'objectif est de l'étendre à l'ensemble de la Nouvelle-Aquitaine, avec deux millésimes : 2009 et 2015.

### **Les documents d'urbanisme, une pièce essentielle de NAFU**

L'observatoire NAFU a aussi pour mission de recenser puis diffuser les documents d'urbanisme, standardisés

et numérisés, par le biais du géoportail aquitain de l'urbanisme (porté par PIGMA).

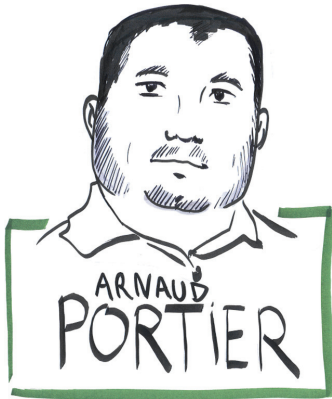
### **Une vision croisée pour connaître la consommation d'espaces agricoles en zone U et AU**

L'observation de la consommation d'espaces agricoles passe par le croisement des documents d'urbanisme (millésime 2009) et de l'occupation du sol. Il est alors possible de détailler sur les zonages U et AU le type d'occupation (Naturel, Agricole, Forestier...). Ce croisement permet d'avoir une idée des potentialités foncières sur les zones réglementairement constructibles. Il montre aussi l'importance des zones agricoles et forestières sur ces périmètres. Enfin, les territoires peuvent se comparer les uns aux autres.

### **Les services et données NAFU**

Des données d'aide à la décision et des indicateurs-ressources sont disponibles sur le site de NAFU. 9 thèmes, 43 sous-thèmes, 650 indicateurs sont ainsi disponibles sur la Nouvelle-Aquitaine, pour dresser un panorama exhaustif des données utiles aux partenaires. Des portraits de territoires, pouvant descendre jusqu'à la commune, résument ces indicateurs dans des documents PDF. /





EPFL DU PAYS BASQUE

“ Le foncier est cher parce qu'il est attractif, pas parce qu'il est rare ”

“ Le travail réalisé en partenariat entre l'Audap et l'EPFL Pays Basque permet d'illustrer les terrains nus mais également le potentiel de division parcellaire ”



EPFL DU PAYS BASQUE



AUDAP

“ (...) il est nécessaire d'associer ce travail à d'autres informations (PPRI, zonage PLU, DVF, dessertes...), pour nettoyer plus précisément la base ”





## LA PRODUCTION DE RÉFÉRENTIELS FONCIERS : UNE APPROCHE GÉOMATIQUE CONJUGUÉE À L'EXPERTISE DE TERRAIN

### Objectifs et intérêts d'un référentiel foncier

Certains territoires peuvent être tentés par une démarche d'opportunité sans logique de réflexion, surtout s'ils n'ont pas de culture de stratégie foncière. L'EPFL Pays Basque essaie de faire prendre conscience aux élus qu'une politique d'aménagement passe par une politique et une stratégie foncière. Avant d'entrer précisément dans l'expertise foncière, il y a d'abord une démarche de sensibilisation des collectivités à mener. Depuis 10 ans, l'EPFL travaille à la mise en œuvre d'un référentiel foncier sur le territoire. L'objectif est de contrôler le foncier par d'autres moyens que l'acquisition directe, en dissociant la maîtrise de l'acquisition foncière publique. Il s'agit donc d'identifier et mesurer les fonciers divisibles, notamment sur le littoral basque. Et surtout de faire passer un message aux différents acteurs: le foncier est cher parce qu'il est attractif, pas parce qu'il est rare.

### Méthodologie d'identification du potentiel foncier

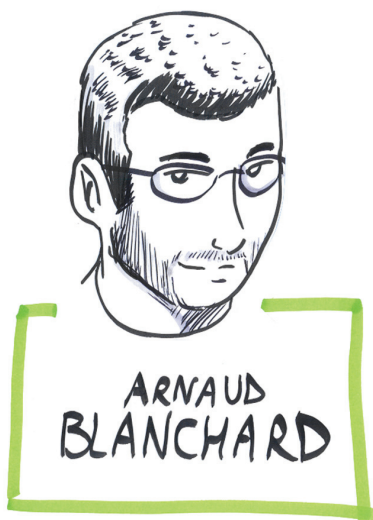
Le travail réalisé en partenariat entre l'Audap et l'EPFL Pays Basque permet d'illustrer les terrains nus (le plus

simple) mais également le potentiel de division parcellaire, c'est-à-dire l'ensemble des terrains pouvant être détachés de la parcelle initiale. Le potentiel de mutation apparaît en étudiant la taille de la parcelle, l'emprise du bâti et sa localisation dans la parcelle.

Pour disposer de tènements fonciers plus larges, il est possible d'identifier les terrains nus qui sont jointifs avec des divisions parcellaires potentielles. Pour ce faire, un test statistique est effectué sur l'ensemble des parcelles et des bâtis pour examiner la fréquence à laquelle les bâtiments sont décalés sur leur parcelle. Les ruptures dans les distributions permettent de qualifier le potentiel de mutabilité de ces parcelles.

Il faut ensuite ajouter au « scoring » une taille minimale de parcelle (100 m<sup>2</sup>) et le pourcentage de bâti sur les parcelles. L'agrégat de ces indicateurs permet de disposer d'une couche de potentiel foncier brute caractérisée par un potentiel de vraisemblance important. Dernière étape, il est nécessaire d'associer ce travail à d'autres informations (PPRI, zonage PLU, DVF, dessertes...), pour nettoyer plus précisément la base. /





SCOT DE L'ANGOUMOIS

“ Aujourd'hui, l'observatoire ambitionne de disposer d'une connaissance fine sur l'occupation des sols. Pour ce faire, une classification est établie à partir des données du cadastre et de MAJIC : 8 catégories ont été ajoutées aux 13 existantes dans MAJIC, pour mieux correspondre à la réalité du territoire.

”



## DE LA CONNAISSANCE DES GISEMENTS À LA PLANIFICATION ET AU SUIVI DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Le SCoT Angoumois a été approuvé en décembre 2013 et concerne 140 000 habitants. Le territoire est très consommateur, avec un développement sur de grandes parcelles, un marché détendu et un foncier bon marché.

### **Recentrer le développement urbain sur l'Agglomération**

Les objectifs du SCoT sont ambitieux, avec des prescriptions fortes pour recentrer le développement urbain sur le périmètre de l'Agglomération. Le SCoT donne ainsi pour objectif de produire 40% de l'offre nouvelle en réinvestissement urbain (dents creuses, logements vacants et renouvellement urbain). Une réflexion a été enclenchée autour de l'identification des dents creuses, de leur mobilisation et la sortie de vacance de logements. Le territoire est confronté à de nombreux bouleversements : une démarche de PLUIHD, la fusion de 4 EPCI en 2017 et la prise de compétence urbanisme, en amont d'une évaluation du SCoT à 6 ans. La création d'un T0 permet des calculs d'évolutions et de travailler sur la dynamique

de consommation foncière. In fine, l'observatoire assure la production de cartes, diffusées pour améliorer la connaissance des territoires et assurer un suivi technique en lien avec l'ensemble des observatoires existant depuis 2008 (habitat, déplacement...).

### **Disposer d'une connaissance fine sur l'occupation des sols**

Aujourd'hui, l'observatoire ambitionne de disposer d'une connaissance fine sur l'occupation des sols. Pour ce faire, une classification est établie à partir des données du cadastre et de MAJIC : 8 catégories ont été ajoutées aux 13 existantes dans MAJIC, pour mieux correspondre à la réalité du territoire. Parmi ces 8 catégories, 2 correspondent à des types d'occupation du sol que l'on retrouve fortement sur le territoire, à savoir les zones militaires et les bâtiments agricoles.

Dans la mesure du possible, l'observation se fait à la subdivision fiscale (une parcelle est composée de 2 à n subdivisions fiscales, qui renseignent sur les différents types d'occupation



du sol). Mais le socle reste la parcelle qui permet de croiser les différentes bases (OCS, fichiers fonciers, valeurs foncières, logements vacants...). L'ensemble de ces données permet de valoriser et affiner la connaissance de l'occupation des sols. L'une des difficultés a été de renseigner l'occupation du sol sur les parties non cadastrées telles que les rues, routes et cours d'eau. Des données de contrôle ont également été utilisées, comme le RPG pour actualiser l'OCS, les photos aériennes pour contrôler le cadastre, les données du cadastre pour faire ressortir les voiries et la BD Topo de l'IGN pour les équipements.

Le travail se fait parcelle par parcelle, pour vérifier les codes et mettre à jour les catégories. L'intérêt est d'obtenir une connaissance précise de l'occupation des sols.

Il faut ensuite aller au-delà de l'état des lieux, identifier l'ensemble des acteurs du réinvestissement urbain et mettre en place des outils de mobilisation du foncier. /



“ Dans la mesure du possible, l'observation se fait à la subdivision fiscale (...). Mais le socle reste la parcelle qui permet de croiser les différentes bases (OCS, fichiers fonciers, valeurs foncières, logements vacants...). L'ensemble de ces données permet de valoriser et affiner la connaissance de l'occupation des sols.

”







/ Angoulême /







# TROIS ATELIERS COLLABORATIFS POUR MOBILISER LE FONCIER





AURÉLIE PAQUIGNON  
Région ALPC

“ Le premier élément qui ressort de l'atelier sur la mobilisation des friches est la question de la définition de cet objet mouvant, difficile à appréhender en pratique même si intuitivement l'objet semble circonscrit (...) Les outils existent pour travailler efficacement sur les friches et ce quel que soit leur stade. Dès la phase de planification, les friches doivent être considérées comme un objet central. ”



## MOBILISER LE FONCIER EN FRICHE

### Vers la définition d'une friche

Le premier élément qui ressort de l'atelier sur la mobilisation des friches est la question de la définition. Il s'agit en effet d'un objet mouvant, difficile à appréhender en pratique même si intuitivement l'objet semble circonscrit. Il est convenu qu'au centre du phénomène de friche se trouve la question de la perte d'usage initial (l'espace n'est plus utilisé dans sa destination d'origine) et de la sous-occupation. Une friche pourrait ainsi être un espace en situation d'entre-deux : deux utilisations et deux temporalités. Au-delà de la définition d'une friche, l'utilité de la création d'une typologie est revenue dans les débats avec la question de l'opérationnalité (facilité/difficulté à reconquérir) et de la superficie (il n'existe pas de superficie standard, ni minimale).

### Les friches : opportunité ou contrainte ?

D'un côté, les friches peuvent représenter une opportunité ; car reconquérir une friche dans une stratégie d'économie d'espace, c'est d'abord ne plus artificialiser les sols par extension du tissu urbain, ou a

minima limiter l'extension. Une friche est une potentielle réserve foncière, parfois bien placée, mais également un patrimoine en devenir. Elle peut ainsi permettre à une collectivité territoriale de construire une stratégie de marketing territorial à partir d'un projet urbain.

D'un autre côté, dans un contexte où la propriété est privée et où les activités passées ont laissé les sols pollués, l'aspect contrainte peut vite prendre le pas (fortes contraintes réglementaires, complexité technique...). Les friches de grande ampleur pèsent sur l'image de certaines villes et peuvent donc être un frein à leur renouveau. Notons que la question de la sécurité et de la responsabilité est souvent oubliée, notamment dans le cas de squats, et joue aussi sur la perception d'un quartier.

### Un leitmotiv : anticiper

En matière opérationnelle, une friche nécessite une forte anticipation de la collectivité : connaissance de la situation financière des entreprises présentes, vieillissement des zones d'acti-



tés, phénomènes de concurrence entre des zones urbaines d'un même territoire... Cette anticipation doit prendre corps pour éviter la constitution de friches ; elle est également nécessaire quand la friche est déjà bien réelle. En effet, avant d'identifier un projet de reconversion il convient de disposer d'une connaissance fine de la structure de la propriété, de caler un montage financier adapté, de travailler sur les espaces publics et de mobiliser les structures ad hoc au plus tôt.

### **Avec quels outils ?**

Les outils existent pour travailler efficacement sur les friches et ce quel que soit leur stade. Dès la phase de planification, les friches doivent être considérées comme un objet central : avant même qu'elles ne deviennent véritablement des friches ou dès que la collectivité a identifié un tissu qui relève du concept de friche. Au stade de la friche constituée, des structures de portage ou des outils existent comme les EPFL, les SPL, les AFUL ou le remembrement foncier... Les aménageurs publics ou privés sont des acteurs centraux de la démarche de requalification des friches. Enfin, les entreprises de dépollution sont souvent des acteurs indispensables aux projets.

### **Comment estimer une friche ?**

L'estimation financière est un point crucial car elle conditionne la capacité des acteurs à acquérir les fonciers et bâtis quand ils n'en sont pas propriétaires, ce qui est assez souvent le cas.

L'estimation d'une friche passe par l'état du bâti, pollution, taille, localisation... Elle peut se faire de 3 manières : par le rendement (la valeur économique de la friche lorsqu'elle est partiellement occupée), par le compte à rebours (le promoteur calcule la charge foncière admissible pour son opération) ou par la comparaison de marché (tenter de comparer des biens équivalents). L'évaluation est également confrontée à de nombreux facteurs, comme le niveau du marché immobilier du territoire (tendu ou détendu), la localisation du site, la taille des parcelles et la dégradation hétérogène des bâtis. Concrètement, la question de l'estimation des friches s'avère complexe car les collectivités et les Domaines n'ont pas toujours les mêmes méthodes d'évaluation ni le même corpus théorique et idéologique. /





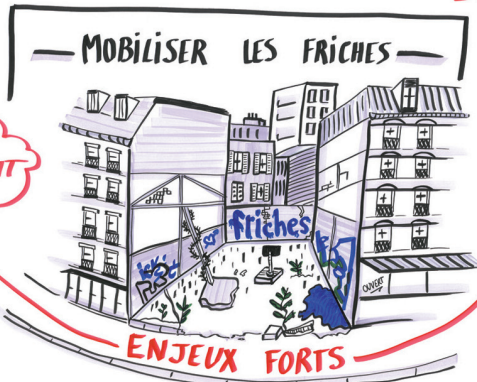
/ Synthèse illustrée /

**DÉFINITION FRICHE**

- LA SOUS-DENSITÉ EST UNE FORME DE FRICHE
- PERTE D'USAGE
- ESPACE VIDE ENTRE 2 UTILISATIONS
- C'EST PLUS OU MOINS FACILE À RECONQUÉRIR
- DÉFINIR UNE TYPOLOGIE

**CONTRAINTES**

- RÉGLEMENTAIRES
- ENVIRONNEMENTALES
- COMPLEXITÉ POLLUTIONS
- IMAGE DEVALORISANTE
- SÉCURITÉ PAS ASSURÉE
- RESPONSABILITÉ (qui?)
- PEU ESTHÉTIQUE...



RÉSORBER L'IMPACT NÉGATIF QU'ELLES ONT SUR LES VILLES

DISPOSER DE FONCIER POTENTIELLEMENT BIEN PLACÉ

**ANTICIPATION**

- ACCOMPAGNEMENT FINANCIER POUR MAINTENIR UNE ACTIVITÉ
- CONNAÎTRE LES BESOINS FINANCIERS (ÉQUIPEMENTS) DES ENTREPRISES (IMMOBILIER)
- PERMETTRE L'OCCUPATION TEMPORAIRE RÉAPPROPRIATION PAR LES CITOYENS
- ACCOMPAGNEMENT SUR LA CONCURRENCE DES TERRITOIRES
- IDENTIFIER LE PROPRIÉTAIRE
- POTENTIELS D'INTERVENTION
- DIAGNOSTIC FIN DU FONCTIONNEMENT
- IDENTIFIER LES CAUSES DU DÉCLIN

**ESTIMATION D'UNE FRICHE**

- ① PAR RENDEMENT
- ② PAR COMPARAISON DU MARCHÉ
- ③ PAR COMPTE À REBOURS

EVALUATION DU BATI  
POLLUTION. LOCALISATION. TAUX

**OUTILS**

- PLANIFICATION SCOT PLU
- PORTAGE EPF(L) . SPL . AFUP
- PROTO AMENAGEMENT DÉPOLLUTION
- AMENAGEURS PRIVÉS
- REMEMBREMENT FONCIER

**OPPORTUNITÉS**

- ÉCONOMIE D'ESPACE
- RÉSERVE FONCIÈRE
- PATRIMOINE EN DEVENIR
- ÊTRE VERTUEUX : DÉPOLLUTION
- VALORISATION EN TERME D'IMAGE ET PROJET URBAIN
- STRATÉGIE TERRITORIALE ↓ OBJECTIVE DU TITRE D'OUVRAGE
- LEVIER INVESTISSEMENT PRIVÉ

**ATELIER ANIMÉ PAR AURÉLIE PAQUIGNON le 28 Juin 2016**

RECUEILLI PAR @TINCARTEL . 0651.81.33.55





EMMANUEL LATHIÈRE  
Région ALPC

“ Un cadre légal s'avère donc nécessaire pour simplifier l'identification des dents creuses. Une caractérisation claire dans les documents d'urbanisme permettrait d'éviter attaques et interprétations diverses.

”



## LES DENTS CREUSES EN CENTRE-VILLE / BOURG : PHASE AMONT ET ÉLABORATION D'UN PROGRAMME D' ACTIONS

Du fait de la nécessité de définir ce qu'est une dent creuse, les participants se sont surtout intéressés à la première partie du titre de l'atelier (phase amont), en délaissant quelque peu la seconde (programme d'action).

### **Qu'est-ce qu'une dent creuse ?**

Un manque est apparu dès les premières réflexions de l'atelier : aujourd'hui, il n'existe pas de définition législative d'une dent creuse. Celle-ci est seulement évoquée dans les textes, notamment par le biais de la densité.

Il ressort des débats qu'une dent creuse est un espace constitué d'une ou plusieurs parcelles, de taille relativement modeste, inséré dans un tissu bâti. C'est la notion d'espace sans vocation, sans fonction, qui est prégnante dans le phénomène de friche ; plus que la notion d'espace non bâti. Ainsi, la dent creuse peut être bâtie ou à vocation non bâtie et résulter d'une différence de hauteur, insérée entre deux bâtis plus élevés. Selon le milieu (urbain, rural, secteur tendu), la définition diffère car dans

un tissu bâti de faible densité, la friche a un faible impact. Ailleurs, la dent creuse ne sera pas une anomalie mais une richesse.

Un cadre légal s'avère donc nécessaire pour simplifier l'identification des dents creuses. Une caractérisation claire dans les documents d'urbanisme permettrait d'éviter attaques et interprétations diverses. Mais une définition législative implique également qu'elle soit adaptée aux différents territoires (en étant complétée par une grille d'analyse). Ce cadre, issu d'une concertation, serait plus souple qu'une norme.

### **Quelles ressources mobiliser ?**

À partir de ce « cadre légal », il s'agit d'identifier la dent creuse le plus en amont possible, pour l'inscrire dans les documents d'urbanisme, puis analyser la capacité de ces espaces. Pour ce faire, il existe une grande diversité de ressources et d'outils à disposition de la collectivité. Les données peuvent être en accès libre (open data) ou provenir du cadastre, de données métiers, de données autonomes



autoproduites, des documents d'urbanisme, d'un référentiel à grande échelle, de l'occupation du sol, etc. Elles peuvent être exploitées par différents métiers, tels qu'un géomaticien ou un chef de projet, et nécessitent des compétences variées (traitement de données, connaissances thématiques, du terrain, etc.). Ces profils peuvent être déployés au sein de multiples structures : collectivités locales, chambres consulaires, agences d'urbanisme, SCoT, CAUE, associations, certains types de propriétaires (forestiers notamment), etc. Tous ces acteurs travaillent à l'élaboration des documents d'urbanisme et du plan d'action foncière.

### **Quel est le rôle de l' élu ?**

Après l'application des lois et des documents d'urbanisme, la marge de manœuvre du politique est extrêmement limitée du fait des différentes contraintes qui peuvent exister (PPRI, surface commerciale, taille des parcelles, usages, SCOT, etc.). Il faut donc que les élus se mobilisent en amont, dès l'élaboration de ces documents.

L'absence de stratégie foncière tout comme l'absence d'anticipation, posent problème. L' élu local doit se projeter et avoir une vision durable de son territoire. Or, concernant les dents creuses, il est le plus souvent sur

des saisies d'opportunité : une « anomalie » est identifiée et la question se pose de savoir quoi en faire. Cette réponse instinctive du public, selon une demande immédiate, place les collectivités dans l'impossibilité de s'opposer à une initiative privée.

### **Quel dialogue ?**

Le dialogue est un facteur de réussite d'un projet. En marché tendu, il s'agit de s'entretenir en premier lieu avec les partenaires fonciers (EPF, aménageurs publics et autres), avant même les propriétaires et les Domaines. En effet, lorsque la collectivité contacte le propriétaire, elle doit déjà avoir un bilan d'opération avant de se prononcer sur des prix d'acquisition. Cela permet d'un côté de positionner le foncier dans le marché, pour l'acheter au plus juste prix, ou d'un autre côté, si le propriétaire maintient un prix trop élevé, de changer le projet. En marché détendu, il convient tout d'abord d'avoir l'adhésion du propriétaire. Il faut le convaincre qu'il n'y aura pas de désagrément à faire le projet, sinon il ne voudra pas vendre. /



/ Synthèse illustrée /

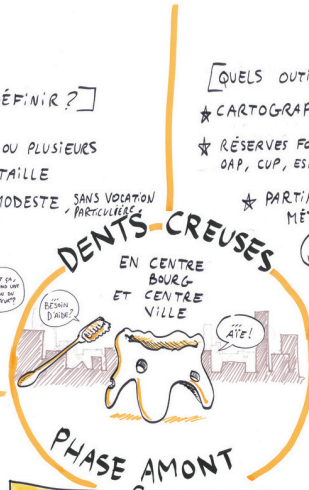
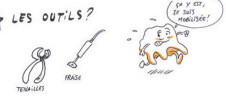
**GROUPE 1 = LE PIVOT**

**1 [COMMENT LES MOBILISER ??]**

- ★ DÉFINIR LE PROJET PORTÉ PAR LA COLLECTIVITÉ
- ★ ÉTUDIER LA FAISABILITÉ TECHNIQUE, JURIDIQUE & FINANCIÈRE
- ★ DIALOGUE! AVEC PROPRIÉTAIRES / PARTENAIRES
- ★ LES OUTILS?

**2 [COMMENT LA DÉFINIR ?]**

"UN ESPACE (1 OU PLUSIEURS PARCELLES) DE TAILLE RELATIVEMENT MODESTE, SANS VOCATION PARTICULIÈRE INSÉRÉ DANS UN TISSU BÂTI".  
 DÉFINITION EN COURS...



**GROUPE 2: LE CLUB DE BRIDGE**

**1 [QUELS OUTILS EN FONCTION DU CONTEXTE ??]**

- ★ CARTOGRAPHIE
- ★ RÉSERVES FONCIÈRES, ZONES D'AMÉNAGEMENT DIFFÉRÉS (OAP, CUP, ESPACES NATURELS SENSIBLES, ETC...)
- ★ PARTIR DES OUTILS, POUR DÉFINIR UNE MÉTHODOLOGIE



**2 [QUELLES RESSOURCES ?]**

- ★ DONNÉES: - OPEN DATA - DONNÉES RÉFÉRENTIELLES - CADASTRE - DONNÉES MÉTIÈRE AUTONOME URBANISME
- ★ ACTEURS: - SCOT, CAUE, ASSOCIATIONS, SYNDICATS D'URBANISME, HÔTEL DE RÉGION...
- ★ INGÉNIEURIE: - GÉOMATIENS - CHEFS DE PROJETS...

**GROUPE 3 = IMPLANT POUR 1 DENT CREUSE**

**1 [DÉTERMINER LA VOCATION DES "D.C"]**

- RECHERCHER LES COMPÉTENCES?
- L'IMPULSION POLITIQUE DOIT DÉCLENCHER LES CHOSES.
- Nécessité d'une concertation pour déterminer un intérêt commun.

**2 [LE DEVENIR DES "D.C"]**

★ SI LA "D.C" EST UNE ANOMALIE, IL FAUT LA TRAITER LE + VITE POSSIBLE



**GROUPE 4: DENT DE SAGESSE**

**1 [QUELS OUTILS MOBILISER ??]**

- ★ DIAGNOSTIC FONCIER / REPÉRAGE DE GISEMENTS
- ★ DOCUMENTS D'URBANISME
- ★ ÉLABORATION D'UN PLAN D'ACTION FONCIÈRE & DÉTERMINATION DE LA RÉGLEMENTATION



**2 [QUEL DIALOGUE / AVEC QUI ?]**

- ★ DIALOGUE AVEC LES BALLEUS SOCIAUX, AMÉNAGEURS SOCIAUX, OPF, ETC...
- ★ PROBLÈME DU PRIX DU FONCIER, QUI PEUT ÊTRE ÉLEVÉ.
- ★ LE DIALOGUE EST INVERSEMENT PROPORTIONNEL À LA PRESSION FONCIÈRE

**ANNE BERNARDI**  
 - LUDOPRIXI - ZBOZELATE - contact: 06 48 46 27 83 bernardise@gmail.com







GAELE VIRELY

AUDAP

“ Avant toute intervention opérationnelle, il apparaît nécessaire de disposer d'une bonne connaissance du foncier stratégique et des dents creuses sur un territoire. Cela nécessite de mettre en place une méthodologie d'observation fine (...), qui puisse permettre l'identification des bâtiments et/ou dents creuses mutables, en associant élus, habitants et partenaires.

”



## LES DENTS CREUSES EN CENTRE-VILLE / BOURG : LA MISE EN OEUVRE (PHASE OPÉRATIONNELLE)

### **Une étape préalable indispensable : la connaissance fine du site d'intervention**

Il apparaît nécessaire de disposer d'une bonne connaissance du foncier stratégique et des dents creuses sur un territoire. Cela nécessite de mettre en place une méthodologie d'observation fine (au cas par cas, au bâtiment), qui puisse permettre l'identification des bâtiments et/ou dents creuses mutables, en associant élus, habitants et partenaires. Cette connaissance soulève la question de l'homogénéisation des méthodes d'observation, d'un territoire à un autre. Le SCoT, voire l'inter-SCoT, sont mis en avant comme étant des structures, à grande échelle, qui pourraient jouer ce rôle et favoriser la mise en place de pratiques unifiées.

### **La définition d'un projet d'aménagement global : une étape clé**

Dans un second temps, la collectivité locale doit être en capacité de définir un projet d'aménagement global autour du site. La recherche de l'attractivité de la parcelle, mais également de son environnement, est d'autant

plus nécessaire que ce lieu bénéficie jusqu'alors d'une image dévalorisée. Cela nécessite de mener une approche transversale, à travers l'identification des équipements et services de proximité, des problématiques de circulation et de stationnement, et également d'intégrer dans le projet les zones à risques ou de contraintes environnementales. L'ensemble de ces facteurs impactera directement la manière de traiter les dents creuses par la collectivité.

À noter que le contexte socio-démographique du territoire (marché détendu, bourg rural en déclin, zone urbaine dense...) est un élément qu'il faut intégrer dans la réflexion et la construction du projet.

L'exemple de La Réole a été évoqué, avec une opération de recyclage du foncier qui a permis de reconstituer du logement, d'améliorer les espaces publics et de redonner de l'attractivité au secteur. L'association des habitants peut ainsi être envisagée, pour permettre une co-construction et une appropriation de cette mutabilité dans le tissu existant.



### **Une expertise nécessaire pour mobiliser les outils et moyens adéquats**

Selon le type de projet envisagé et les atouts et faiblesses du site d'intervention, les outils à mobiliser seront différents (procédure de démolition-reconstruction, procédure de Résorption de l'Habitat Indigne, bail à réhabilitation, préemption, etc).

Le partenariat financier, à envisager le plus en amont possible, sera différent selon la dynamique territoriale dans laquelle il s'inscrit, en particulier au niveau du portage foncier (investisseurs privés intéressés, intervention publique incitative ou coercitive...).

La recherche de projets pilotes en matière d'innovations architecturales et de modes de faire, permettant de montrer qu'il est possible de retrouver de la qualité urbaine en centre ancien, pourrait être développée, par exemple par le biais d'un Appel à Manifestation d'Intérêt. Pour autant, cette étape nécessite de disposer d'une expertise spécifique pour pouvoir identifier les atouts et freins du site mutable et mobiliser par la suite les outils, les moyens et les partenariats adéquats.

La question de l'ingénierie territoriale se pose en particulier pour les territoires les plus ruraux. Si les territoires ne disposent pas tous d'outils d'ingénierie, que sont les Agences d'Urbanismes, Agences Locales, CAUE et

EPFL, les démarches de mutualisation doivent être recherchées : mutualisation des compétences, réflexions partagées sur des problématiques communes, optimisation de la mobilisation des moyens humains...

### **Penser à la finalité de l'opération : entre concertation et mise en valeur des espaces publics**

L'intervention sur une dent creuse peut être l'occasion de mener une concertation avec les habitants du quartier, en particulier si l'opération vise, à terme, à produire une offre nouvelle de logements (réhabilitation ou offre neuve). Cela se traduit par la recherche de nouvelles formes urbaines, qualitatives, qui répondent aux besoins des habitants (en termes de luminosité, d'isolation, d'agencement...), et qui nécessitent la mobilisation de compétences architecturales et techniques spécifiques.

De même, un projet d'intervention sur une dent creuse peut être l'occasion pour la collectivité de mettre en valeur des espaces publics et de les rendre plus qualitatifs, même si cela se traduit par de lourds investissements. /



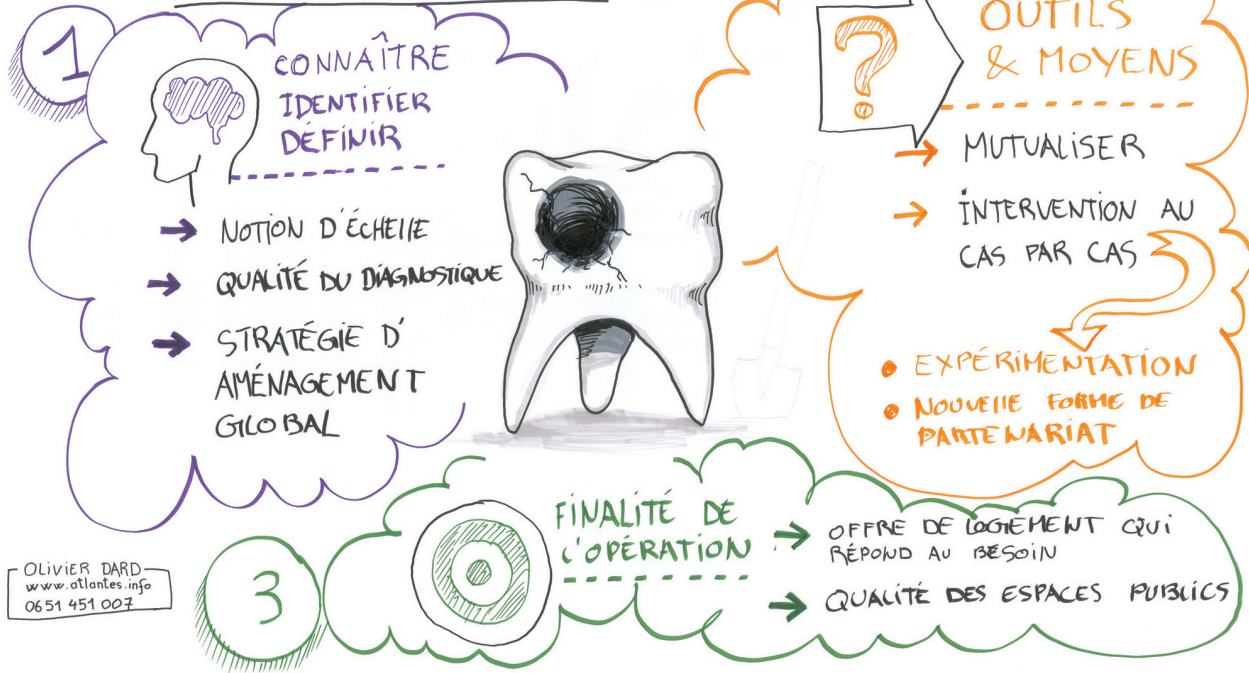
/ Synthèse illustrée /

ATELIER  
28 juin 2016

# LES DENTS CREUSES

## PHASES OPÉRATIONNELLE

LA MISE EN ŒUVRE  
GAËLLE VIRELY



# / SYNTHÈSE DE LA JOURNÉE



CONSEILLÈRE RÉGIONALE,  
DELEGUÉE À L'URBANISME  
ET AU FONCIER

“ À la sortie de cette journée, ce qui m'interroge en premier lieu est la question de la temporalité : temporalités politiques d'une part, temporalités d'observation et de portage d'autre part. Toutes sont différentes. Or, pour pouvoir faire de la prospective, il faut disposer de temps à la fois pour construire une stratégie foncière claire, pour mûrir la volonté politique et instaurer le dialogue avec les acteurs du privé. ”





Tout d'abord, je tiens à remercier l'ensemble des intervenants. Ils montrent par leur présence et leur réflexion une richesse des métiers et des savoir-faire présents au cœur de notre partenariat et utiles à l'action publique. Il est important de se connaître et de partager nos réflexions. Le club permet de structurer, anticiper et penser des solutions pour un aménagement du territoire plus intelligent.

À la sortie de cette journée, ce qui m'interroge en premier lieu est la question de la temporalité : temporalités politiques d'une part, temporalités d'observation et de portage d'autre part. Toutes sont différentes. Or, pour pouvoir faire de la prospective, il faut disposer de temps à la fois pour construire une stratégie foncière claire, pour mûrir la volonté politique et instaurer le dialogue avec les acteurs du privé.

Au-delà du temps, il y a également la notion d'échelle à prendre en compte. L'échelle la plus cohérente pour structurer une stratégie foncière de qualité est celle de l'agglomération. Il convient en outre de disposer pour chaque territoire d'outils et de structures pour mettre en œuvre les projets (EPF, agences d'urbanisme...).





“ Il existe un fort risque de regarder là où la lumière éclaire et de se focaliser seulement sur les zones urbaines. Les évolutions observées sur l'urbain se diffusent-elles sur les territoires extérieurs ? (...) En outre, quel que soit le projet les questions d'échelle restent importantes, et l'investissement ne peut être le même pour toutes. Il existe des dents creuses de taille relativement modeste qui ne nécessitent pas une action politique forte en amont.

”



En plus de la richesse des débats et des démarches exposées, trois principales difficultés se dégagent pour une meilleure identification du foncier mobilisable dans le tissu urbain. Premièrement, il existe le risque d'une multiplicité d'accès à l'information, rendant difficilement exploitable la masse de données, surtout si elle n'est pas correctement interprétée. Un pilotage politique doit être ainsi établi à l'échelle territoriale où s'élaborent les documents stratégiques.

Deuxièmement, il s'avère nécessaire de réaliser un travail d'harmonisation des méthodologies, pour éviter que chacun établisse sa propre méthode. Cela impose un travail d'échange des connaissances et des pratiques, et la confrontation des données avec leurs principaux utilisateurs.

Troisièmement, il existe un fort risque de regarder là où la lumière éclaire et de se focaliser seulement sur les zones urbaines. Les évolutions observées sur l'urbain se diffusent-elles sur les territoires extérieurs ?

Parallèlement, les ateliers ont permis d'identifier une panoplie très large d'outils d'urbanisme et d'aménagement au service des élus pour mobiliser le foncier. Seulement, il n'existe pas de dispositif réglementé. En outre, quel que soit le projet les questions d'échelle restent importantes, et l'investissement ne peut être le même pour toutes. Il existe des dents creuses de taille relativement modeste qui ne nécessitent pas une action politique forte en amont. Selon les cas, il faut être dans une démarche pragmatique. Il faut accepter que la collectivité ne fasse pas tout. Le traitement d'une dent creuse peut provenir d'un acteur privé. Enfin, il faut resituer les propositions des ateliers dans les différents contextes de marchés : il y a différentes perspectives d'intervention et de valorisation possibles des dents creuses, selon si l'on est dans un marché tendu (opportunité) ou détendu (contrainte). /





LAURENCE ROUEDE

CONSEILLÈRE RÉGIONALE,  
DÉLÉGUÉE À L'URBANISME  
ET AU FONCIER



DOMINIQUE FIGÉAT

PRÉSIDENT DE L'OBSERVATOIRE  
RÉGIONAL DU FONCIER EN  
ÎLE-DE-FRANCE

AU-DELÀ D'UN CLUB  
D'ÉCHANGES, ON CHERCHE  
À MOBILISER TOUS LES  
ACTEURS DU FONCIER, DE  
FAÇON CONSTRUCTIVE  
ET PÉRENE

FONDER NOS PROJETS  
À VENIR SUR CES OBSERVATIONS

MOBILISER LES FRICHES AUX  
CŒUR DES VILLES & DES BOURGS

LES "DENTS CREUSES" SONT DES  
PLAIES MAIS AUSSI DU  
POTENTIEL FONCIER.

ÉVITONS L'ÉTALEMENT  
URBAIN !

1 ACTUALITÉ PARLEMENTAIRE  
TEXTE EN 1<sup>re</sup> LECTURE ACCÉLÉRÉE  
PROJET ÉGALITÉ CITOYENNE  
LIEU HABITAT ET MIXITE  
SOCIALE

2 ACTUALITÉ COMMISSION  
MIXTE PARITAIRE  
L'ACCÈS GÉNÉRALISÉ  
AUX DONNÉES PUBLIQUES  
FISCALES + DE TRANSPARENCE  
DU MARCHÉ FONCIER

TRANSPARENCE  
DES MARCHÉS



FLUIDIFIER  
les marchés  
STRATÉGIES  
FONCIÈRES  
des collectivités

PARTENARIAT  
Public / Privé  
ÉVOLUTION  
de la fiscalité

! CRÉATION  
OBSERVATOIRE

AMBITION POUR  
LE FONCIER

MISE À DISPOSITION  
AIDE À LA DÉFINITION  
L'ÉCHELLE COMMUNALE

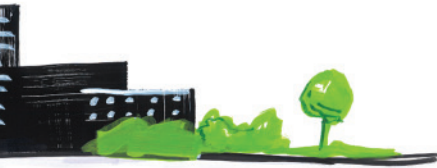
BESOIN D'OBSERVATOIRE  
DES DYNAMIQUES



8<sup>ème</sup> CLUB  
DES OBSERVATOIRES  
DU FONCIER ET DE L'HABITAT







RES  
L'HABITAT

PATRICE  
DUBOIS



UN OBSERVATOIRE <sup>PLEINEMENT</sup>  
OPÉRATIONNEL ET EN MUTATION

VISION CROISÉE DES  
DOCUMENTS D'URBANISME  
ET DE L'OCCUPATION  
DES SOLS -

MORGANE  
COÏC-  
COUFFEAU

DREAL  
ALPC



Région  
ALPC

ATTENTES PARTAGÉES

LES DOCUMENTS D'URBANISME  
ESSENTIELS AU NAFU -  
(démarche engagée en 2009 par l'état)

EN 2012  
DIRE NAFU

VOIR OPTIMISER  
IER

ON DE DONNÉES  
CISION DE  
ONALE À RÉGIONNALE

TRUATIONS  
S FONCIÈRES

- ASSURER L'AVENIR DE L'INVESTISSEMENT EFFECTUÉ
- PARTAGER LES EXPÉRIENCES ENTRE ACTEURS INSTITUTIONNELS
- ORGANISER LES CIRCUITS DE PRODUCTION ET DE MISE À JOUR DES DOCUMENTS D'URBANISME
- ÉTENDRE ET ACTUALISER L'OCCUPATION DES SOLS (OCS)
- CROISER LES DONNÉES
- LES DIFFUSER LARGEMENT

ATOUTS

- \* INDICATEURS
- \* REPÈRES
- \* COMPARAISON DES TERRITOIRES
- \* OBJECTIVER LES TENDANCES

LIMITES,  
PRÉCAUTIONS D'USAGES


- DONNÉES À JOUR ET EXHAUSTIVES
- TENDANCES À AFFINER  
→ CARACTÉRISATION DE L'OCCUPATION DES SOLS, SUR LES ESPACES OUVERTS À L'URBANISATION OU URBANISABLES.





# IDENTIFIER LE FONCIER MOBILISABLE

LE 28 JUIN 2016 À L'HÔTEL DE RÉGION




**ARNAUD PORTIER**  
EPFL DU PAYS BASQUE -

DÉMARCHE ENGAGÉE!  
MISE EN VALEUR D'UN PARTE-



**DIDIER BESINGRAND**  
AGENCE D'URBANISME ATLANTIQUE & PYRÉNÉES (AUDAP).

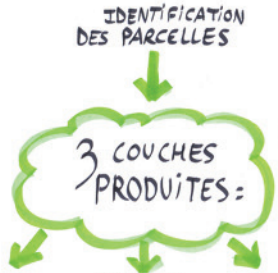


**BRICE MOCCO**  
EPFL DU PA...

**OBJECTIFS :**

- 1 - FORMALISER DE LA CONNAISSANCE TERRITORIALE :
  - ★ IDENTIFIER & MESURER LE POTENTIEL FONCIER
  - ★ QUALIFIER LES GISEMENTS FONCIERS EN FONCTION DE LEURS CARACTÉRISTIQUES
- 2 - CONSTRUIRE DES STRATÉGIES FONCIÈRES ANTICIPÉES :
  - ★ IDENTIFIER & HIÉRARCHISER
  - ★ DÉFINIR DES STRATÉGIES FONCIÈRES -

**DENSIFIER LA TACHE URBANISÉE**



PARCELLES "NUES"  
BALAYAGE VISUEL POUR IDENTIFIER LES ABERRATIONS (bouts de voiries, etc...)

PARCELLES "1 BÂTIMENT"  
IDENTIFIER LES PARCELLES MUTABLES

PARCELLES "PLUSIEURS BÂTIMENTS"  
ÉCARTER LES PARCELLES CO...



# Mobilisable dans le tissu urbain

## Observatoire de la Nouvelle Aquitaine

UNO  
ORREA  
AYS BASQUE



OBSERVATOIRE DU SCOT DE L'ANGOUMOIS

(identifier, mobiliser, réglementer)



LE CONSTAT

FONCIER PEU CHER ET DISPONIBLE DONC TROP CONSOMME

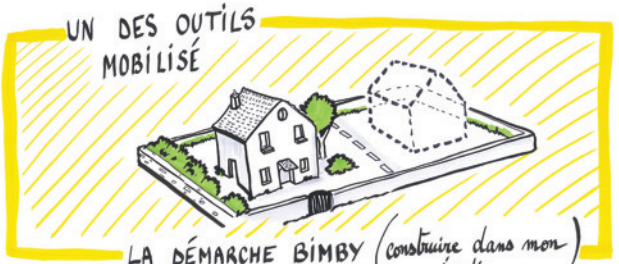
LE BUT

RÉINVESTIR LE TISSU URBAIN EXISTANT

AVANTAGES:  
POSER D'UNE  
YSE EXHAUSTIVE  
FINE DU FONCIER  
MOBILISABLE.

! CRÉATION EN 2015  
BASE DE DONNÉES  
D'OCCUPATION DES SOLS

IDENTIFICATION EN 2016  
DES ESPACES LIBRES  
DANS LE TISSU URBAIN



LA DÉMARCHE BIMBY (construire dans mon jardin)  
PROJET CITOYEN COLLABORATIF  
IMPULSÉ PAR LA COLLECTIVITÉ ANGOUMOISINE

« On incite le citoyen à mettre en valeur son foncier! »



# L'APRÈS MIDI 3 ATELIERS COLLABORATIFS



MOBILISER LES F  
1... AURÉLIE



LES DEN  
ÉLABORA  
2... E



LES DENTS CREU  
3... GAEIIE





LE FONCIER N'EST PAS RARE, IL FAUT SAVOIR L'IDENTIFIER



ET LE VALORISER

FS  
FRICHES  
PAQUIGNON

TS CREUSES  
TION D'UN PROGRAMME D'ACTION  
MMANUEL LATHIÈRE

USES, MISE EN ŒUVRE  
VIRELY



VIRGINIE  
BAYENS

VALORISER LA VILLE

PRÉSERVER  
LES ESPACES  
NATURELS

AGRICOLLES  
et  
FORESTIERS

FRESQUE RÉALISÉE PAR : TIANA CASTELNEAU, ANNE BERNARDI ET OLIVIER DARD -  
(tiana.castelneau.fr), (blog.otheuse@agacil.com), (od@atlantes-ag.com)

ATS  
IT  
E



# / GLOSSAIRE

- AFUL** = Associations Foncières Urbaines Libres  
**CAUE** = Conseil Architecture Urbanisme Environnement  
**DVF** = Demandes de Valeurs Foncières  
**EPCI** = Établissement Public de Coopération Intercommunale  
**EPF** = Établissement Public Foncier  
**EPFL** = Établissement Public Foncier Local  
**GIP-ATGerI** = Groupement d'Intérêt Public - Aménagement du Territoire et Gestion des Risques  
**LGV** = Ligne à Grande Vitesse  
**MAJIC** = Mise À Jour des Informations Cadastres  
**NAFU** = Observatoire des espaces Naturels, Agricoles, Forestiers et Urbains  
**OCS** = Occupation des Sols  
**PIGMA** = Plateforme d'Information Géographique Mutualisée en Aquitaine  
**PLH** = Programme Local de l'Habitat  
**PLU** = Plan Local d'Urbanisme  
**PLUI-HD** = Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de PLH et PDU  
**PPRI** = Plan de Prévention des Risques Inondation  
**RPG** = Registre Parcellaire Graphique  
**SCOT** = Schéma de COhérence Territoriale  
**SPL** = Société Publique Locale  
**SRADDET** = Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires  
**Zone AU** = Zone À Urbaniser  
**Zone U** = Zone Urbaine





# / BIBLIOGRAPHIE

## **Nouvelle-Aquitaine**

Réunis en séance plénière à Bordeaux, les élus régionaux ont adopté lundi 27 juin 2016 le vœu de nommer la région : Nouvelle-Aquitaine.

<https://www.laregion-alpc.fr/la-region-choisit-son-nom-nouvelle-aquitaine.html>

## **Rapport Figeat**

Publié en mars 2016, 99 pages.

Dominique Figeat, président de l'Observatoire régional du foncier en Ile-de-France, a remis le 14 mars 2016 à Mme Emmanuelle Cosse, ministre du Logement et de l'Habitat Durable et M. Christian Eckert, secrétaire d'État au budget, un rapport rendant compte des réflexions et propositions sur la formation des prix du foncier et l'offre foncière destinée à la production de logements, conformément à la mission qui lui avait été confiée en juillet 2015.

[http://www.logement.gouv.fr/IMG/pdf/mission\\_foncier\\_privé\\_rapport\\_010316.pdf](http://www.logement.gouv.fr/IMG/pdf/mission_foncier_privé_rapport_010316.pdf)

## **Projet de loi « Égalité et citoyenneté »**

Enregistré à l'Assemblée Nationale sous le numéro 3679 en avril 2016.

L'article 32 consolide les dispositifs d'observation foncière afin de répondre aux besoins de connaissance des territoires et de favoriser le développement des stratégies foncières. D'une part, il réaffirme le rôle important de l'État dans la mise à disposition des données nécessaires à l'observation foncière afin de favoriser une véritable culture du foncier. D'autre part, il renforce le volet foncier des programmes locaux de l'habitat (PLH). Les établissements publics fonciers (EPF) d'État et locaux pourront contribuer à la mise en place de ces observatoires fonciers à l'échelle des PLH, en appui des collectivités et de leurs groupements. L'article 32 permet également d'assurer la continuité des interventions des EPF locaux dans un contexte de gouvernance fortement marqué par la réforme territoriale.

<http://www.assemblee-nationale.fr/14/projets/pl3679.asp>

## **Projet de loi pour une République numérique**

Enregistré à l'Assemblée Nationale sous le numéro 3318 en décembre 2015.

L'article 12 permet à la statistique publique de se voir transmettre sous forme électronique des informations issues de certaines bases de données, dans le seul but de réaliser des enquêtes statistiques obligatoires, et ce afin de simplifier des processus manuels actuels qui sont longs et coûteux. Il prévoit les garanties nécessaires pour protéger les données privées ainsi transmises par les entreprises à la statistique publique. Il crée la possibilité pour le ministre de l'économie de prononcer une amende administrative spécifique en cas de refus de transmission des données concernées.

<http://www.assemblee-nationale.fr/14/projets/pl3318.asp>





AURÉLIE PAQUIGNON

Région ALPC

**Le Club des Observatoires du foncier et de l'habitat**

Créé en 2011, le Club des Observatoires du foncier et de l'habitat constitue un espace d'animation régional autour des questions d'observation. Il offre un espace de dialogue technique entre les collectivités, mais également les services de l'État, les agences d'urbanisme, les EPFL, les GIP, l'INSEE, les syndicats mixtes et les universités. Le Club des Observatoires vise à développer les échanges de pratiques professionnelles, à encourager la mutualisation des démarches d'acquisition ou de valorisation de données, à faire travailler ensemble des structures qui en ont peu l'occasion, et à donner une visibilité nationale et régionale à des initiatives et des pratiques locales intéressantes. La Région se charge de l'animation du Club, avec l'appui de l'Agence d'Urbanisme Atlantique et Pyrénées (AUDAP) notamment. Le Club des Observatoires a pour spécificité de réunir des intervenants variés ainsi qu'un spécialiste de la thématique abordée qui anime la journée ou la demi-journée en donnant une large place au débat. Depuis 2016, l'Observatoire s'est élargi en même temps que le périmètre régional et couvre désormais la Nouvelle-Aquitaine. /



**Crédits photos**

AUDAP, A'urba

**Illustrations**

Tiana Castelnau, Anne Bernardi,

Olivier Dard

**Comité de rédaction**

Aurélié Paquignon, Didier Bésingrand,

Gaëlle Virely, Déborah Sauvignet

**Conception & réalisation graphique**

AUDAP, Septembre 2016

**Impression :**

Région Nouvelle-Aquitaine



---

/ ACTES

--

**« identifier le foncier mobilisable dans le tissu urbain »**

Club des Observatoires du foncier et de l'habitat

28 juin 2016

--

**« A la conquête du bien logement, observer et agir »**

Club des Observatoires du foncier et de l'habitat

03 avril 2015