



Cerema

Centre d'études et d'expertise sur les risques,
l'environnement, la mobilité et l'aménagement

Concevoir une étude de gisements fonciers ?

de l'identification des gisements fonciers à leur
mobilisation

Bertrand Leroux

Des gisement fonciers



Dent creuse



Terrain nu



Densifiable



Réhabilitation



Reconversion



Cerema

Centre d'études et d'expertise sur les risques,
l'environnement, la mobilité et l'aménagement

Dent creuse, terrain nu conservé par les propriétaires



foncier communal : délaissés, espaces verts, legs



0 projet 1 à confirmer

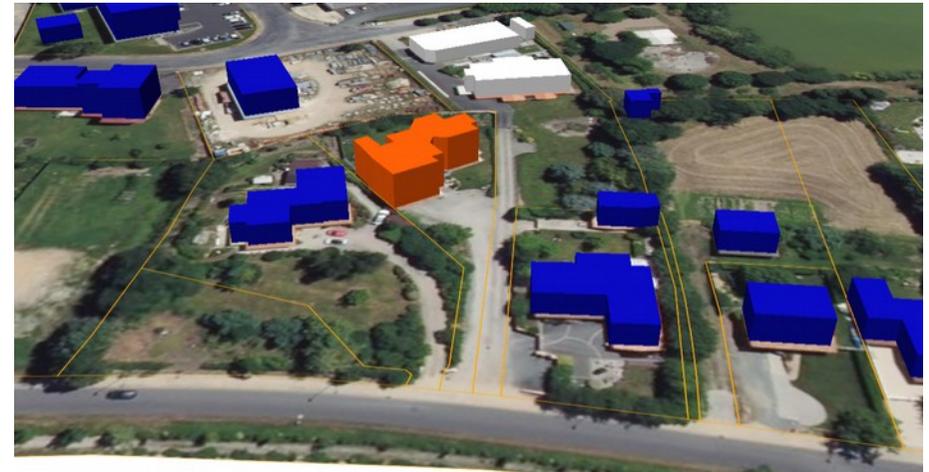
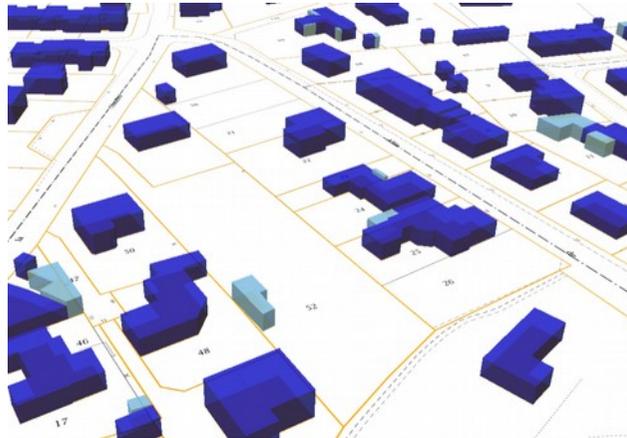


Rétention foncière

lot conservé par le propriétaire

potager

Division parcellaire, fonds de jardin



division parcellaire en chaîne : opportunités de renouvellement urbain et parfois sous-optimisation et dysfonctionnements

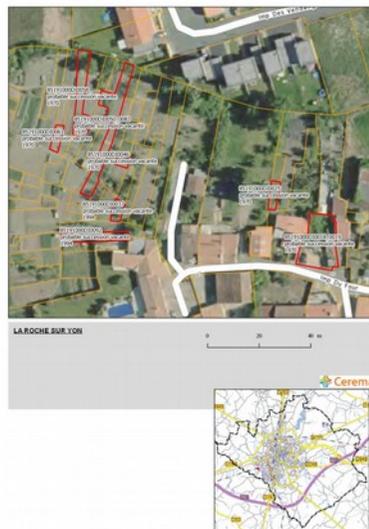
Gisement en coeur d'îlot



1 à confirmer 8 renouvellement/vacance



Îlot ancien, bâtiment dégradé, vacant, à l'abandon, sans maître



Analyse de la vacance aggravée

Foncier en reconversion



Magasin



évolution d'un bâtiment agricole



hangar, sol pollué



ancienne ferme



Entreprise en cessation d'activité



Ancien garage

Délaissé, équipement, voirie, domaine public non cadastré et bien d'autres...



1 à confirmer

parcelles privées en friche et d'un terre-plein communal, délaissé du lotissement

Et un peu de prospective...

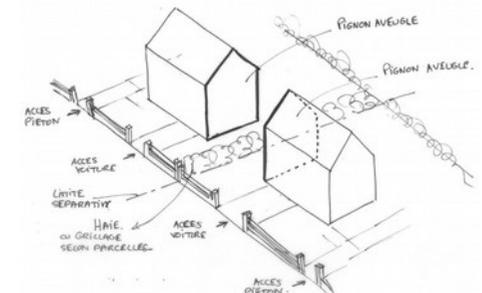
- Vacance résidentielle lourde
- L'immobilier en voie de déclasserement
- La restructuration des espaces pavillonnaires
- La densification autour des axes structurants



Concentration des espaces pavillonnaires mutables



Décrochage de densité



source : atelier du canal, 2014, réhabilitation d'un ensemble pavillonnaire, commune d'Azé

Les étapes de réalisation



Source :



Les étapes de réalisation

PHASE 1 : APPORT ET CONSTITUTION DE DONNÉES ET TRAITEMENTS

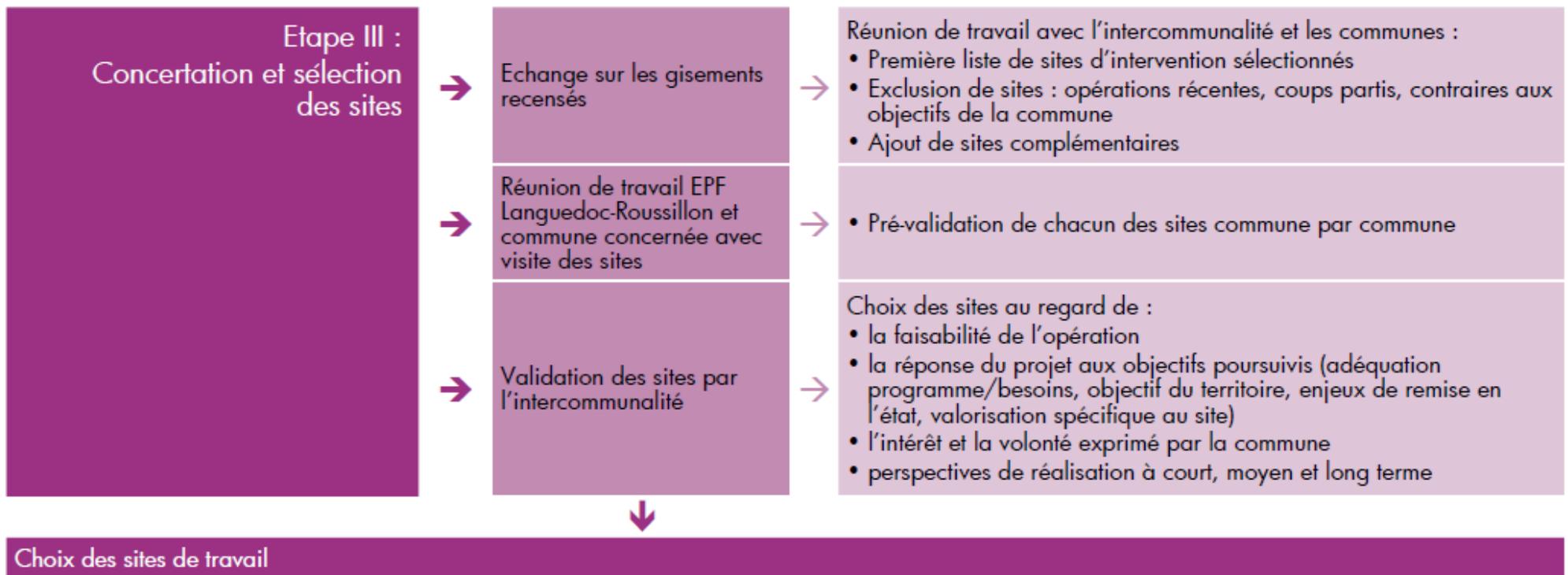


Evaluation de l'adéquation entre les besoins en logement et le gisement foncier potentiel :
• Préconisation en matière de densification, d'évolution des espaces ouverts à l'urbanisation

Source : diagnostics foncier : un outil de connaissance et d'aide à la décision, Cerema 2012 pour l'EPF LR

Les étapes de réalisation

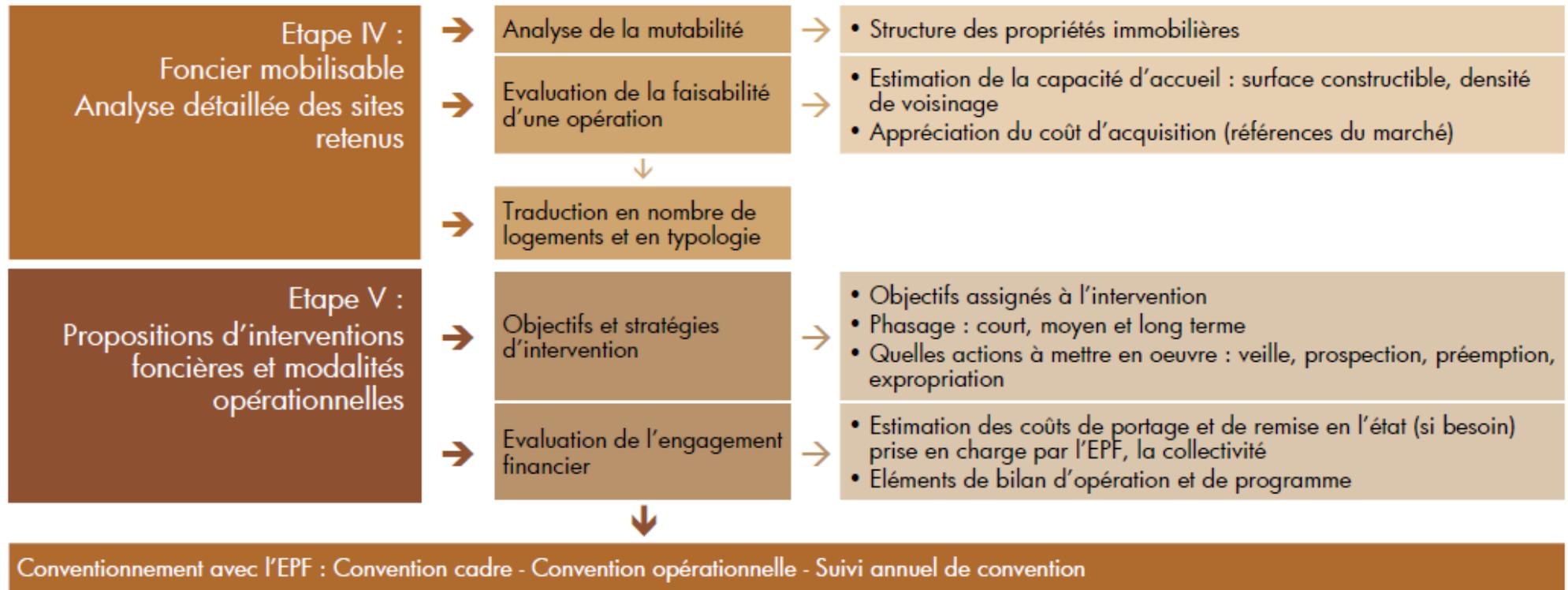
PHASE 2 : TRAVAIL ITÉRATIF AVEC L'INTERCOMMUNALITÉ ET LES COMMUNES



Source : diagnostics foncier : un outil de connaissance et d'aide à la décision, Cerema 2012 pour l'EPF LR

Les étapes de réalisation

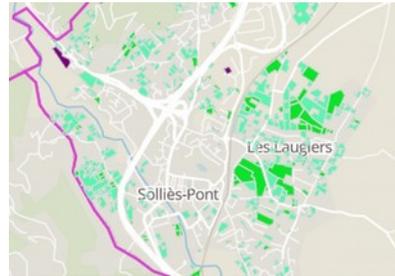
PHASE 3 : TRAVAIL PRÉPARATOIRE AU CONVENTIONNEMENT



Source : diagnostics foncier : un outil de connaissance et d'aide à la décision, Cerema 2012 pour l'EPF LR

Une analyse progressive

Inventaire de l'offre foncière
potentielle



Sélection des gisements fonciers
aménageables



Analyse des sites potentiels
d'aménagement

UP	
Surface disponible	13000 m ²
Surface bâtie	0 m ²
Nombre de logements	0
Date de mutation	19/03/2013
Nombre de propriétaires	1



Schéma d'aménagement

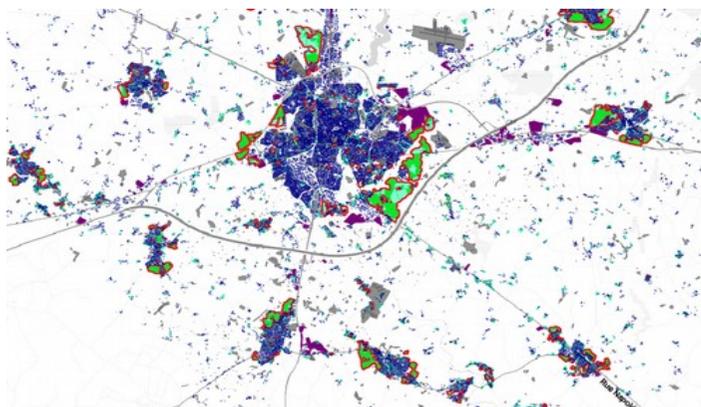
80 000 parcelles / 50 000
unités foncières

→ 4000 unités foncières
candidates

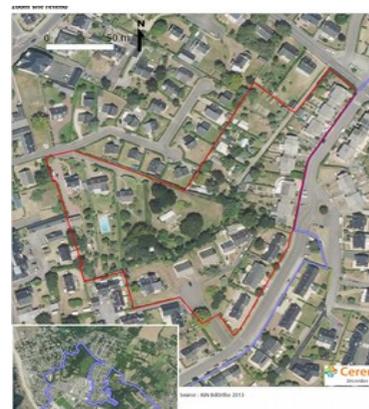
→ 1000 unités foncières
potentiellement mutables

→ 250 sites
d'aménagement dont 50
déjà en projet

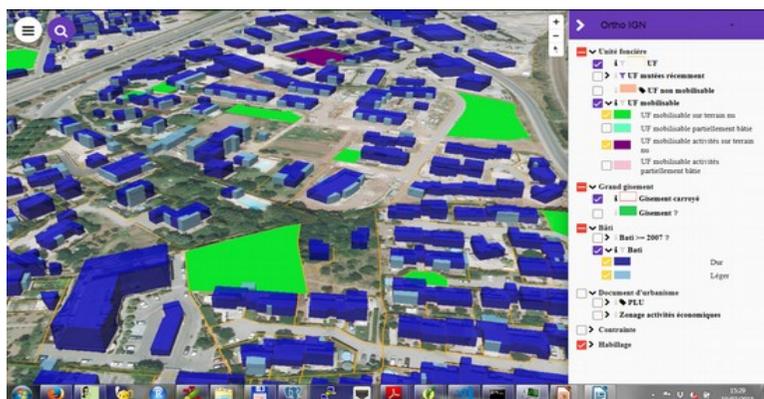
Identification des gisements fonciers mobilisables



Traitement automatisé



Échanges avec
les communes



Contrôle, analyse, synthèse

- Prise en compte des études de gisement existantes
- Connaissance des acteurs locaux

Identification de l'offre foncière potentielle

Une méthode automatisée d'analyse des gisements fonciers



INRA Cerema

Une analyse à l'échelle de la propriété ...



INRA Cerema

Recomposition des unités foncières

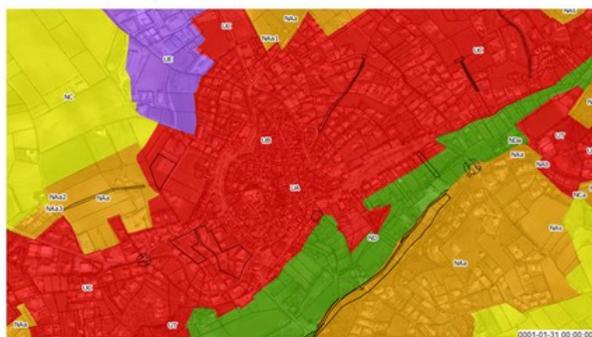
... du foncier physiquement ...



INRA Cerema

Bâtiments, infrastructures, routes cadastrées, parkings, équipements...

... et réglementairement constructible ...



INRA Cerema

zonages, prescriptions, servitudes, articles
Intégration et classification par le logiciel

... hors enjeux et contraintes de risques,
paysagères, biodiversité et équipements ...



INRA Cerema

PPR, APPB, EBC, sites classés...
Intégration et classification par le logiciel

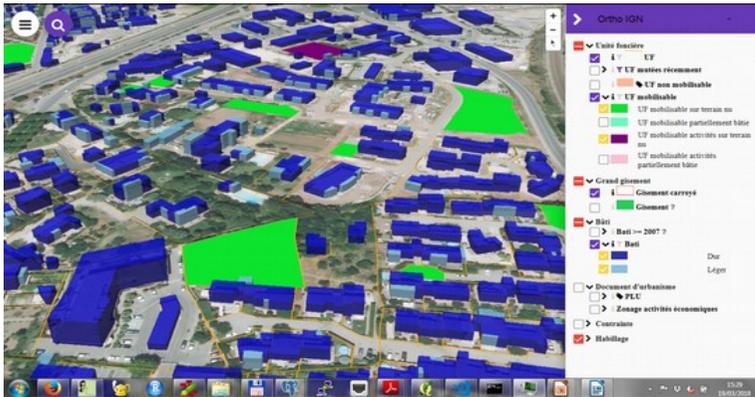
Identification de l'offre foncière 2017



INRA Cerema

A venir : probabilités de mutation

Une analyse des unités foncières



- Repérer le foncier urbanisable
- Définir la constructibilité des gisements
- Evaluer la dureté foncière
- Vérifier l'opportunité du gisement
- Evaluer les transformations à réaliser sur le gisement



1 à confirmer
 2 à étudier
 8 renouvellement/vacance

Une analyse par site

- descriptif du site,
- évaluation de la surface disponible,
- du potentiel minimum du site,
- préconisation du mode d'intervention foncière
- détail à l'unité foncière :
 contrainte, propriété,
 biens immobiliers



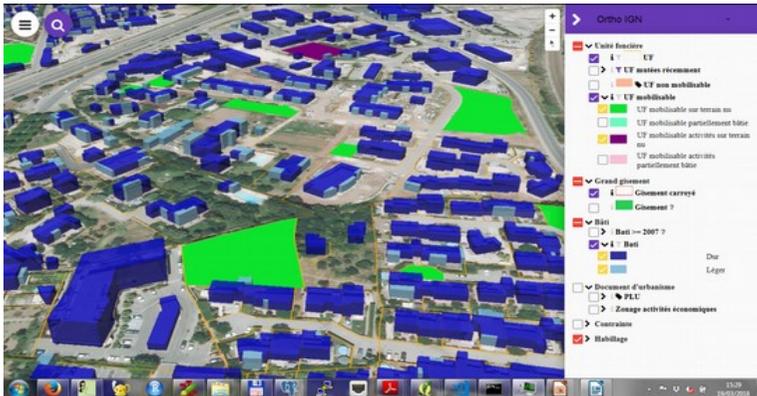
■ 1 à confirmer
 ■ 2 à étudier
 ■ 8 renouvellement/vacance



■ 1 à confirmer
 ■ 2 à étudier
 ■ 8 renouvellement/vacance

unité foncière	Nb de propriétaires	Type de propriétaire	dernière date de mutation	propriétaire	droit de propriété
AH0133	1	PERSONNE PHYSIQUE	2010	X	PROPRIETAIRE
AK0042	2	PERSONNE PHYSIQUE	1985	X	PROPRIETAIRE
AK0049	2	PERSONNE PHYSIQUE	1993	X	PROPRIETAIRE
AK0050	2	PERSONNE PHYSIQUE	2012	X	PROPRIETAIRE
AK0051	4	PERSONNE PHYSIQUE	1994	X	PROPRIETAIRE

Temps de partage avec les communes



Enjeux de :

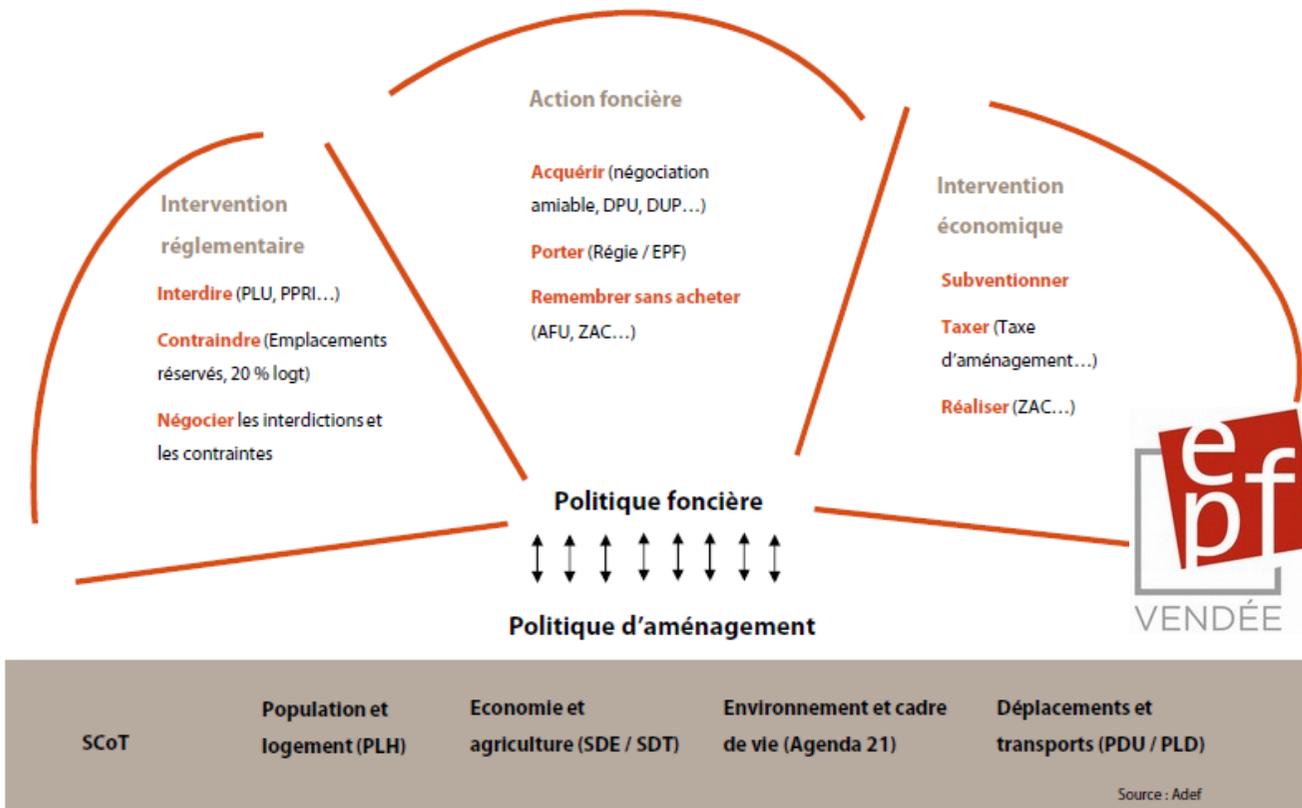
- Consolidation, sélection, ajout, qualification des gisements
- Discussion : opportunités/difficultés/antériorité d'intervention
- Conditions : filière, responsabilité, temporalité

Plusieurs questions à mener de front

- 1) Gisement foncier : Quelles ressources foncières mobilisables ? Quelles typologies de gisement foncier mobilisable ?
- 2) Besoin foncier et programmation : Quel demande/besoin en logement ? Quelle programmation ? Quelles capacités du marché à absorber le foncier commercialisé ?
- 3) Les acteurs : Quelles propriétaires des gisements fonciers ? quelle maîtrise publique, quels opérateurs ?
- 4) Le marché : Quels logements pour quel profil de ménage ? Quelles concurrences entre les segments de marché ?
- 5) Les leviers : Quels outils, quelles modalités d'intervention préconiser ?

Préconiser l'intervention foncière souhaitable

Quels outils d'intervention foncière ?



Veille
 Impulsion
 Négociation
 Encadrement
 ...



URBANSIMUL

Outil collaboratif d'analyse et de prospective sur le foncier

Un outil d'aide à la décision pour quelles finalités ?



Gagner du temps sur la collecte et le traitement des données



Libérer du temps pour :

l'analyse,
la construction d'un plan d'action foncière
l'adéquation entre le projet et le plan



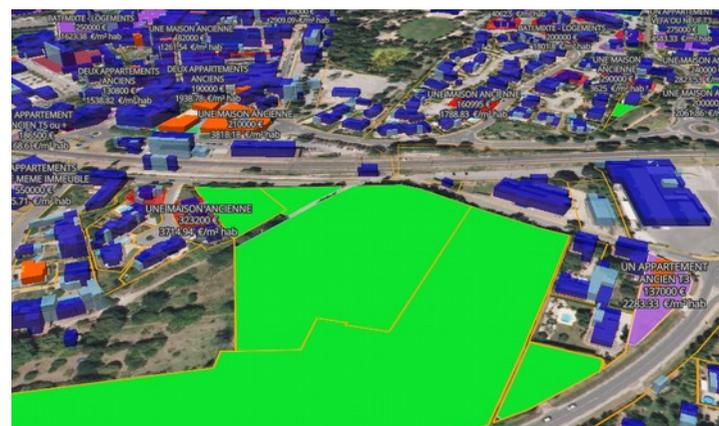
Contribuer collectivement à la compréhension
des dynamiques foncières



URBANSIMUL

Outil collaboratif d'analyse et de prospective sur le foncier

Carto WEB





Merci de votre attention

Bertrand Leroux

Bertrand.leroux@cerema.fr