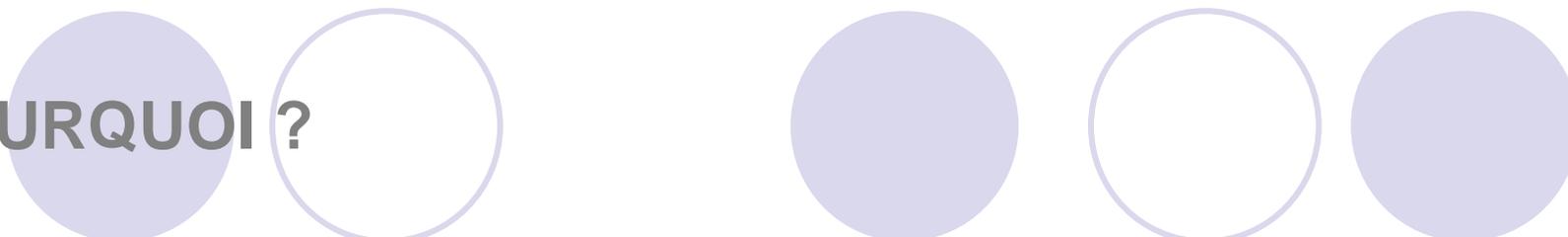




# LA RATIONALISATION DU FONCIER

*un des enjeux du développement durable en matière d'habitat*

Réseau des Acteurs de l'Habitat en Lorraine (RAHL)  
Rencontre du 9 décembre 2009



POURQUOI ?

- ▶ Il constitue une denrée rare et chère
- ▶ Son utilisation est souvent peu optimisée
- ▶ Il demeure un maillon essentiel dans la réalisation de logements sociaux, et en conséquence, de la mixité sociale



## QUELS OUTILS D'ANALYSE POSSIBLES ?

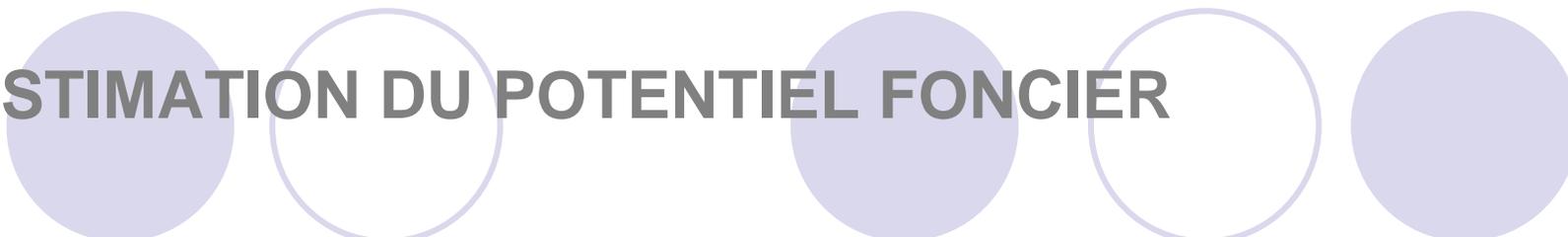
- ▶ L'évaluation de la consommation foncière, pour alerter et rendre compte
- ▶ L'estimation du potentiel foncier, par le recensement des zones concernées sur chaque commune
- ▶ L'anticipation : à partir de ces deux outils, l'estimation du nombre de logements potentiels, selon les typologies choisies
- ▶ Ces points sont abordés de deux manières au sein de l'Aguram :
  - Sur Metz-Métropole, depuis 2008 : réalisation d'un observatoire des opportunités foncières en matière d'habitat
  - Sur les autres territoires d'intervention, ce thème constitue une des thématiques des observatoires de l'habitat

# L'EVALUATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE

- ▶ Source : Direction Régionale de l'Équipement, fichier Sitadel (permis de construire)
- ▶ Extraction des informations concernant, pour chaque opération :
  - la superficie de la parcelle
  - le type de logements (individuel/collectif)
  - le nombre de logements prévus dans l'opération (si collectif)
- ▶ Estimation de la consommation foncière par logement :
  - Distinction des typologies (individuel, collectif)
  - Distinction par commune (dans le cadre des observatoires de l'habitat), ou par EPCI (dans le cadre du diagnostic du SCOTAM)

→ *A titre d'exemple, ce travail nous permet d'estimer, sur la CC de Maizières, les consommations suivantes, de 2003 à 2008 :*

Individuel	Collectif	Ensemble
848 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	485 m <sup>2</sup>



# L'ESTIMATION DU POTENTIEL FONCIER

- ▶ Source : documents d'urbanisme des communes : prise en compte des zones 1AU/1NA et 2AU/2NA
- ▶ Application de filtres à ces zones, afin de sélectionner les secteurs réellement constructibles, pour de l'habitat. Sont ainsi éliminées :
  - les zones vouées à l'accueil d'activités économiques ou de loisirs
  - les zones fortement contraintes par des servitudes PPR
  - les zones bâties
  - les zones portant un projet avancé connu, avec permis déposé ou en passe de l'être
- ▶ Sur Metz-Métropole : recensement également des zones de mutabilité connues (friches militaires, hôpitaux prochainement délocalisés, ...)

# L'ESTIMATION DU POTENTIEL FONCIER

*Dans le cadre de l'observatoire des opportunités foncières en matière d'habitat de Metz-Métropole*

## Zones 1NA/1AU, et zones de mutabilité :

### Réalisation de fiches descriptives par zone, abordant 5 aspects :

- A – Présentation de la zone : situation géographique, services de proximité, desserte de la zone (route, transports en commun), vocation principale de la zone
- B – Surface de la zone : superficie totale, superficie restante, surface dédiée à l'habitat
- C – Procédures : permis en cours, modification ou révision...
- D – Perspectives d'urbanisation : règlement du POS ou PLU, type d'urbanisation et capacité en logements, facilité de mobilisation du foncier
- E – Intérêt du site : tableau récapitulatif des avantages et inconvénients

## zone IIIA



### PRESENTATION

Situation géographique : près du cœur du village, au cœur du bâti

Vocation principale de la zone :  habitat  mixte

- à court terme (<3 ans)
- à moyen terme (de 3 à 6 ans)
- à long terme (> à 6 ans)

Services de proximité :

- écoles (maternelle et primaire)
- médecin
- commerces de proximité

Desserte :

Routière : par la rue des Passeurs et la rue des Renards  
La commune est par ailleurs traversée par la N43

Transports collectifs :

TCRM

- Proximité arrêt :  < de 300 mètres  entre 300 et 500 mètres  entre 500 et 1 km
- Fréquence journalière : 9 allers/retours
- Temps de transport jusqu'à la place de la République : 32 minutes
- Possibilité d'arriver au centre de Metz entre 8h et 9h : oui
- Correspondance : oui (ligne 29)

TIM

- Fréquence journalière : 8 allers/retours
- Temps de transport jusqu'à la gare routière : 30 minutes
- Possibilité d'arriver au centre de Metz entre 8h et 9h : oui

### SURFACE

Superficie : 4,53 ha

Surface disponible : 3,97 ha

Surface dédiée à l'habitat : 2,78 ha

### PROCEDURE

Opération en cours : la zone est concernée par le PADD du futur PLU

### PERSPECTIVES D'URBANISATION

Caractéristiques réglementaires :

- COS : sans objet
- CES : 50 %
- Volumétrie : 6,5 m, mais amenée à 7,5 m (R+2+combles aménageables) en cas d'opération de plus de 10 logements, à forme « urbaine ».
- Au moins 70 % de la façade sur rue doit être implantée à une distance comprise entre 3 et 8 mètres de l'emprise de la voie publique

Produits envisageables : habitat intermédiaire

Capacité d'accueil : 70 logements

Facilité de mobilisation du foncier :

Parcelaire éclaté :  oui  non

Statut de la propriété foncière :  privé (50 %)  collectivité (50 %)  personne morale (.. %)

### INTERET DU SITE

ATOUTS	FAIBLESSES
Cadre de vie agréable Présence de services de proximité sur la commune Desserte en transports en commun correcte Caractéristiques réglementaires autorisant l'habitat intermédiaire et les petits collectifs	Foncier peut-être difficile à mobiliser en raison du parcellaire éclaté.

# L'ESTIMATION DU POTENTIEL FONCIER

Dans le cadre de l'observatoire des opportunités foncières en matière d'habitat de Metz-Métropole

## Zones 2AU/2NA

Les zones d'extension urbaine classées en 2NA ou 2AU et qui n'ont pas fait l'objet d'une fiche sont recensées sous forme de tableau indiquant la commune, le nom de la zone, sa superficie, ainsi qu'un commentaire ayant trait à la zone, s'il y a lieu

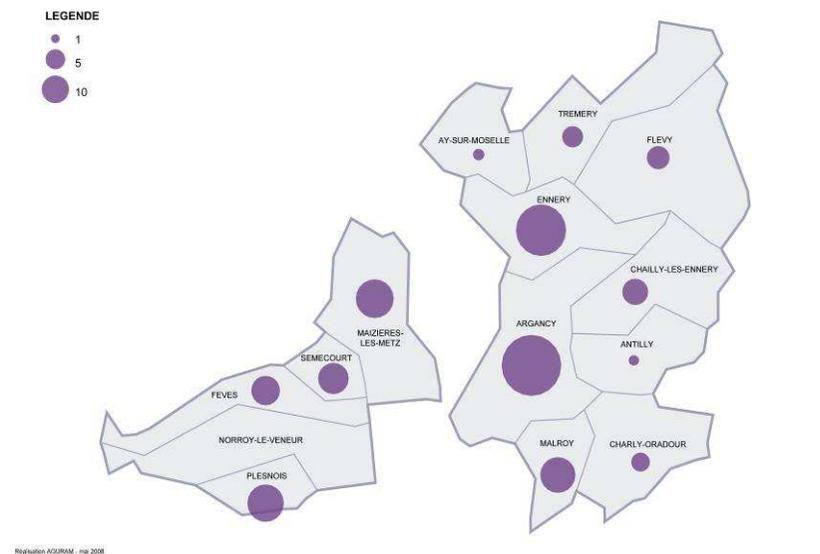
Communes	Document	Zone	Surface	surface disponible	remarques
	P.O.S.	2NA	12,09	12,09	
		2NA <sub>s</sub>	4,08	4,08	
		2NA	7,55	7,55	
	P.O.S.	2NA	4,68	4,68	
	P.O.S.	2NA	6,75	5,99	Touchée par un emplacement réservé sur 76 ares
		2NA	1,35	1,33	
	P.O.S.	2NA	5,47	5,43	
		2NA	2,92	2,91	
		2NA	4,11	4,1	
		2NA	7,83	7,83	
	P.O.S.	2NA	0,08	0,08	
		2NA	0,03	0,03	
		2NA	2,72	2,72	
		2NA	0,57	0,57	
		2NA	3,49	3,49	
		2NA	1,71	1,7	
		2NA	1,96	1,95	
		2NA	1,39	1,36	
		2NA	2,24	2,21	
	P.L.U.	2AU2	3,15	3,15	
		2AU5	3,58	3,58	
		2AU3	2,80	2,80	
	P.L.U.	2AU	2,16	2,16	
	P.O.S.	2NA	4,25	4,24	
		2NA	0,63	0,61	
		2NA	5,63	5,54	
		2NA	1,55	1,55	
		2NA	1,94	1,94	
	P.O.S.	2NA	3,32	3,32	
		2NA	8,69	8,67	
	P.L.U.	2AU1	0,68	0,68	La zone paraît trop détachée du reste du bâti pour y faire de l'habitat. Pour que le maire accepte une modification, il faudrait un projet cohérent d'ensemble.
	P.L.U.	2AU	10,27	10,23	
		2AU	4,05	4,05	

# L'ESTIMATION DU POTENTIEL FONCIER

*Dans le cadre des observatoires de l'habitat*

- ▶ Addition des zones recensées, après l'application des filtres précités
- ▶ Mise en commun des zones 1AU/1NA (zones constructibles immédiatement) et 2AU/2NA (zones constructibles après modification du document d'urbanisme)
- ▶ Représentation cartographique synthétique

*Foncier disponible en extension urbaine en hectar*



# ESTIMATION DU VOLUME DE LOGEMENTS POTENTIELS

- ▶ Un ratio arbitraire de 30 % retiré du potentiel foncier recensé, correspondant aux emprises publiques, voiries, aménagements :

$$0,7 \times \text{potentiel foncier} = \text{Surface disponible}$$

Ex :  $0,7 \times 150 \text{ ha} = 105 \text{ ha}$

- ▶ L'évaluation de la consommation foncière est utilisée pour estimer le nombre de logements potentiels à l'hectare :

$$\text{nb logements/ha} = 1 \text{ ha} / \text{surface consommée par logement}$$

Ex :  $11 \text{ logements/ha} = 1 \text{ ha} / 848 \text{ m}^2 \text{ consommé par logement}$

- ▶ On applique ce dernier ratio à la surface disponible pour obtenir une estimation du potentiel en logements :

$$\text{Estimation du nombre de logements} = \text{surface disponible} \times \text{nb logements/ha}$$

Ex :  $105 \text{ ha} \times 11 \text{ logements/ha} = 1151 \text{ logements}$

Surface disponible	Nombre de logements potentiels (Ex de la CCMaizières)		
	Individuels (11 logements/ha)	Collectifs (67 logements/ha)	Mixte (22 logements/ha)
105 ha	1151	7008	2301

# DES OUTILS DE MAITRISE FONCIERE NOMBREUX

## ***Pour programmer et planifier...***

Le Programme local de l'habitat (PLH)  
Le Plan local d'urbanisme (PLU)  
dépassement de COS, emplacements réservés  
Le Droit de préemption urbain (DPU) et l'expropriation

## ***Pour accompagner la phase opérationnelle...***

Les lotissements et les Zones d'aménagement concerté (ZAC)  
La subvention pour surcharge foncière et les mesures fiscales  
Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA),  
Opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH)

## ***Pour anticiper les réalisations ultérieures...***

Les Zones d'aménagement différé (ZAD)  
Le portage foncier  
fonds de minoration foncière

## ***... et leurs applications concrètes***

Création de logements sociaux qui contribuent au développement harmonieux des communes  
Augmentation de l'offre globale de terrains à urbaniser  
Abaissement des coûts d'acquisition des terrains  
Maîtrise de l'urbanisation par une politique de réserve foncière lorsque les prix sont bas