



DREAL Grand Est

Analyse des dynamiques et des stratégies foncières locales en région Grand Est

Rapport final



SYSTRA

AVRIL 2020

PHASE 1 - TYPOLOGIE DES DYNAMIQUES FONCIERES

Ce rapport consiste à expliciter la méthodologie retenue lors de la phase 1 de l'étude sur les dynamiques foncières locales en région Grand Est. Cette première phase avait pour objectif de définir une liste de critères pertinents permettant de classer les 149 EPCI de la Région Grand Est en fonction de leurs grandes caractéristiques.

1.1. DÉTERMINATION DES CRITÈRES RETENUS

Ces critères ont été déterminés suite à l'analyse des différents travaux réalisés par la DREAL, l'INSEE et les Agence d'Urbanisme. Les données utilisées pour caractériser les intercommunalités par typologie sont celles identifiées dans le cahier des charges ainsi que des critères supplémentaires ayant fait l'objet d'arbitrage avec la maîtrise d'ouvrage :

Les critères retenus sont parfois statiques et majoritairement évolutifs pour caractériser les principales dynamiques et trajectoires de développement des 149 EPCI de la région Grand Est :

Principaux critères retenus		Source des données
INFORMATIONS GENERALES	Nom intercommunalité	INSEE
	Département	
	Date de création	
	Siège	
	Superficie	
	Nombre communes	
DEMOGRAPHIE	Nombre d'habitants (2016)	INSEE
	Nombre d'habitants (2011)	
	Evolution du nombre d'habitants (2011-2016)	
	Evolution du solde naturel (2011-2016)	
	Evolution du solde migratoire (2011-2016)	
LOGEMENT- IMMOBILIER	Nombre de logements commencés (2007-2011)	SITADEL
	Nombre de logements commencés (2012-2016)	
	Evolution du nombre de logements commencés (période 2007-2011 vs 2012-2016)	
	Taux de logements vacants (2010)	INSEE
	Taux de logements vacants (2015)	
	Evolution du taux de logements vacants (2010-2015)	

Principaux critères retenus		Source des données
DYNAMIQUE IMMOBILIERE	Prix médian maison 2006-2010 et 2012-2016	PERVAL
	Evolution du prix médian maison (période 2006-2010 vs 2012-2016)	
	Prix médian appartement 2006-2010 et 2012-2016	
	Evolution du prix médian appartement (période 2006-2010 vs 2012-2016)	
	Prix médian terrain 2006-2010 et 2012-2016	
	Evolution du prix terrain terrain (période 2006-2010 vs 2012-2016)	
	Nombre de mutations par typologie (2006-2010 et 2012-2016)	
	Evolution du nombre de transactions (période 2006-2010 vs 2012-2016)	
CONSOMMATION FONCIERE	Surface NAF 2011	Fichiers fonciers
	Surface NAF 2016	
	Evolution de la surface NAF (2011-2016)	
	Evolution tâche urbaine résidentielle (2013-2016)	
	Evolution tâche urbaine résidentielle (2008-2016)	
	Diifférence croissance tâche urbaine / croissance population (2016)	
	Quantification friches (2018)	BASOL
INGENIERIE	Couverture par un PLUi en cours (2019)	DREAL - Agences d'urbanisme - Portraits fonciers
	EPCI compétente PLUi (2019)	
	Couverture par un PLH en cours (2019)	
	Conventionnement avec un EPF (2019)	
	Conventionnement avec une agence d'urbanisme (2019)	
	Existence action centre-bourg, cœur de ville ou ville moyenne (2019)	
	Situation transfrontalière (2019)	INSEE
AUTRES	Potentiel financier par habitant 2017	Observatoire des territoires
	Nombre d'emplois 2010	INSEE
	Nombre d'emplois 2015	
	Evolution nombre d'emplois 2010-2015	
	Part des ménages fiscaux imposés en 2015	
	Taux de pauvreté en 2015	

1.2. CARACTÉRISATION DES EPCI PAR TYPOLOGIE

Après différents échanges avec la maîtrise d'ouvrage, nous avons choisi de caractériser les EPCI à travers les trois typologies suivantes :

Typologie	Critères retenus et pondération	Pondération	Classes
Vitalité des territoires	<ul style="list-style-type: none"> Evolution du nombre d'habitants (en %) Evolution du nombre de ménages (en %) Taux de logements vacants (en %) Prix médian du m² appartement (€/m²) Prix médian du m² maison (€/m²) Prix médian du m² terrain (€/m²) Evolution du nombre d'emplois (en %) 	<ul style="list-style-type: none"> 25 points 10 points 20 points 5 points 10 points 10 points 20 points <p>TOTAL => 100 points</p>	<p>Classement par ordre croissant des territoires les moins dynamiques aux plus dynamiques:</p> <p>EPCI catégorie 1 [< 40 pts] EPCI en catégorie 2 [entre 40 et 55 pts] EPCI en catégorie 3 [entre 55 et 70 pts] EPCI en catégorie 4 [> 70 pts]</p>
Sobriété foncière	<ul style="list-style-type: none"> Evolution du taux de vacance résidentiel (en %) Evolution de la surface NAF (en ha) Tâche urbaine résidentielle par habitant (en m²) Evolution de la tâche urbaine par habitant (en %) Surface artificialisée / Population + emplois 	<ul style="list-style-type: none"> 20 points 20 points 20 points 30 points 10 points <p>TOTAL => 100 points</p>	<p>Classement par ordre croissant des territoires les moins consommateurs de foncier aux plus consommateurs:</p> <p>EPCI catégorie 1 [< 40 pts] EPCI en catégorie 2 [entre 40 et 55 pts] EPCI en catégorie 3 [entre 55 et 70 pts] EPCI en catégorie 4 [> 70 pts]</p>
Potentialité de stratégie foncière	<ul style="list-style-type: none"> Couverture PLUi en cours ou exécutoire Couverture PLH en cours ou exécutoire Possibilité d'avoir recours à un EPF Conventionnement agence d'urbanisme Existence d'un dispositif revitalisation villes Potentiel financier par habitant 	<ul style="list-style-type: none"> 15 points 20 points 20 points 20 points 15 points 10 points <p>TOTAL => 100 points</p>	<p>Classement par ordre croissant des territoires ayant le plus faible potentiel au plus fort potentiel:</p> <p>EPCI catégorie 1 [< 35 pts] EPCI en catégorie 2 [entre 35 et 65 pts] EPCI en catégorie 3 [> 65 pts]</p>

1.2.1. Vitalité des territoires - Détail des critères et cartographies

Les critères retenus pour cette typologie permettent donc de classer les EPCI par ordre croissant des territoires les moins dynamiques aux plus dynamiques.

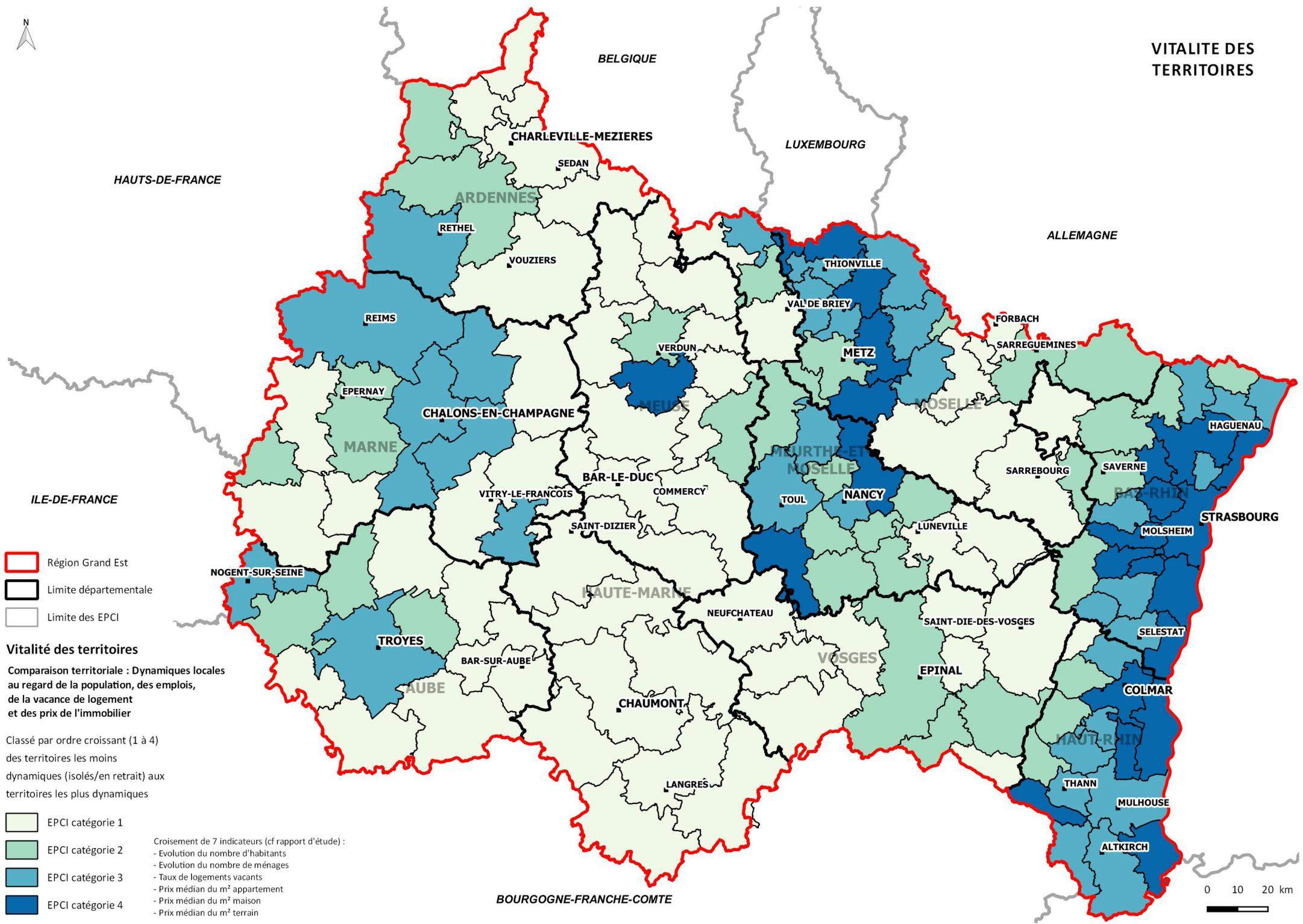
Important : tous les indicateurs analysés sont détaillés en pages 2-3 pour connaître les années de référence et la source des données.

VITALITE DES TERRITOIRES		
Evolution du nombre d'habitants (en %) <i>Rappel moyenne régionale: - 0,4%</i>		25 points
Déclin démographique	[< -4%]	0 points
Déclin démographique modéré	[-4 à -2%]	2 points
Déclin démographique très modéré	[-2 à 0%]	5 points
Essor démographique très modéré	[0 à +2%]	15 points
Essor démographique modéré	[+2 à +4%]	20 points
Essor démographique	[> +4%]	25 points
Evolution du nombre de ménages (en %) <i>Rappel moyenne régionale: + 3,04%</i>		10 points
Déclin du nombre de ménages	[< -1,5%]	2 points
Déclin modéré du nombre de ménages	[-1,5 à 0%]	4 points
Relative stagnation	[0 à +1,5%]	6 points
Essor modéré du nombre de ménages	[+1,5 à +3%]	8 points
Essor du nombre de ménages	[> +3%]	10 points
Taux de logements vacants (en %) <i>Rappel moyenne régionale: 9,7%</i>		20 points
Très forte vacance résidentielle	[> 15%]	0 points
Forte vacance résidentielle	[12 à 15%]	5 points
Vacance résidentielle modérée	[9 à 12%]	10 points
Faible vacance résidentielle	[6 à 9%]	15 points
Essor démographique modéré	[< 6%]	20 points

VITALITE DES TERRITOIRES		
Prix médian du m² appartement (en €/m²) <i>Rappel moyenne régionale: 1 400 €/m²</i>		5 points
Absence de dynamique	Moins de 5 actes	1 point
Prix médian très faible	[< 1000 €/m ²]	2 points
Prix médian faible	[1000 à 1500 €/m ²]	3 points
Prix médian élevé	[1500 à 2000 €/m ²]	4 points
Prix médian très élevé	[> 2000 €/m ²]	5 points
Prix médian du m² maison (en €/m²) <i>Rappel moyenne régionale: 1 202 €/m²</i>		10 points
Absence de dynamique	Moins de 5 actes	2 points
Prix médian très faible	[< 800 €/m ²]	4 points
Prix médian faible	[800 à 1200 €/m ²]	6 points
Prix médian élevé	[1200 à 1600 €/m ²]	8 points
Prix médian très élevé	[> 1600 €/m ²]	10 points
Prix médian du m² terrain (en €/m²) <i>Rappel moyenne régionale: 72 €/m²</i>		10 points
Absence de dynamique	Moins de 5 actes	2 points
Prix médian très faible	[< 30 €/m ²]	4 points
Prix médian faible	[30 à 60 €/m ²]	6 points
Prix médian élevé	[60 à 90 €/m ²]	8 points
Prix médian très élevé	[> 90 €/m ²]	10 points
Evolution du nombre d'emplois (en %) <i>Rappel moyenne régionale: -4,1%</i>		20 points
Zone d'emploi en déclin	[< à -10%]	0 points
Zone d'emploi en déclin modéré	[-10 à -5%]	2 points
Zone d'emploi en relative stagnation	[-5 à 0%]	5 points
Zone d'emploi en croissance	[0 à 5%]	10 points
Zone d'emploi en forte croissance	[> 5%]	20 points



VITALITE DES TERRITOIRES



HAUTS-DE-FRANCE

BELGIQUE

LUXEMBOURG

ALLEMAGNE

CHARLEVILLE-MEZIERES

SEDAN

ARDENNES

RETHEL

VOUZIERES

THONVILLE

VAL DE BRIEY

REIMS

VERDUN

METZ

FORBACH

SARREGUEMINES

EPERNAY

CHALONS-EN-CHAMPAGNE

MOSELLE

MARNE

MEURTHE ET MOSELLE

SARREBOURG

SAVERNE

HAGUENAU

ILE-DE-FRANCE

BAR-LE-DUC

COMMERCY

TOUL

NANCY

SAAR-LOIRE

BAZ-RHIN

STRASBOURG

NOGENT-SUR-SEINE

VITRY-LE-FRANÇOIS

SAINT-DIZIER

NEUFCHATEAU

LUNEVILLE

MOLSHEIM

Région Grand Est

Limite départementale

Limite des EPCI

Vitalité des territoires

Comparaison territoriale : Dynamiques locales au regard de la population, des emplois, de la vacance de logement et des prix de l'immobilier

Classé par ordre croissant (1 à 4) des territoires les moins dynamiques (isolés/en retrait) aux territoires les plus dynamiques

EPCI catégorie 1

EPCI catégorie 2

EPCI catégorie 3

EPCI catégorie 4

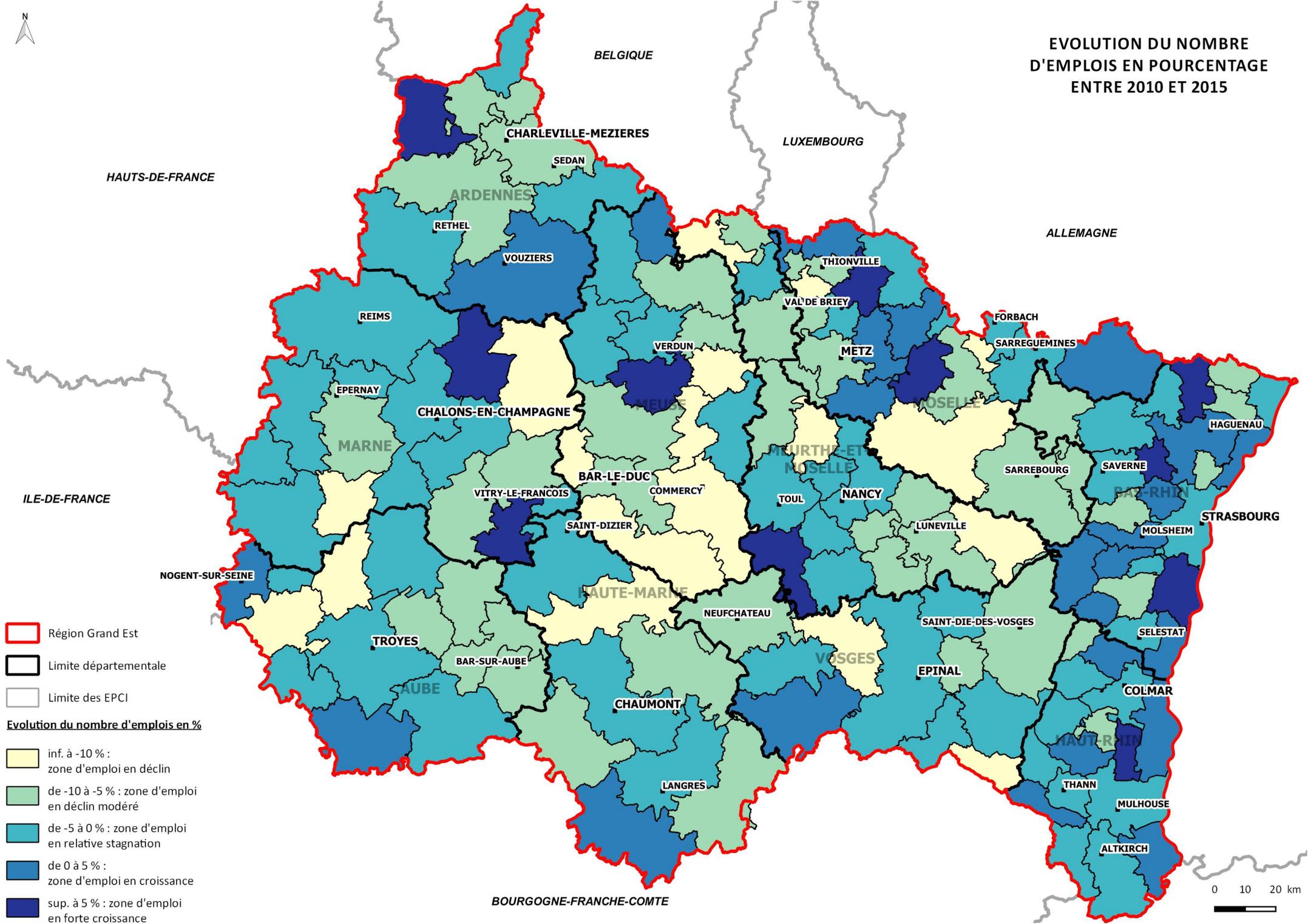
Croisement de 7 indicateurs (cf rapport d'étude) :

- Evolution du nombre d'habitants
- Evolution du nombre de ménages
- Taux de logements vacants
- Prix médian du m² appartement
- Prix médian du m² maison
- Prix médian du m² terrain

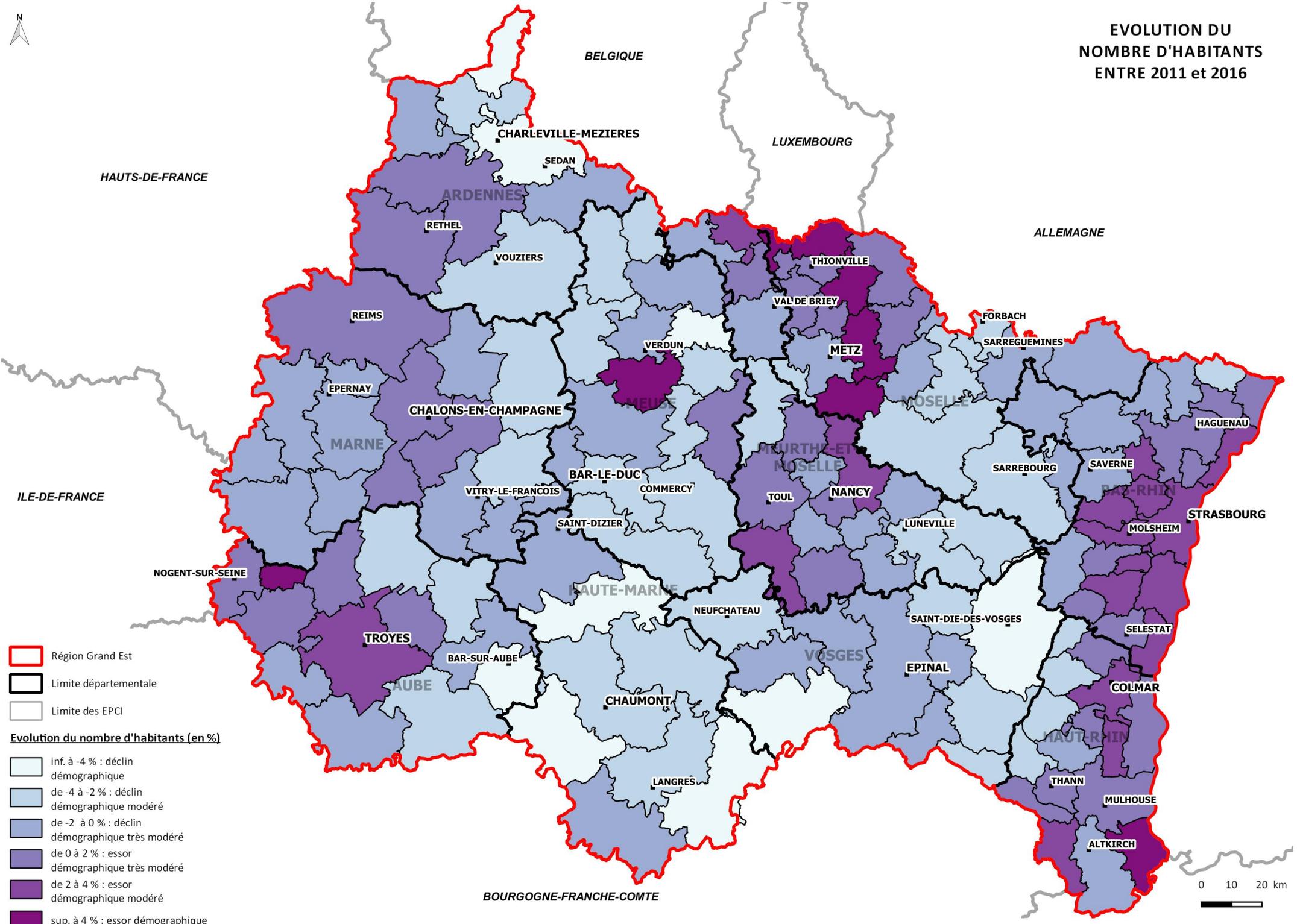
BOURGOGNE-FRANCHE-COMTE

0 10 20 km

EVOLUTION DU NOMBRE D'EMPLOIS EN POURCENTAGE ENTRE 2010 ET 2015

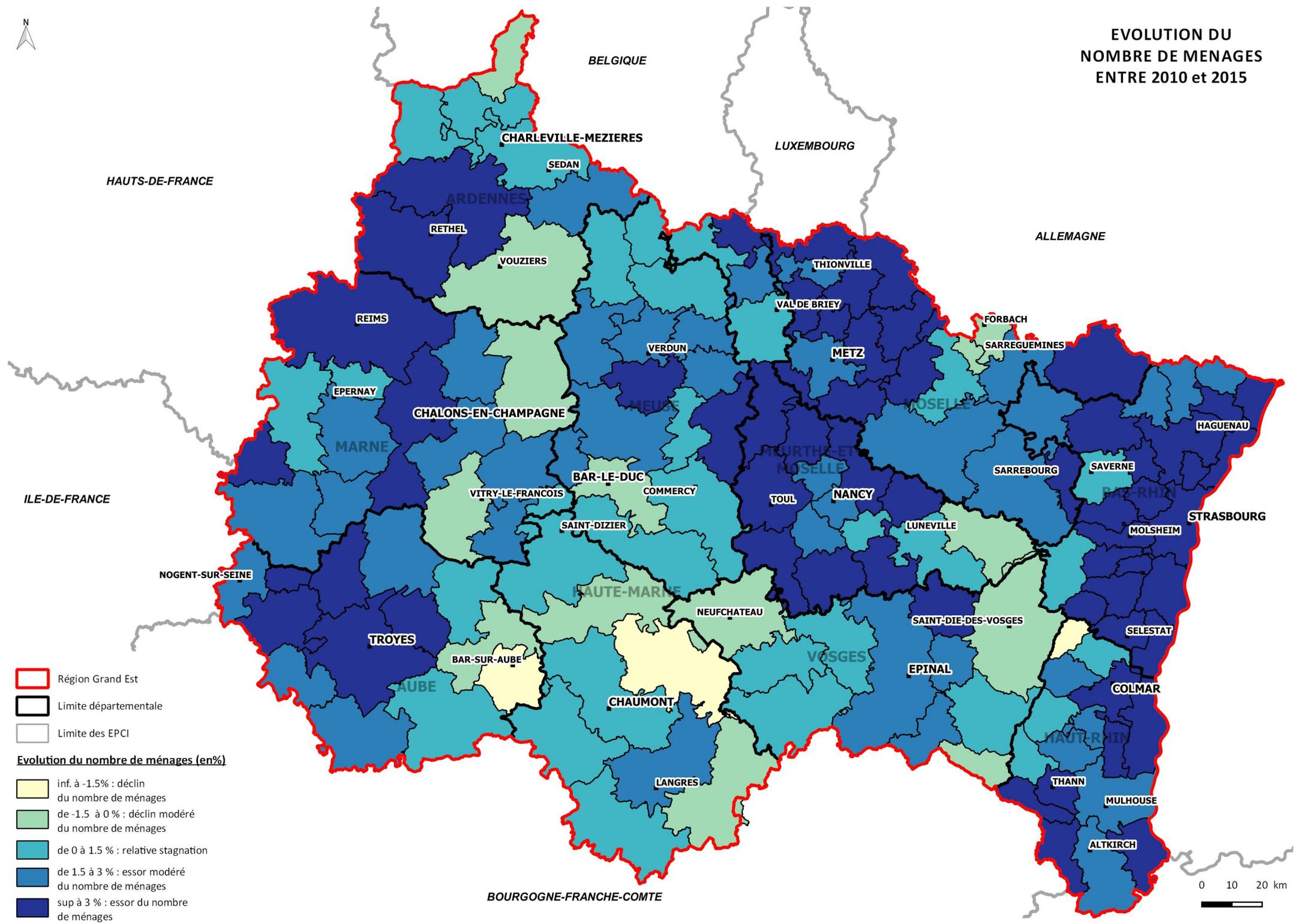


EVOLUTION DU NOMBRE D'HABITANTS ENTRE 2011 et 2016



0 10 20 km

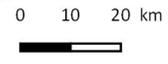
EVOLUTION DU NOMBRE DE MENAGES ENTRE 2010 et 2015



- Région Grand Est
- Limite départementale
- Limite des EPCI

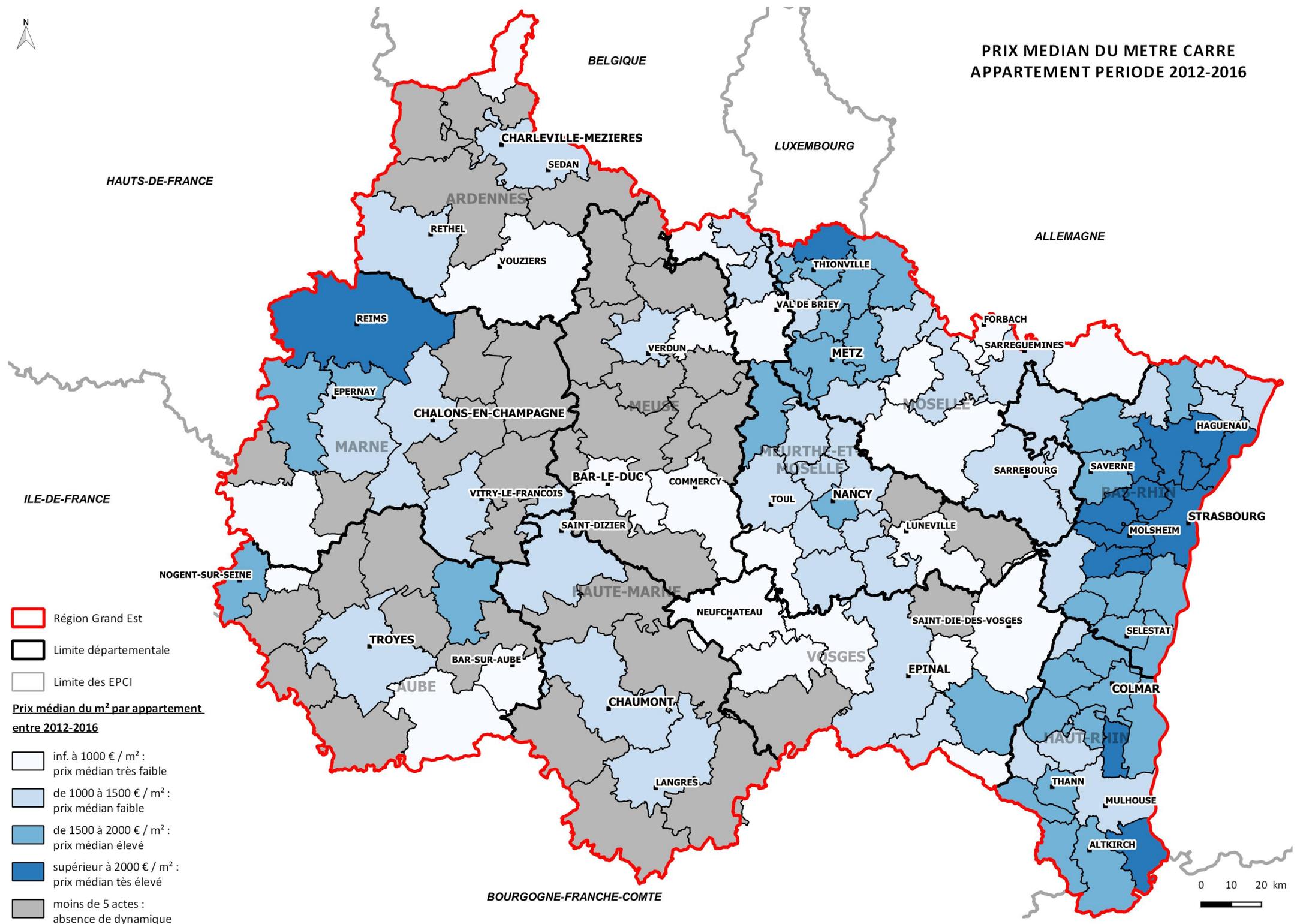
Evolution du nombre de ménages (en%)

- inf. à -1.5% : déclin du nombre de ménages
- de -1.5 à 0% : déclin modéré du nombre de ménages
- de 0 à 1.5% : relative stagnation
- de 1.5 à 3% : essor modéré du nombre de ménages
- sup à 3% : essor du nombre de ménages





PRIX MEDIAN DU METRE CARRE APPARTEMENT PERIODE 2012-2016

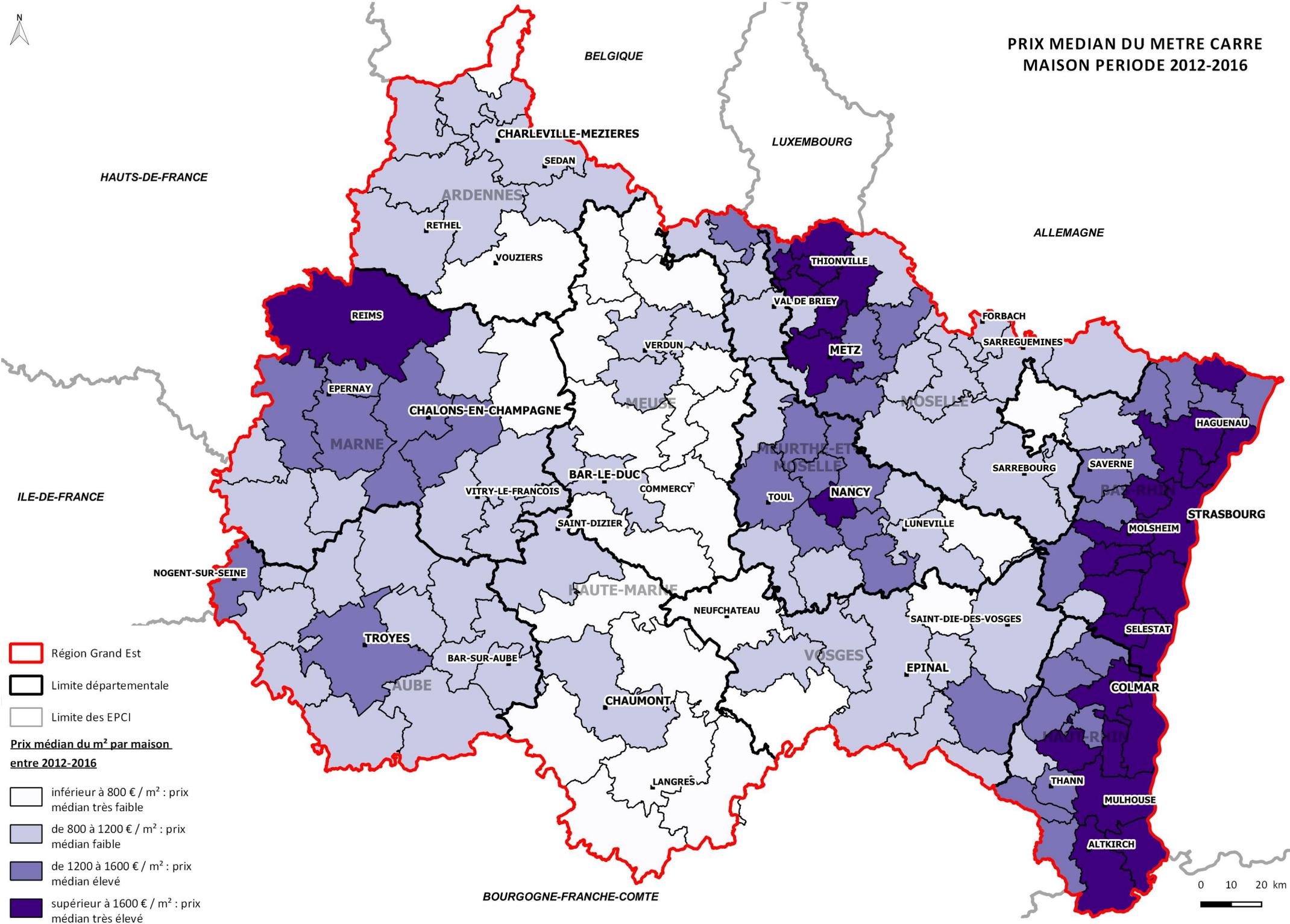


0 10 20 km





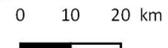
**PRIX MEDIAN DU METRE CARRE
MAISON PERIODE 2012-2016**



- Région Grand Est
- Limite départementale
- Limite des EPCI

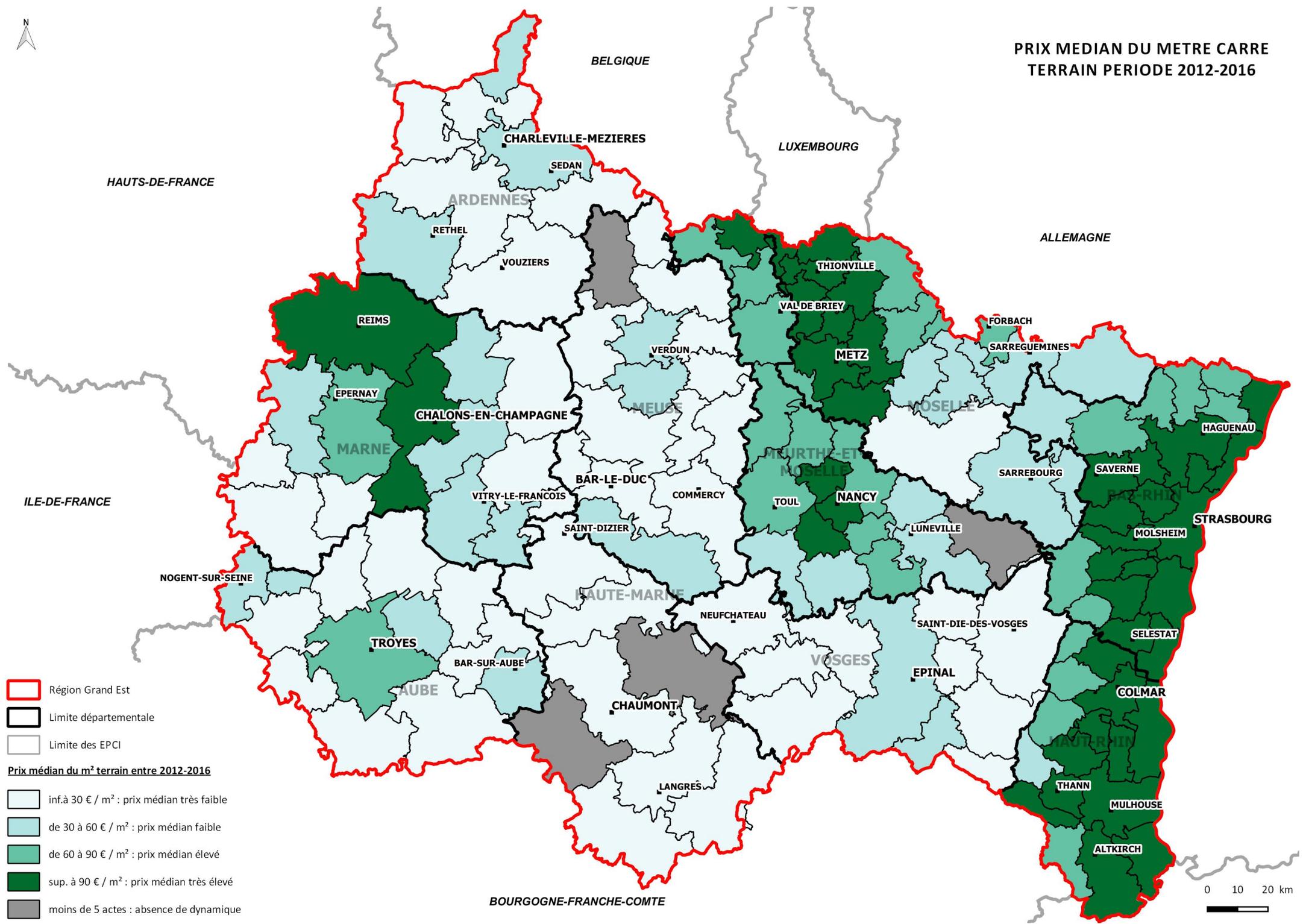
**Prix médian du m² par maison
entre 2012-2016**

- inférieur à 800 € / m² : prix médian très faible
- de 800 à 1200 € / m² : prix médian faible
- de 1200 à 1600 € / m² : prix médian élevé
- supérieur à 1600 € / m² : prix médian très élevé





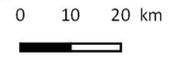
PRIX MEDIAN DU METRE CARRE TERRAIN PERIODE 2012-2016



- Région Grand Est
- Limite départementale
- Limite des EPCI

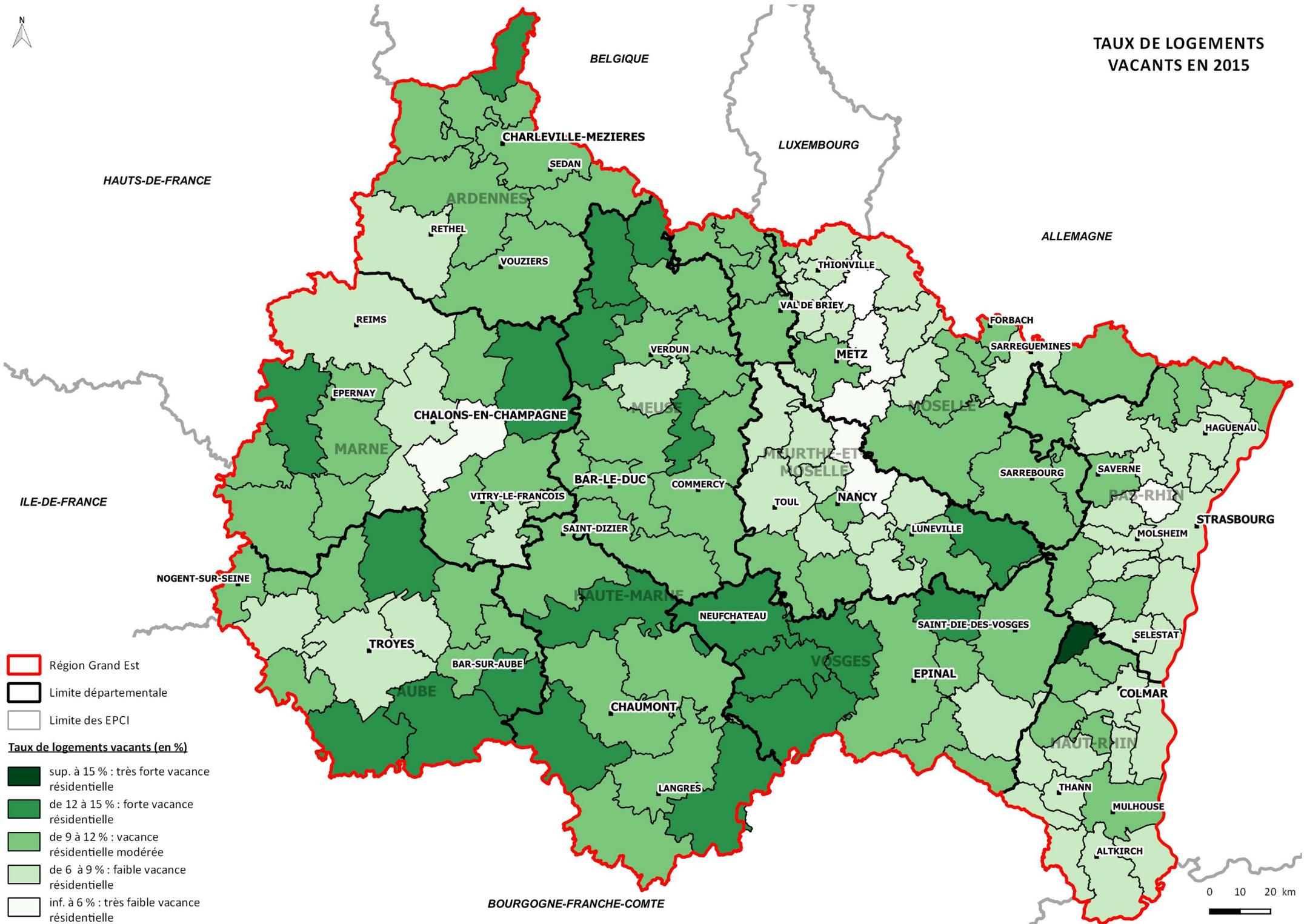
Prix médian du m² terrain entre 2012-2016

- inf. à 30 € / m² : prix médian très faible
- de 30 à 60 € / m² : prix médian faible
- de 60 à 90 € / m² : prix médian élevé
- sup. à 90 € / m² : prix médian très élevé
- moins de 5 actes : absence de dynamique





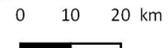
TAUX DE LOGEMENTS VACANTS EN 2015



-  Région Grand Est
-  Limite départementale
-  Limite des EPCI

Taux de logements vacants (en %)

-  sup. à 15 % : très forte vacance résidentielle
-  de 12 à 15 % : forte vacance résidentielle
-  de 9 à 12 % : vacance résidentielle modérée
-  de 6 à 9 % : faible vacance résidentielle
-  inf. à 6 % : très faible vacance résidentielle



1.2.2. Sobriété des territoires - Détail des critères et cartographies

Cette typologie traduit les dynamiques de consommation d'espace. Les critères retenus permettent donc de classer les EPCI par ordre croissant des territoires les moins consommateurs de foncier aux plus consommateurs.

Important : tous les indicateurs analysés sont détaillés en pages 2-3 pour connaître les années de référence et la source des données.

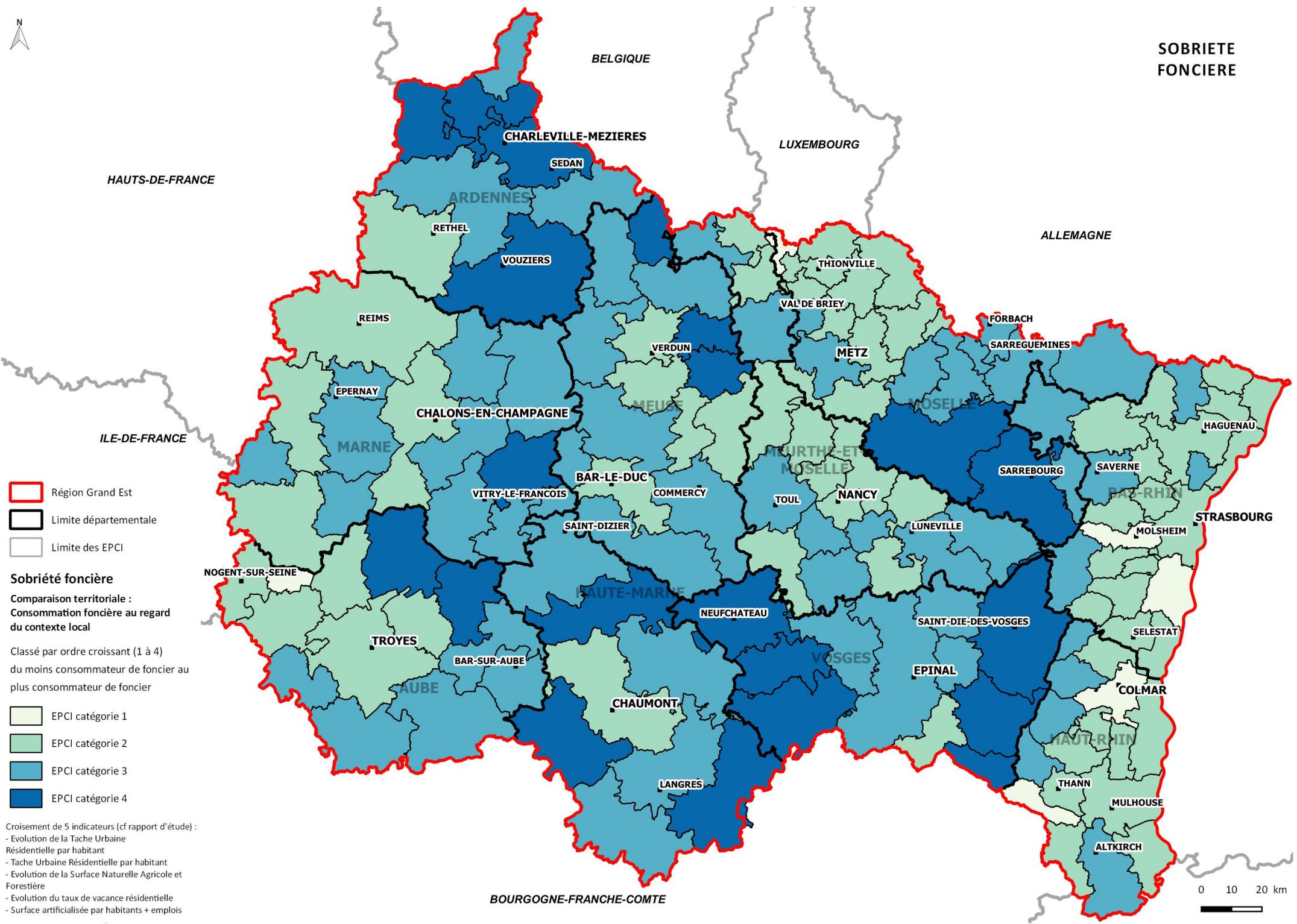
CONSOMMATION FONCIÈRE		
Evolution du taux de vacance résidentiel (en %) <i>Rappel moyenne régionale: +1,3 points</i>		20 points
Baisse de la vacance résidentielle	[< 0 pts de taux de vacance]	5 points
Progression modérée ou stagnation de la vacance	[0 à +1,5 pts de taux de vacance]	10 points
Progression de la vacance résidentielle	[+1,5 à +3 pts de taux de vacance]	15 points
Forte progression de la vacance résidentielle	[> + 3 pts de taux de vacance]	20 points
Evolution de la surface NAF (en ha) <i>Rappel moyenne régionale: - 54 ha</i>		20 points
Très forte perte de surface NAF	[> -90 ha]	20 points
Forte perte de surface NAF	[- 50 à -90 ha]	15 points
Faible perte de surface NAF	[- 10 à - 50 ha]	10 points
Maintien de la surface NAF	[< -10 ha]	5 points
Tâche urbaine résidentielle par habitant en 2016 (en m²) <i>Rappel moyenne régionale: 468 /m²</i>		20 points
Faible consommation foncière par habitant	[< 250 m ² / habitant]	5 points
Consommation foncière par habitant modérée	[250 à 500 m ² / habitant]	10 points
Forte consommation foncière par habitant	[500 à 750 m ² / habitant]	15 points
Très forte consommation foncière par habitant	[750 à 1000 m ² / habitants]	20 points

CONSOMMATION FONCIERE

Evolution de la tâche urbaine résidentielle par habitant (en %) <i>Rappel moyenne régionale: + 3,4%</i>		30 points
Baisse de la TUR / habitant	[< 0%]	0 points
Croissance modérée de la TUR / habitant	[0 à +3%]	10 points
Forte croissance de la TUR / habitant	[+3 à +6%]	20 points
Très forte croissance de la TUR / habitant	[> +6%]	30 points
Surface artificialisée par habitants + emplois (en m²) <i>Rappel moyenne régionale: 1 262 / m²</i>		10 points
Très faible conso foncière par habitants + emplois	[< 500 m ² / activité totale]	2 points
Faible conso foncière par habitants + emplois	[500 à 1000 m ² / activité]	4 points
Conso foncière modérée par habitants + emplois	[1000 à 1500 m ² / activité]	6 points
Forte consommation foncière par habitants + emplois	[1500 à 2000 m ² / activité]	8 points
Très forte conso foncière par habitants + emplois	[> 2000 m ² / activité]	10 oints



SOBRIETE FONCIERE



-  Région Grand Est
-  Limite départementale
-  Limite des EPCI

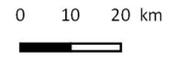
Sobriété foncière
 Comparaison territoriale :
 Consommation foncière au regard
 du contexte local

Classé par ordre croissant (1 à 4)
 du moins consommateur de foncier au
 plus consommateur de foncier

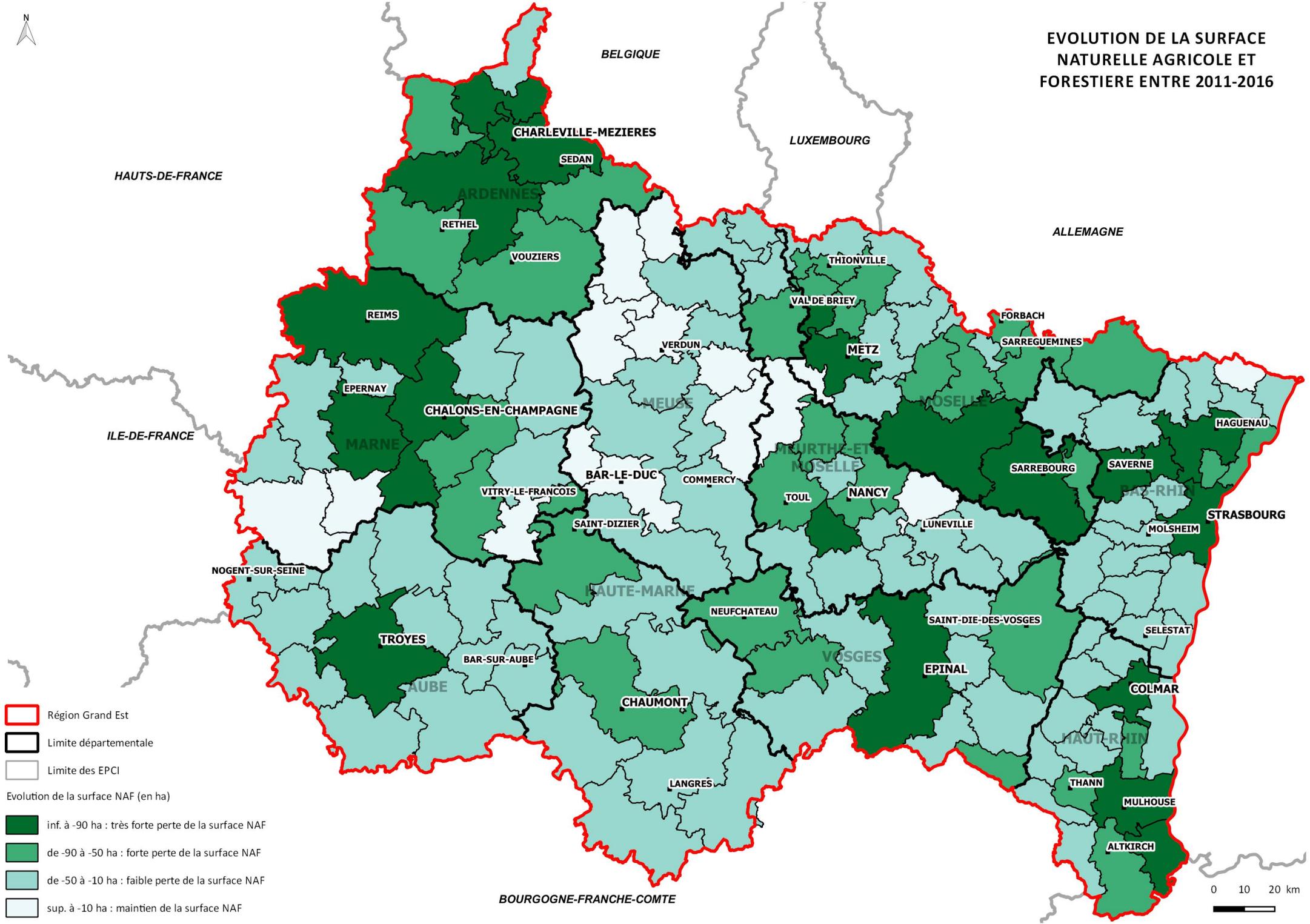
-  EPCI catégorie 1
-  EPCI catégorie 2
-  EPCI catégorie 3
-  EPCI catégorie 4

Croisement de 5 indicateurs (cf rapport d'étude) :

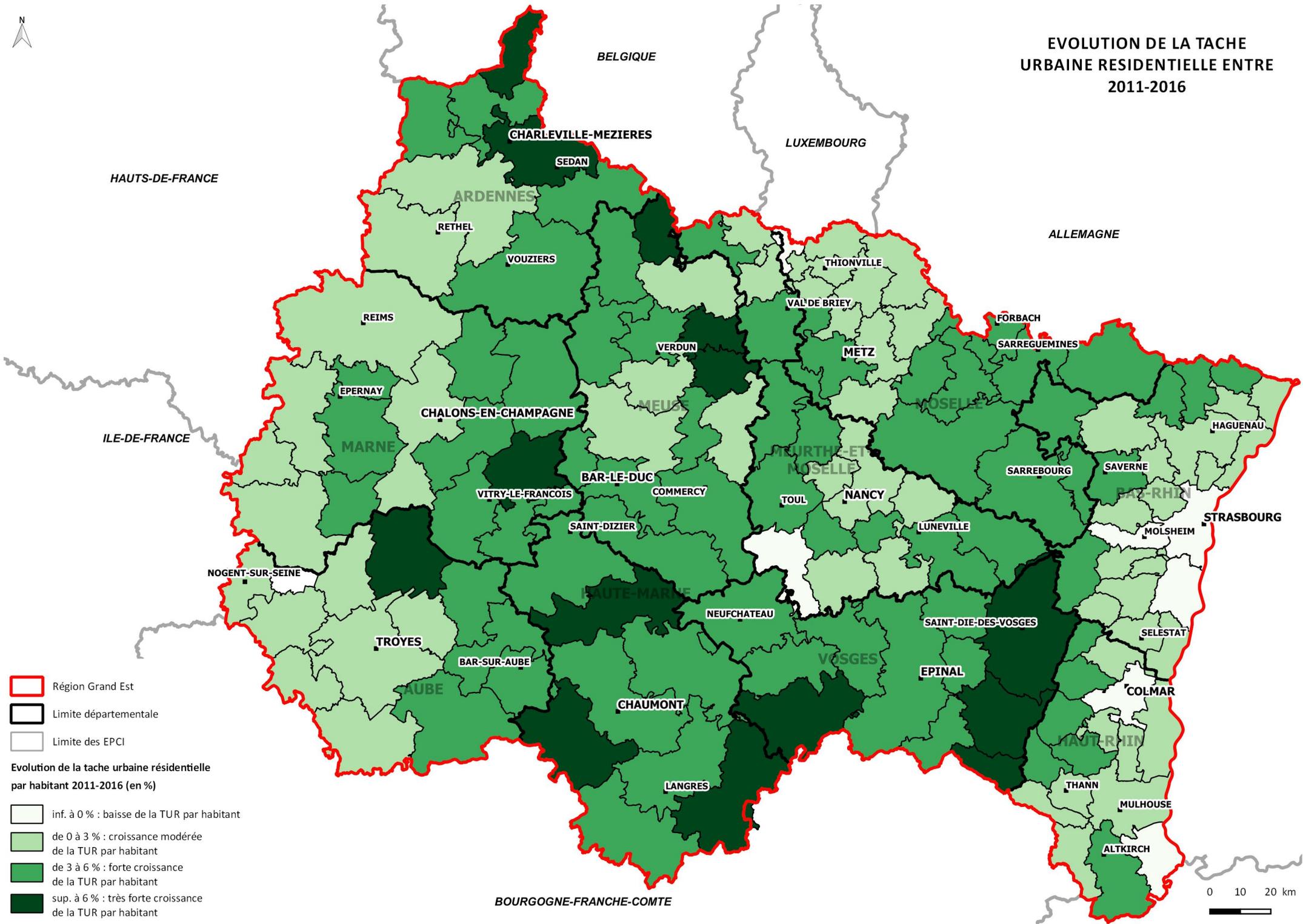
- Evolution de la Tache Urbaine Résidentielle par habitant
- Tache Urbaine Résidentielle par habitant
- Evolution de la Surface Naturelle Agricole et Forestière
- Evolution du taux de vacance résidentielle
- Surface artificialisée par habitants + emplois



EVOLUTION DE LA SURFACE NATURELLE AGRICOLE ET FORESTIERE ENTRE 2011-2016

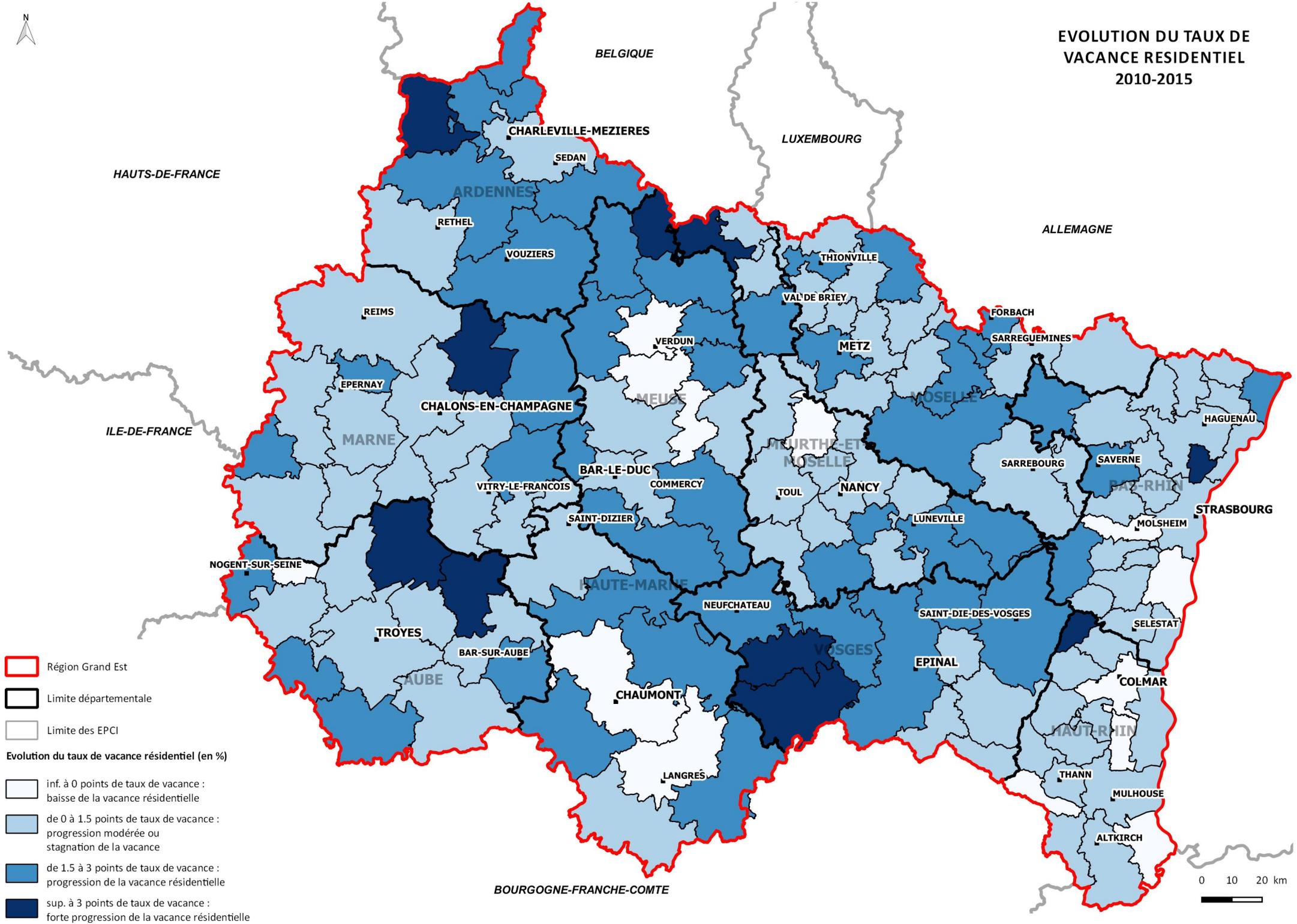


EVOLUTION DE LA TACHE URBAINE RESIDENTIELLE ENTRE 2011-2016



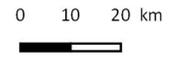
0 10 20 km

EVOLUTION DU TAUX DE VACANCE RESIDENTIEL 2010-2015



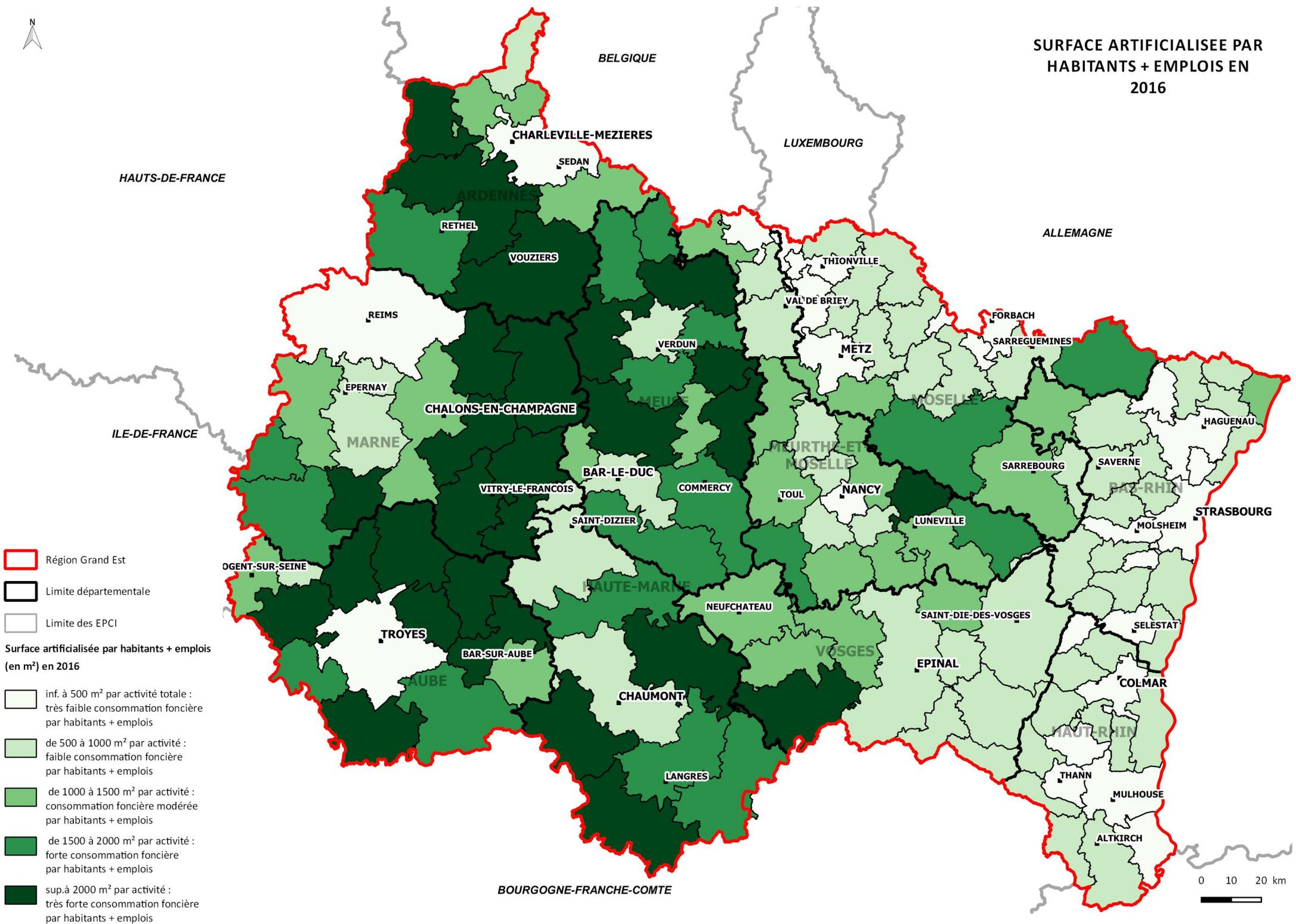
- Région Grand Est
- Limite départementale
- Limite des EPCI

- Evolution du taux de vacance résidentiel (en %)
- inf. à 0 points de taux de vacance : baisse de la vacance résidentielle
 - de 0 à 1.5 points de taux de vacance : progression modérée ou stagnation de la vacance
 - de 1.5 à 3 points de taux de vacance : progression de la vacance résidentielle
 - sup. à 3 points de taux de vacance : forte progression de la vacance résidentielle





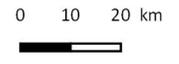
SURFACE ARTIFICIALISEE PAR HABITANTS + EMPLOIS EN 2016



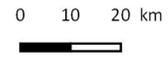
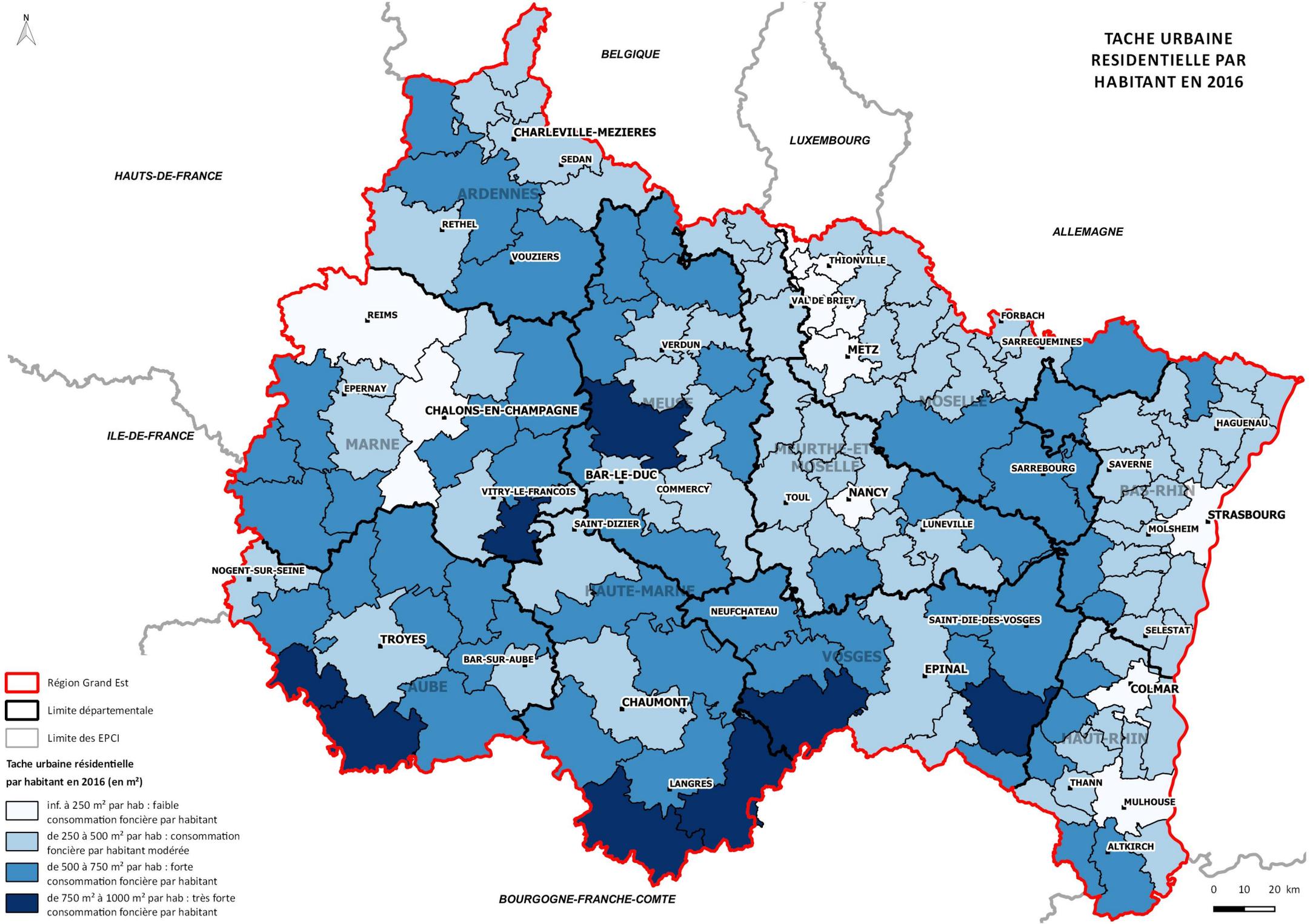
- Région Grand Est
- Limite départementale
- Limite des EPCI

Surface artificialisée par habitants + emplois (en m²) en 2016

- inf. à 500 m² par activité totale : très faible consommation foncière par habitants + emplois
- de 500 à 1000 m² par activité : faible consommation foncière par habitants + emplois
- de 1000 à 1500 m² par activité : consommation foncière modérée par habitants + emplois
- de 1500 à 2000 m² par activité : forte consommation foncière par habitants + emplois
- sup. à 2000 m² par activité : très forte consommation foncière par habitants + emplois



TACHE URBAINE RESIDENTIELLE PAR HABITANT EN 2016



1.2.3. Potentialité de stratégie foncière - Détail des critères et cartographies

Cette typologie traduit la possibilité de mise en œuvre de stratégie foncière à l'échelle territoriale. Les critères retenus permettent donc de classer les EPCI par ordre croissant des territoires ayant le plus faible potentiel de stratégie foncière au plus fort potentiel.

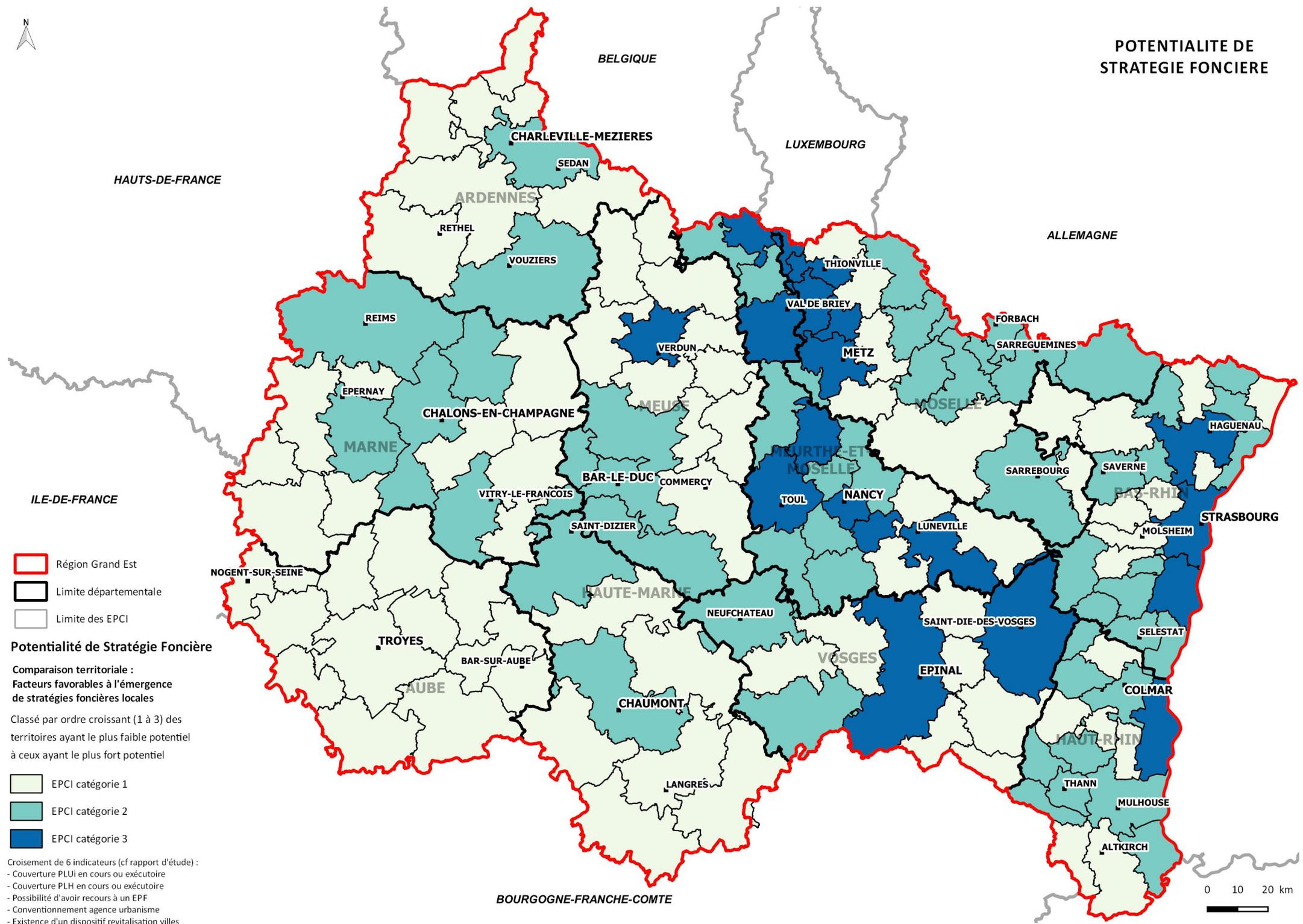
Important : tous les indicateurs analysés sont détaillés en pages 2-3 pour connaître les années de référence et la source des données.

POTENTIALITE DE STRATEGIE FONCIERE	
Couverture par un PLUi	15 points
Pas de compétence EPCI	0 points
Compétence EPCI mais pas de PLUi en cours	10 points
Compétence EPCI et couverture par un PLUi en cours	15 points
Couverture par un PLH	20 points
Absence PLH	0 points
PLH en cours d'élaboration	15 points
PLH exécutoire	20 points
Possibilité d'avoir recours à un EPF	20 points
Non	0 points
Oui	20 points
Conventionnement avec une agence d'urbanisme	20 points
Non	0 points
Oui	20 points

POTENTIALITE DE STRATEGIE FONCIERE

Potentiel financier par habitant (en €/hab)	10 points
Très faible potentiel financier [< 500 €/hab]	2 points
Faible potentiel financier [500 à 600 €/hab]	4 points
Potentiel moyen financier [600 à 700 €/hab]	6 points
Fort potentiel financier [700 à 800€/hab]	8 points
Très fort potentiel financier [> 800€/hab]	10 points
Existence dispositif revitalisation des villes	15 points
Aucun dispositif	0 points
Existence d'un dispositif (cœur de ville, ville moyenne, centre bourg)	10 points
Existence de plusieurs dispositifs (cœur de ville, ville moyenne, centre bourg)	15 points

POTENTIALITE DE STRATEGIE FONCIERE



HAUTS-DE-FRANCE

BELGIQUE

LUXEMBOURG

ALLEMAGNE

ILE-DE-FRANCE

Région Grand Est

Limite départementale

Limite des EPCI

Potentialité de Stratégie Foncière

Comparaison territoriale :
Facteurs favorables à l'émergence
de stratégies foncières locales

Classé par ordre croissant (1 à 3) des
territoires ayant le plus faible potentiel
à ceux ayant le plus fort potentiel

EPCI catégorie 1

EPCI catégorie 2

EPCI catégorie 3

Croisement de 6 indicateurs (cf rapport d'étude) :

- Couverture PLUi en cours ou exécutoire
- Couverture PLH en cours ou exécutoire
- Possibilité d'avoir recours à un EPF
- Conventonnement agence urbanisme
- Existence d'un dispositif revitalisation villes
- Potentiel financier par habitant

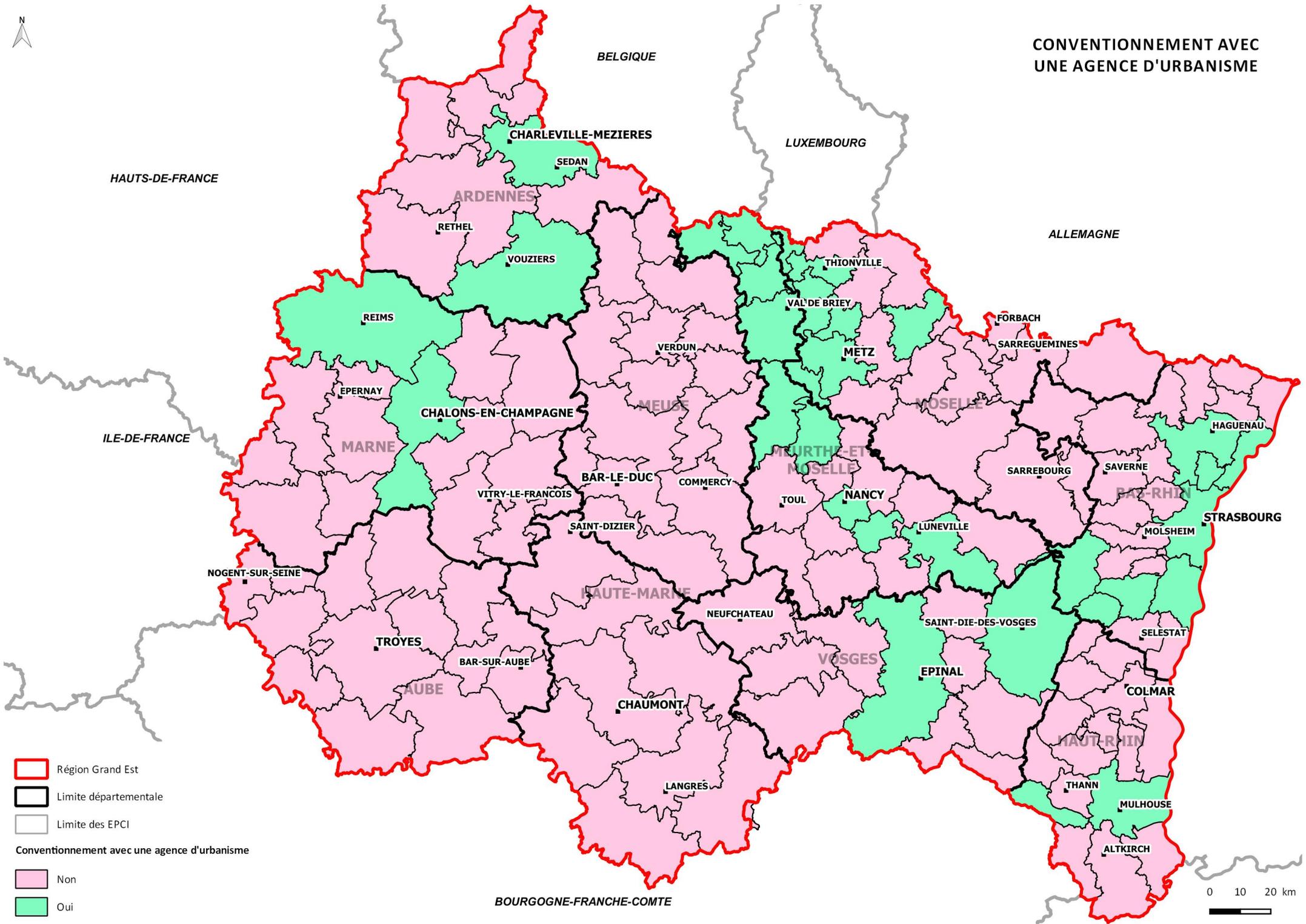
BOURGOGNE-FRANCHE-COMTE

0 10 20 km





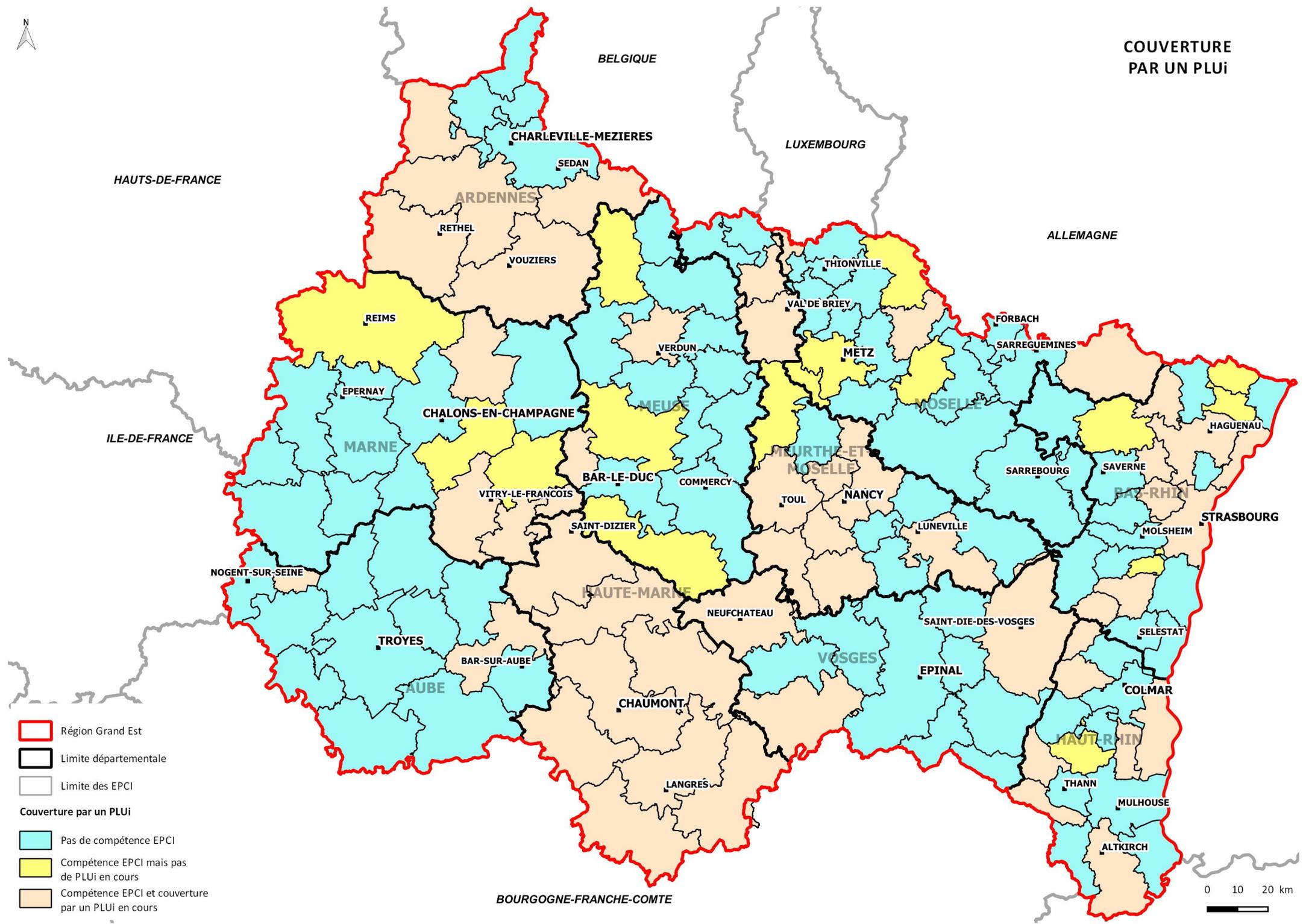
CONVENTIONNEMENT AVEC UNE AGENCE D'URBANISME



0 10 20 km

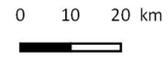


COUVERTURE PAR UN PLUI



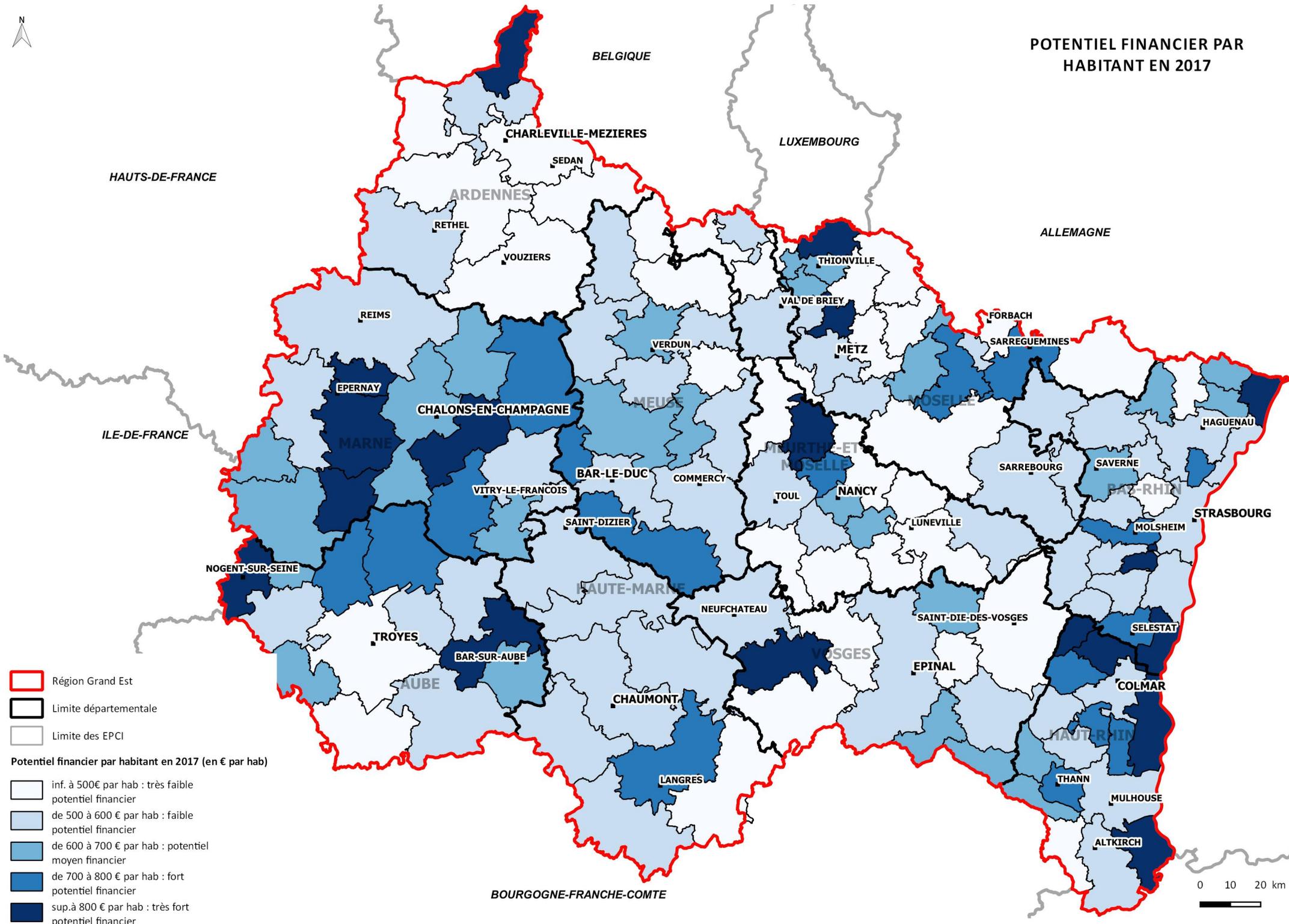
-  Région Grand Est
-  Limite départementale
-  Limite des EPCI

- Couverture par un PLUI**
-  Pas de compétence EPCI
 -  Compétence EPCI mais pas de PLUI en cours
 -  Compétence EPCI et couverture par un PLUI en cours





POTENTIEL FINANCIER PAR HABITANT EN 2017



- Région Grand Est
- Limite départementale
- Limite des EPCI

Potentiel financier par habitant en 2017 (en € par hab)

- inf. à 500€ par hab : très faible potentiel financier
- de 500 à 600 € par hab : faible potentiel financier
- de 600 à 700 € par hab : potentiel moyen financier
- de 700 à 800 € par hab : fort potentiel financier
- sup. à 800 € par hab : très fort potentiel financier

0 10 20 km



1.3. FOCUS SUR LES EPCI DE + DE 100 000 HABITANTS

Sur l'ensemble des EPCI de la région Grand Est, seules neufs intercommunalités dépassent le seuil des 100 000 habitants. Toutefois, la réalité économique et les trajectoires de développement sont très hétérogènes au sein de cette catégorie d'EPCI (métropoles, agglomération à vocation régionale, villes moyennes).

Un focus particulier a été réalisé afin de connaître les principales dynamiques en cours.

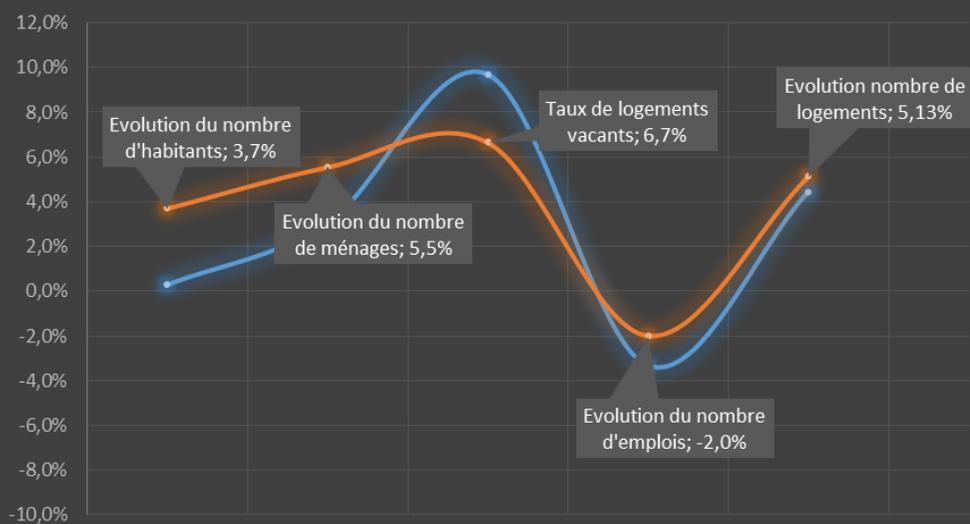
1.3.1. Vitalité des territoires

Vitalité des territoires Critères retenus	Moyenne régionale	Ardenne Métropole	CA Colmar Agglomération	CA d'Epinal	CA Mulhouse Alsace Agglomération	CA Troyes Champagne Métropole	CU du Grand Reims	Eurométropole de Strasbourg	Métropole du Grand Nancy	Metz Métropole
Evolution du nombre d'habitants	0,3%	-4,5%	3,7%	-1,2%	1,0%	3,4%	2,0%	3,1%	0,1%	-0,4%
Evolution du nombre de ménages	3,0%	0,2%	5,5%	2,2%	2,9%	6,2%	4,8%	3,1%	2,5%	1,8%
Taux de logements vacants	9,7%	9,4%	6,7%	10,9%	10,8%	7,9%	7,3%	7,2%	9,3%	10,2%
Evolution du nombre d'emplois	-3,3%	-7,4%	-2,0%	-4,7%	-4,1%	-4,2%	-2,8%	0,0%	-1,5%	-6,0%
Evolution nombre de logements	4,5%	1,44%	5,13%	4,43%	4,58%	7,65%	6,15%	4,93%	3,90%	4,19%
Evolution prix médian du m ² appartement	-7,0%	-11%	-5%	-23%	-8%	-12%	-8%	15%	-1%	-6%
Evolution prix médian du m ² maison	-8,3%	-12%	0%	-13%	7%	-4%	-3%	1%	-3%	-1%
Evolution prix médian du m ² terrain	9,1%	-13%	10%	0%	4%	22%	14%	-3%	51%	24%

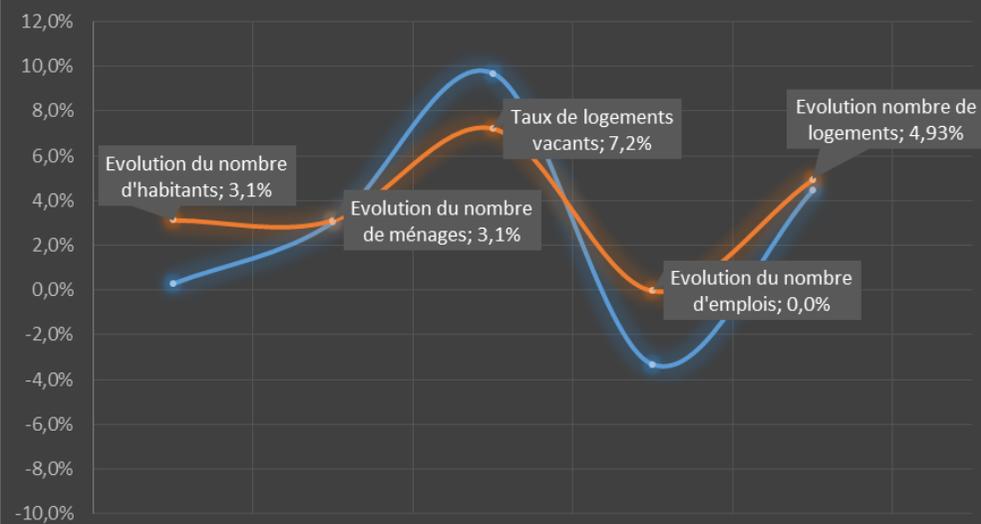
Les EPCI de plus de 100 000 habitants ont été représentés par cinq critères principaux évolutifs sous la forme de graphique d'analyse croisée. Sur ces critères, quatre intercommunalités se distinguent par des meilleurs résultats que la moyenne régionale : Colmar Agglomération, Eurométropole de Strasbourg, Communauté Urbaine du Grand Reims et, dans une moindre mesure, Troyes Champagne Agglomération.

Les autres intercommunalités sont dans la moyenne régionale (Mulhouse Alsace Agglomération, Grand Nancy, Metz Métropole). Seules la Communauté d'Agglomération d'Epinal et surtout Ardenne Métropole se distinguent par un fort retrait par rapport aux autres intercommunalités du Grand Est.

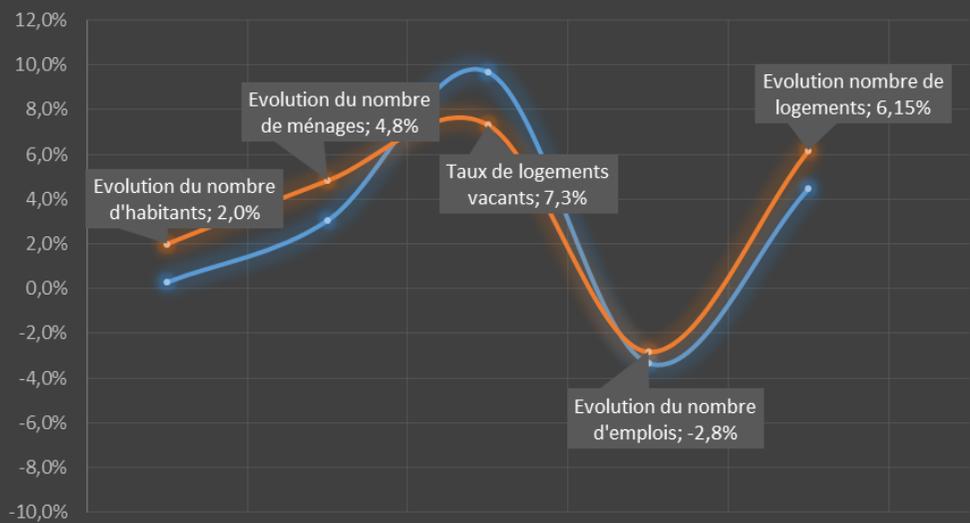
Vitalité - Profil Colmar Agglomération



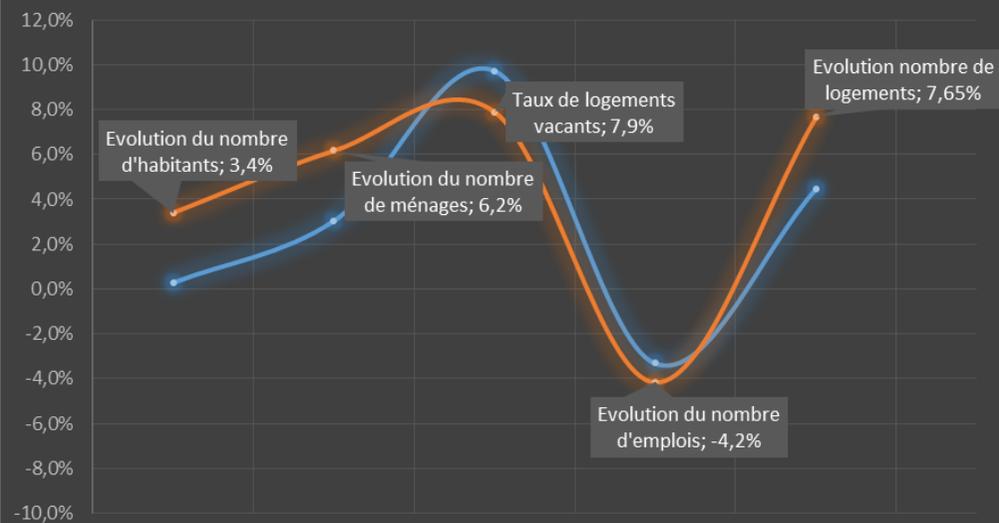
Vitalité - Profil Eurométropole Strasbourg



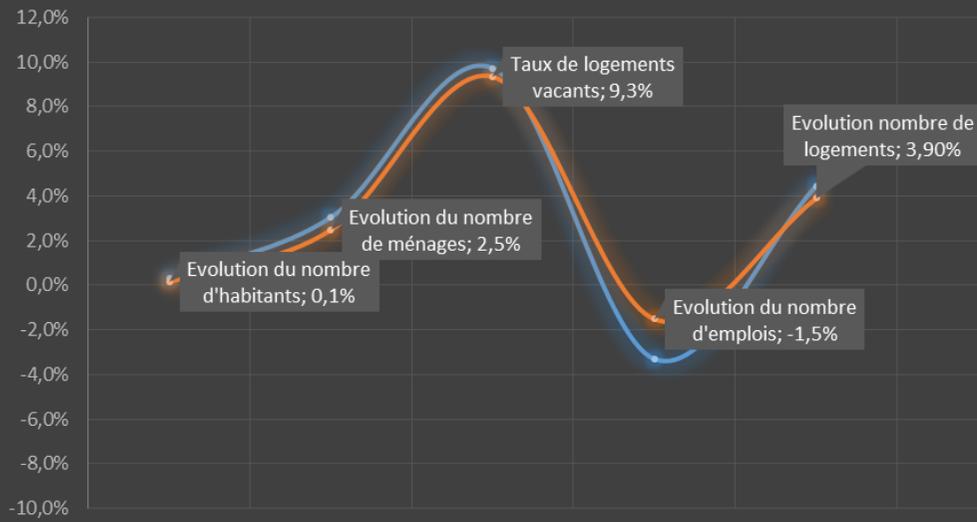
Vitalité - Profil Communauté urbaine Grand Reims



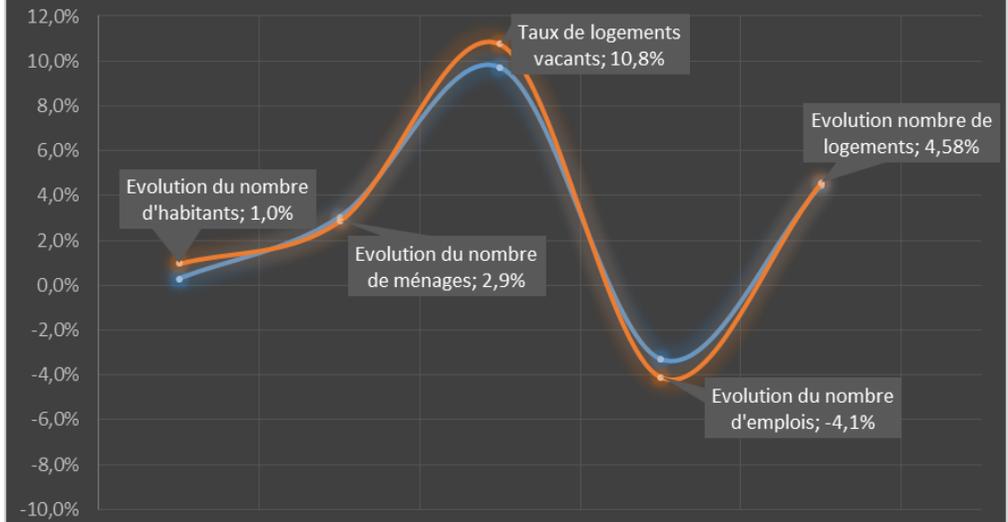
Vitalité - Profil Troyes Champagne Métropole



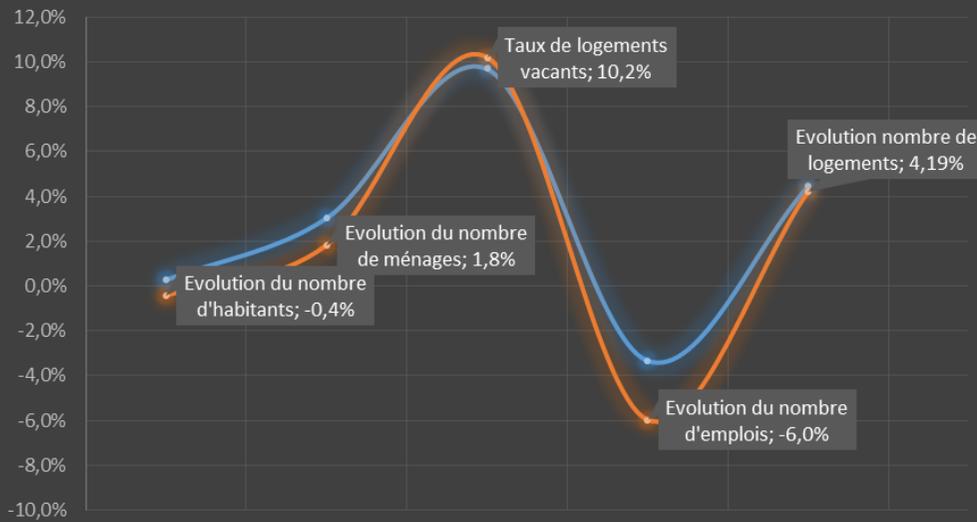
Vitalité - Profil métropole Grand Nancy



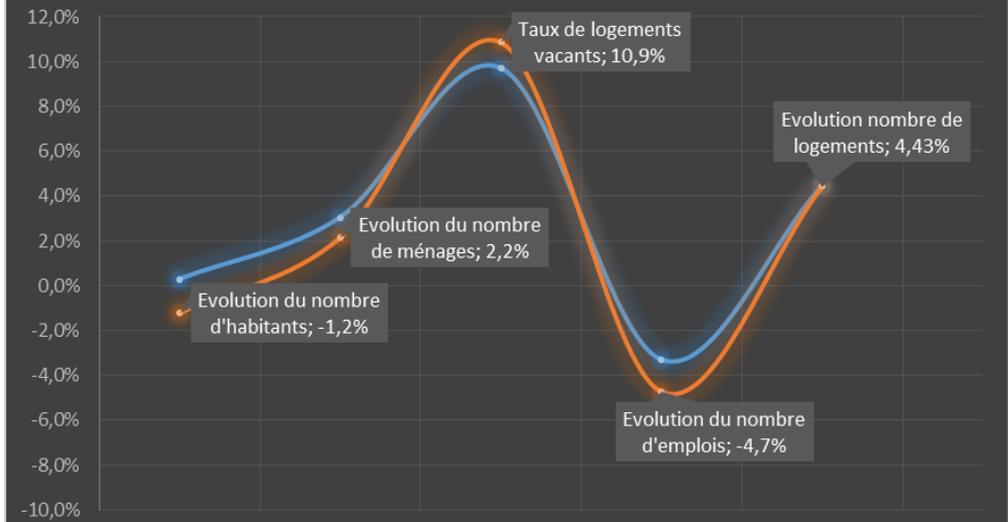
Vitalité - Profil Mulhouse Alsace Agglomération



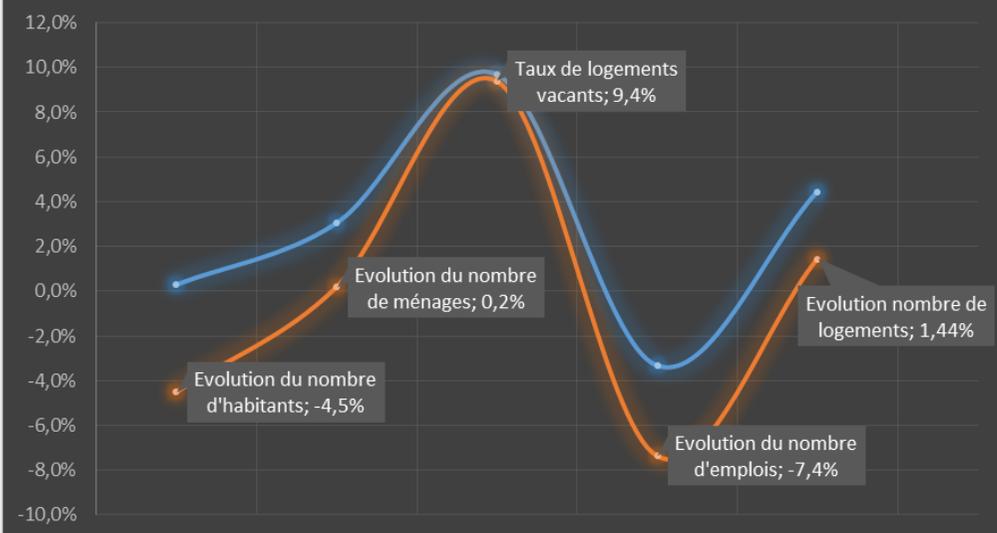
Vitalité - Profil Metz Métropole



Vitalité - Profil CA d'Epinal



Vitalité - Profil Ardenne Métropole

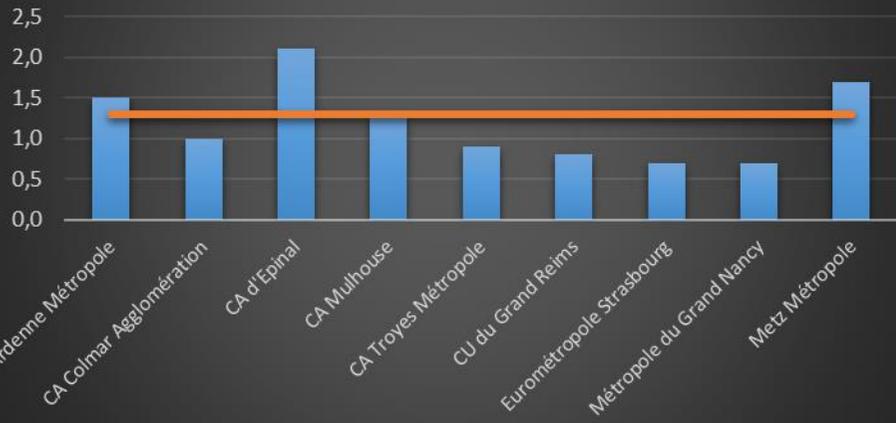


1.3.2. Sobriété foncière

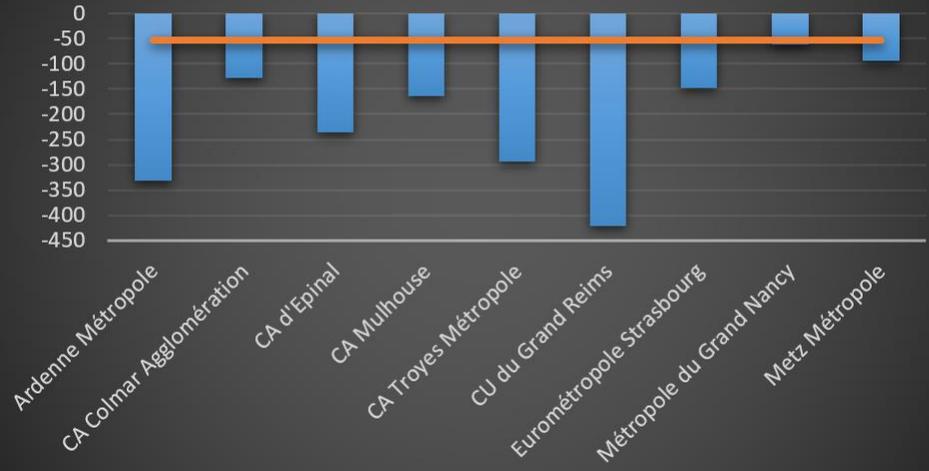
Sobriété foncière Critères retenus	Moyenne régionale	Ardenne Métropole	CA Colmar Agglomération	CA d'Epinal	CA Mulhouse	CA Troyes Métropole	CU du Grand Reims	Eurométropole Strasbourg	Métropole du Grand Nancy	Metz Métropole
Evolution du taux de vacance résidentiel	1,3	1,5	1,0	2,1	1,3	0,9	0,8	0,7	0,7	1,7
Evolution de la surface NAF (en ha)	-54	-332	-129	-236	-164	-294	-421	-148	-62	-94
Tâche urbaine résidentielle par habitant (en m ²)	468	281	203	423	201	297	191	103	127	161
Evolution de la tâche urbaine résidentielle par habitant (en %)	3,4%	7,4%	-0,1%	4,5%	1,4%	0,8%	1,6%	-1,1%	2,1%	3,3%
Surface artificialisée / Population + emploi (en m ²)	1 262,0	448	298	741	329	493	448	204	201	322

La plupart des EPCI de plus de 100 000 habitants se distinguent par une sobriété foncière : leur différenciation principale réside dans une tâche urbaine résidentielle par habitant plus faible que la moyenne régionale ainsi que par un ratio de surface artificialisée par activité (population + emploi) en dessous des autres intercommunalités du Grand Est. Seules Ardenne Métropole, la Communauté d'Agglomération d'Epinal et Metz Métropole ont une consommation foncière relativement forte avec une hausse conséquente de la vacance résidentielle et de la tâche urbaine résidentielle par habitant.

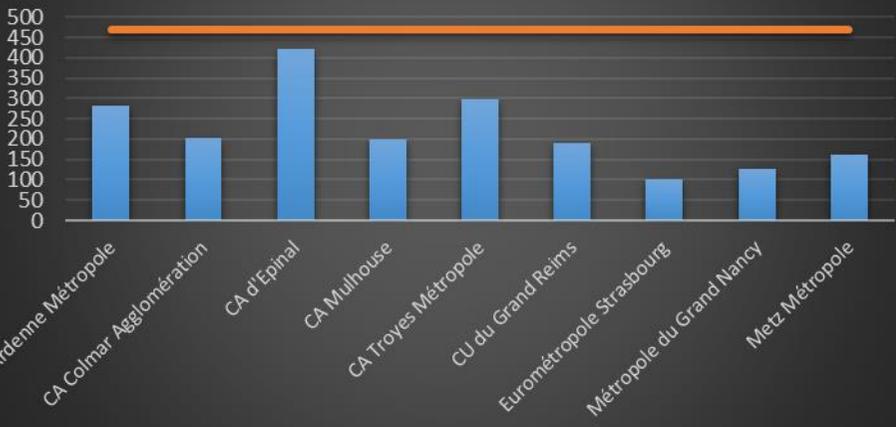
Evolution du taux de vacance résidentiel (en %)



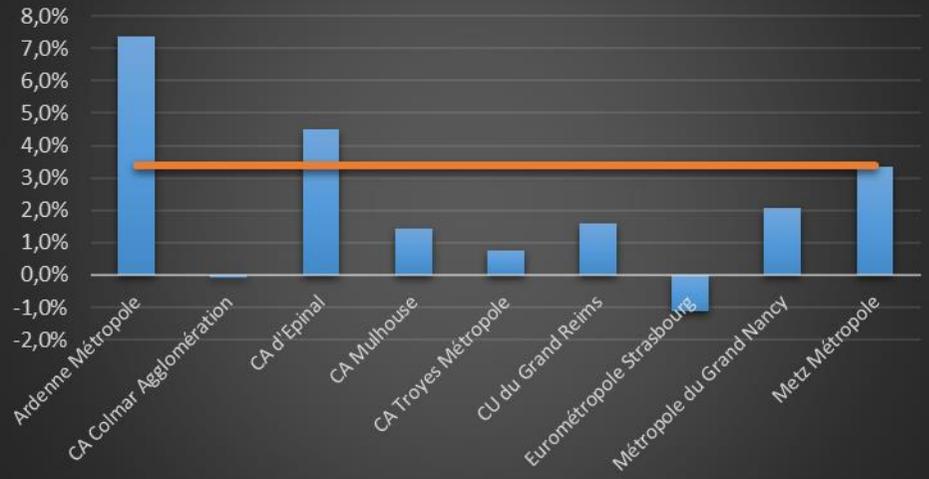
Evolution de la surface NAF (en ha)



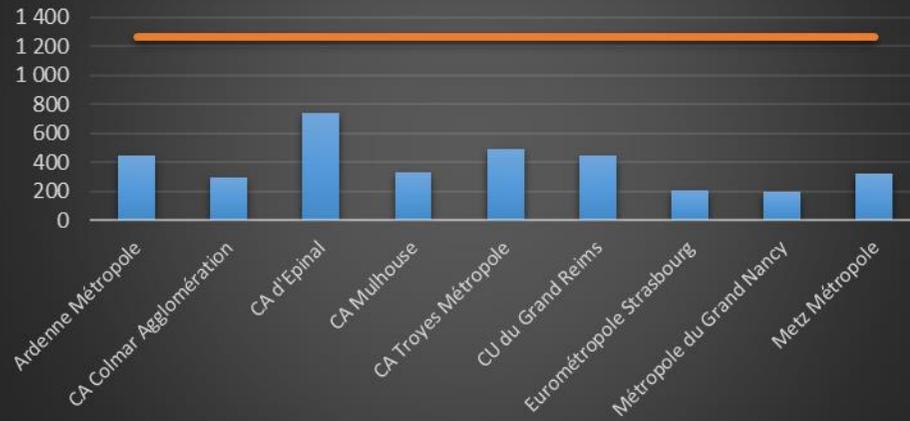
Tâche urbaine résidentielle par habitant (en m²)



Evolution TUR par habitant (en %)



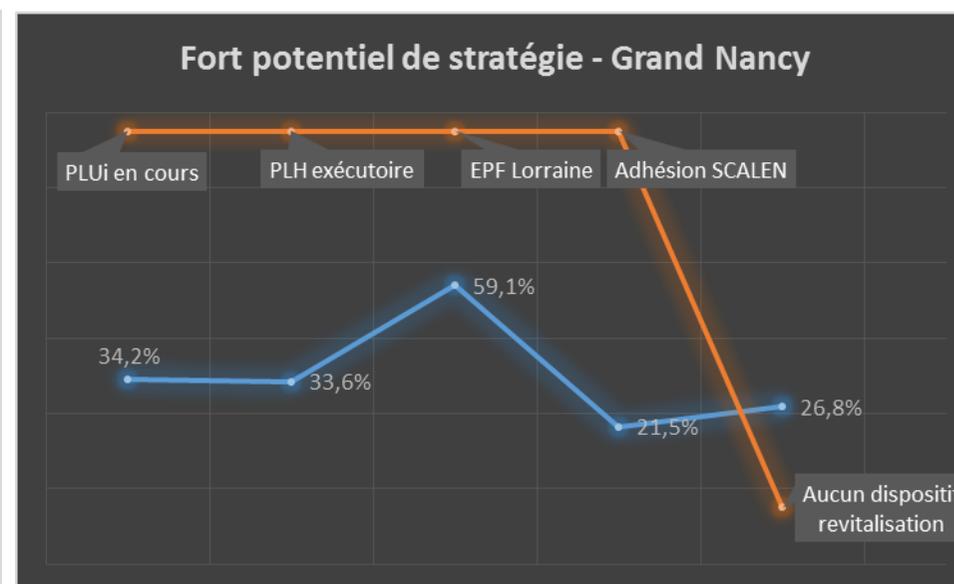
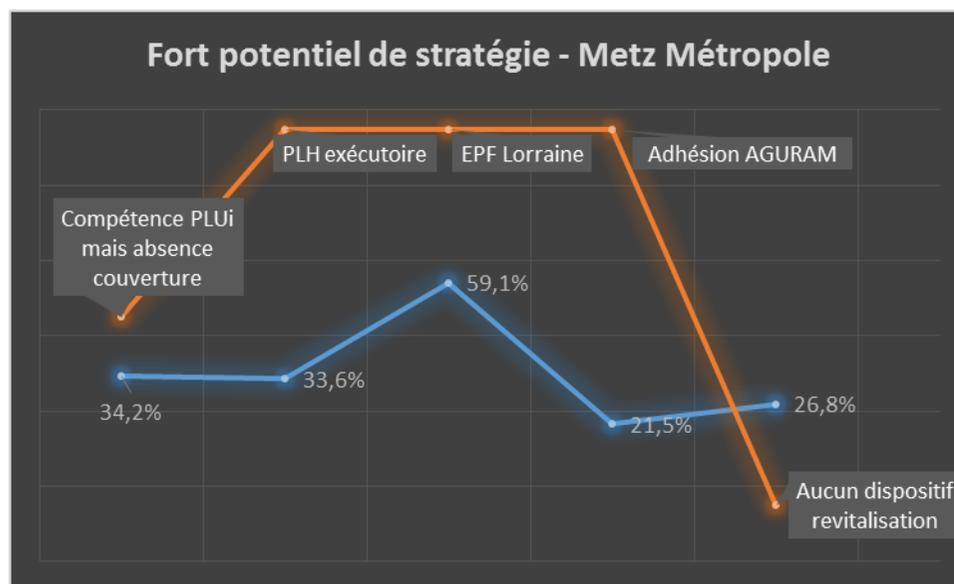
Surface artificialisée / habitants + emplois (en m²)



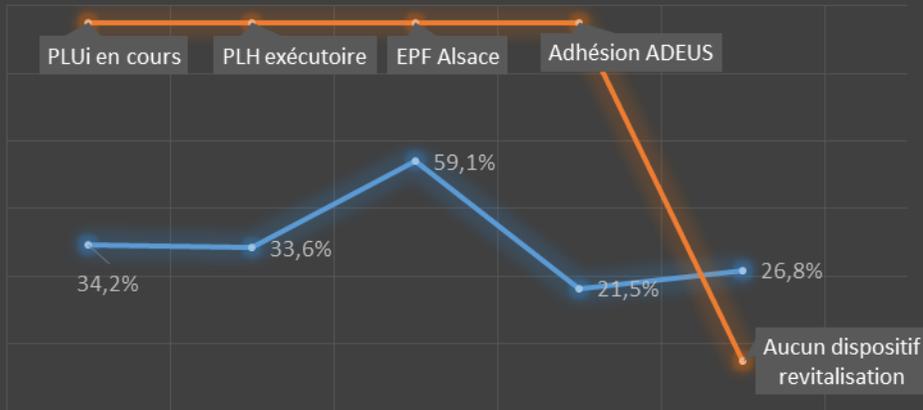
1.3.3. Potentialité de stratégie foncière

Potentialité de stratégie foncière Critères retenus	Moyenne régionale	Ardenne Métropole	CA Colmar Agglomération	CA d'Epinal	CA Mulhouse Alsace Agglomération	CA Troyes Champagne Métropole	CU du Grand Reims	Eurométropole de Strasbourg	Métropole du Grand Nancy	Metz Métropole
Couverture PLUi en cours ou exécutoire	34,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	50,0%	100,0%	100,0%	50,0%
Couverture PLH en cours ou exécutoire	33,6%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Possibilité d'avoir recours à un EPF	59,1%	0,0%	0,0%	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Adhésion agence urbanisme	21,5%	100,0%	0,0%	100,0%	100,0%	0,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Existence dispositif revitalisation	26,8%	100,0%	100,0%	100,0%	0,00%	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

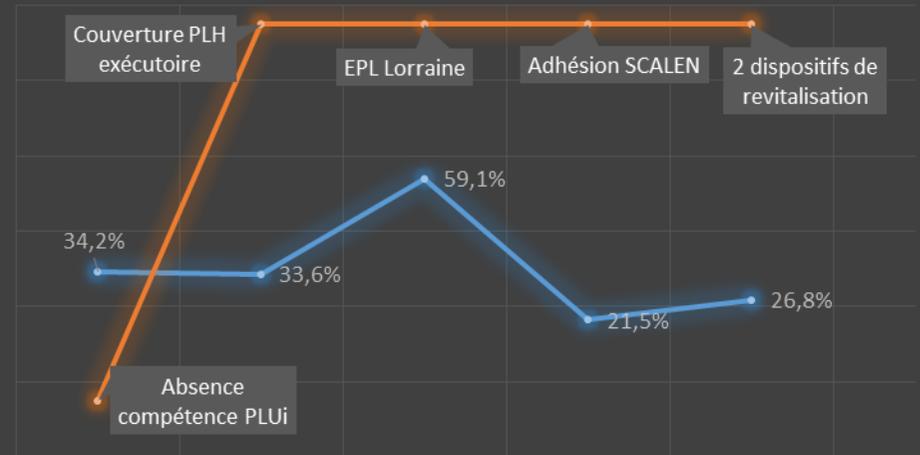
Mis à part Troyes Métropole, toutes les intercommunalités de plus de 100 000 habitants disposent d'un potentiel de stratégie non négligeable, qu'il soit modéré (Ardenne Métropole, Colmar Agglomération, Mulhouse Alsace Agglomération, Grand Reims) ou fort (CA Epinal, Eurométropole Strasbourg, Grand Nancy, Metz Métropole). Ces EPCI se caractérisent par la présence d'une ingénierie interne plus conséquente pour notamment mettre en place des documents de planification intercommunaux (PLUi, PLH).



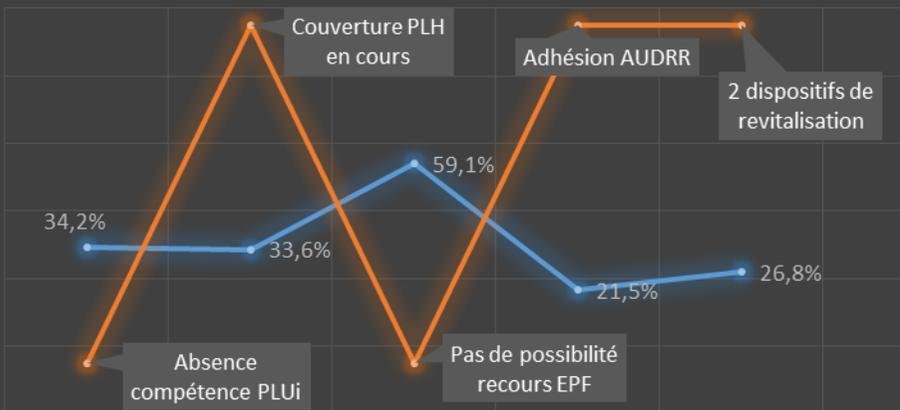
Fort potentiel de stratégie - Eurométropole Strasbourg



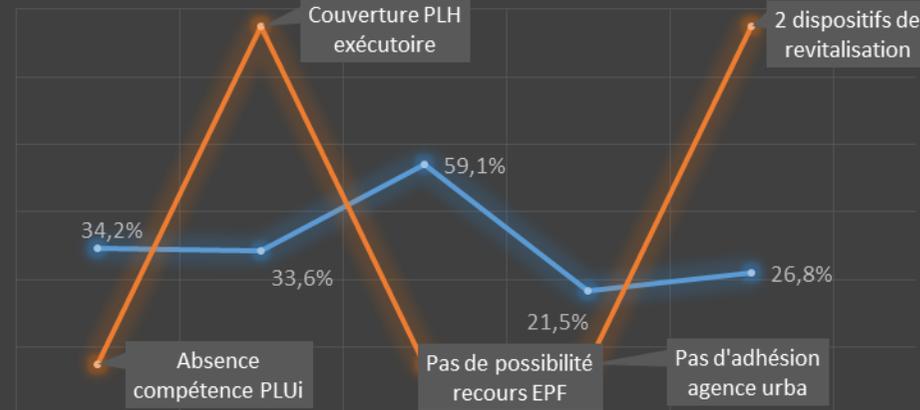
Fort potentiel de stratégie- CA d'Epinal



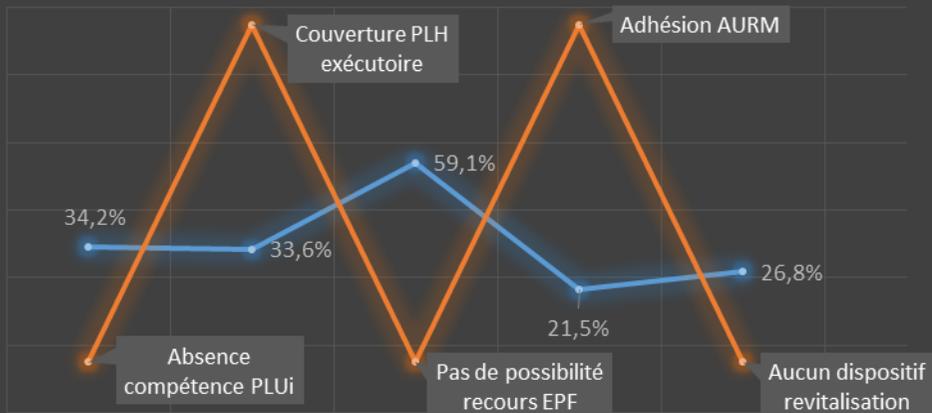
Potentiel modéré de stratégie - Profil Ardenne Métropole



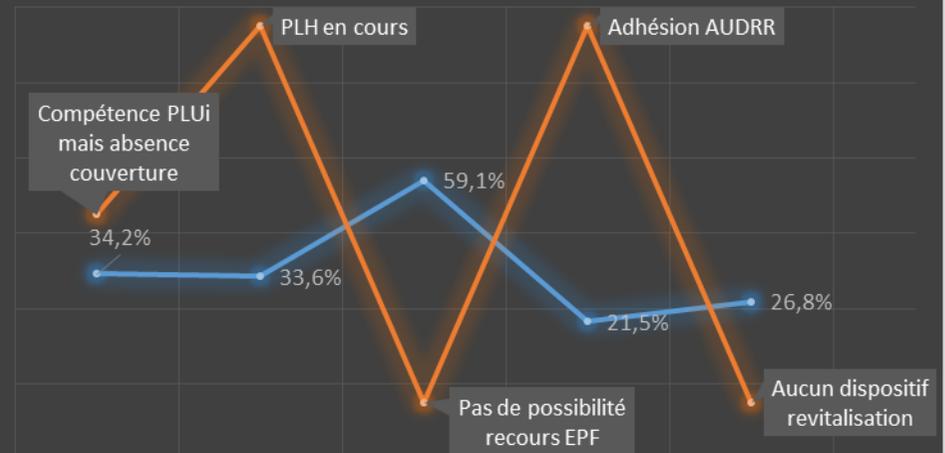
Potentiel modéré de stratégie - Profil Colmar Agglomération



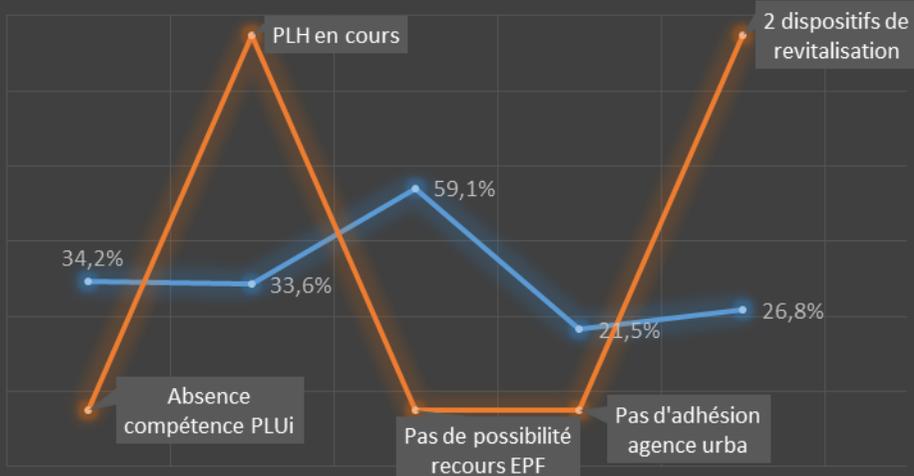
Potentiel modéré de stratégie - Mulhouse Alsace Agglomération



Potentiel modéré de stratégie - Grand Reims



Faible potentiel de stratégie - Troyes Métropole



PHASE 2 - ANALYSE DE LA STRATEGIE FONCIERE, CONSULTATION DES ACTEURS ET PLAN D' ACTIONS

A partir de la typologie réalisée en première phase et de la connaissance du territoire, les bureaux d'études et la maîtrise d'ouvrage ont retenu vingt territoires intercommunaux pour analyser leurs documents d'urbanisme (schéma de cohérence territoriale, plan local d'urbanisme intercommunal, projet de territoire, plan local de l'habitat...) et réaliser un entretien qualitatif.

Les vingt EPCI ont aussi été sélectionnés par un critère géographique tenant compte des caractéristiques urbaines et en retenant deux intercommunalités par département.

Département	Intercommunalité
Ardennes	Communauté d'Agglomération Ardenne Métropole
	Communauté de Communes du Pays Rethélois
Aube	Troyes Champagne Métropole
	Communauté de Communes des Portes de Romilly-sur-Seine
Marne	Communauté Urbaine du Grand Reims
	Communauté de Communes Vitry, Champagne et Der
Haute-Marne	Communauté d'Agglomération de Saint-Dizier, Der & Blaise
	Communauté de Communes Auberive, Vingeanne, Montsaigeonnais
Meurthe-et-Moselle	Communauté de Communes du Bassin de Pompey
	Communauté de Communes Orne Lorraine Confluences
Meuse	Communauté d'Agglomération du Grand Verdun
	Communauté de Communes de l'Aire à l'Argonne
Moselle	Metz Métropole
	Communauté de Communes de Sierck-lès-Bains et de Bouzonville
Bas-Rhin	Eurométropole de Strasbourg
	Communauté de Communes du Kochersberg et de l'Ackerland
Haut-Rhin	Mulhouse Alsace Agglomération
	Communauté de Communes de la Vallée de Kaysersberg
Vosges	Communauté de Communes de l'Ouest Vosgien
	Communauté d'Agglomération de Saint-Dié-des-Vosges

A noter que sur les 20 EPCI choisis, seulement 19 ont pu être rencontrés.

2.1. ANALYSE DES DOCUMENTS D'URBANISME

2.1.1. Redynamisation des centres, zéro artificialisation nette : les enjeux fonciers à l'échelle nationale

Au vu de nos entretiens et de nos travaux en première phase, deux strates de réflexion émergent :

- La prise en compte des politiques publiques nationales de réduction de la consommation excessives des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (code de l'urbanisme, redynamisation des centres-villes, ZAN) :
 - ces objectifs nationaux étant déclinés au niveau de la région (SRADDET)
 - ces objectifs nationaux et régionaux étant déclinés et territorialisés notamment via des objectifs chiffrés dans les SCOT.

- La définition de la stratégie foncière de la collectivité s'inscrivant dans le cadre des politiques publiques de limitation de la consommation d'espace
 - mise en place d'une stratégie foncière intercommunale nécessaire à la définition et à la mise en œuvre du projet global d'aménagement de la collectivité.

Enjeu	Constat	Objectif / plan d'action
Redynamisation des centres-villes	<ul style="list-style-type: none"> • Une augmentation de la vacance commerciale dans les centres-villes avec un taux moyen de 12% • Une augmentation de la vacance résidentielle dans les centres anciens de la plupart des villes moyennes concomitante à un phénomène de périurbanisation 	<p>Mise en place en mars 2018 du plan national « Action cœur de ville » retenant 222 villes moyennes.</p> <p>Le dispositif, coordonné par le CGET, mobilise cinq milliards d'euros sur cinq ans pour revitaliser les villes moyennes.</p>
Zéro artificialisation nette des sols	<ul style="list-style-type: none"> • L'artificialisation des sols se poursuit avec 25 000 hectares urbanisés / an sur des terres naturelles ou agricoles (France Stratégie). • L'emprise au sol par habitant est de 835 m² en France contre 565 m² en Allemagne ou 430 m² en Angleterre 	<p>Objectif « zéro artificialisation nette » déterminé par le Gouvernement inscrit au plan biodiversité de juillet 2018.</p> <p>Cet objectif a fait l'objet d'un rapport de France Stratégie avec les préconisations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hausse du taux de densité - Durcissement des règles d'urbanisme avec renchérissement du prix des terres agricoles - Optimisation de l'existant (logements vacants, friches)

Les intercommunalités disposent d'un certain nombre d'outils fonciers à leur disposition, récapitulés dans le tableau ci-dessous.

CATEGORIE	TYPE	OBJECTIFS	DESCRIPTIF	BIENS CONCERNES	COMPETENCE
OUTILS DE STRATEGIE	Volet foncier des documents d'urbanisme	Structurer et orienter le développement urbain en minimisant la consommation foncière	Les PLU, SCOT, PLH comportent un volet foncier qui permettent de structurer la consommation du foncier à l'échelle du document d'urbanisme en question.	Tous les biens bâtis ou non bâtis	Communale ou intercommunale (SCOT, PLH, PLUi)
	Emplacement réservé	Réserver le terrain pour des projets d'aménagement d'utilité publique	Les emplacements réservés sont destinés à recevoir les voies publiques, les ouvrages publics, les installations d'intérêt général ainsi que les espaces verts. L'inscription d'un emplacement réservé intervient au moment de la création, modification ou révision des POS-PLU.	Tous les biens bâtis ou non bâtis	Communale ou intercommunale
	Observatoire foncier	Connaître et anticiper les marchés locaux foncier et immobilier	L'observatoire du foncier et de l'immobilier sert à suivre les mécanismes des marchés, leurs dynamiques et leurs dysfonctionnements. Il permet d'organiser la réflexion pour la prise de décision des actions foncières à entreprendre.	Tous les biens bâtis ou non bâtis à l'échelle des zones territoriales homogènes	Communale ou intercommunale
OUTILS FISCAUX	Taxe foncière sur la propriété non bâtie (TFPNB)	Inciter les propriétaires de terrains constructibles à vendre ou à construire sur leur parcelle	Majoration des valeurs locatives cadastrales dans le cadre du calcul de la TFPNB pour les terrains constructibles situés en zone urbaine ou à urbaniser.	Commune disposant d'une carte communale, d'un PLU ou d'un plan de sauvegarde approuvé.	Communale ou EPCI à fiscalité propre
	Taxe d'habitation sur les logements vacants	Inciter les propriétaires à remettre sur le marché leur bien vacant	Mise en place d'une taxe d'habitation sur les logements vacants.	Biens vacants hormis ceux qui le sont pour des raisons indépendantes de la volonté de leur propriétaire	Communale ou intercommunale, si l'EPCI a adopté un PLH ou approuvé un PLUI valant PLH
	Taxe d'aménagement (TA)	Financer les équipements publics nécessaires au développement urbain	Mise en place d'une taxe liée à des actions et opérations liées au renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la reconstruction des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, l'offre de logements.	Taxe applicable à toutes les opérations d'aménagement, de construction, de reconstruction nécessitant une autorisation d'urbanisme	Communale ou intercommunale pour les communes dotées d'un document d'urbanisme
	Versement pour sous-densité (VSD)	Economiser l'espace et lutter contre l'étalement urbain	Instauration d'un seuil minimal de densité par secteur (SMD). En deçà de ce seuil, les constructeurs devront s'acquitter d'un versement égal au produit de la moitié de la valeur du terrain par le rapport entre la surface manquante pour que la construction atteigne le seuil minimal de densité et la surface de la construction résultant de l'application de ce seuil.	Zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU) des PLU ou des POS	Communale ou intercommunale pour les communes dotées d'un document d'urbanisme (POS, PLU, PLUI)
OUTILS DE MAITRISE FONCIERE	Procédure de biens sans maîtres	Acquérir des biens vacants et sans maîtres	Le préfet arrête annuellement la liste des biens sans maîtres (trois conditions article L.1123-3 CG3P) et la transmet aux élus concernés. La procédure est déclenchée par un arrêté du maire ou de l'EPCI à fiscalité propre et permet d'incorporer le bien en question dans son domaine. A défaut de délibération, la propriété est attribuée à l'Etat.	Potentiellement tous les biens bâtis ou non bâtis	Communale ou EPCI à fiscalité propre
	Zone d'aménagement différé	Permettre la réalisation d'un projet d'aménagement dans un secteur soumis à une forte pression foncière	La ZAD est un secteur où le bénéficiaire (commune, EPCI, SAEM) dispose pour une durée de six ans d'un droit de préemption sur toutes les ventes et cessions à titre onéreux de biens immobiliers ou de droits sociaux.	Ensemble des zones agricoles, naturelles ou urbaines des communes dotées d'un POS-PLU. Possibilité de créer une ZAD dans les communes sans document d'urbanisme	Collectivité locale, établissement public, société d'économie mixte titulaire d'une convention d'aménagement
	Association foncière urbaine (AFU)	Permettre la réalisation d'un projet d'aménagement avec un moindre investissement public. Impliquer les propriétaires fonciers dans l'opération d'aménagement	L'AFU est une association syndicale de propriétaires. Ces derniers peuvent engager des opérations d'aménagement, de valorisation de terrains ou de bâtiments, exécuter des travaux, gérer des opérations d'urbanisme ou des équipements. Trois types d'AFU existent: AFU libre (AFUL), AFU autorisée (AFUA), l'AFU constituée d'office (AFUO).	Biens bâtis ou non bâtis	Propriétaires privés, préfet, commune ou EPCI
	Droit de préemption urbain	Permettre à une collectivité locale d'acquérir en priorité des biens mis en vente dans des zones préalablement définies	La commune peut exercer son droit de préemption sur tout bien immobilier vendu ou donné. Le propriétaire du bien n'est alors pas libre de vendre son bien à l'acquéreur de son choix et aux conditions qu'il souhaite. La préemption ne peut être opérée qu'en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement.	Biens immobiliers achevés depuis au moins 10 ans en zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU) sur tout ou partie du territoire couvert par un POS, PLU ou Plan de Sauvegarde et de Mise en valeur (PSMV). Sont exclus les fonds de commerce, les lots de copropriété protant sur un seul local et les immeubles appartenant aux organismes HLM.	Communale ou intercommunale
	Droit de préemption commercial	Permettre de préserver une offre commerciale de proximité diversifiée dans les centres-villes	La procédure est similaire au droit de préemption urbain.	Fonds artisanaux, fonds commerce et baux commerciaux dans un périmètre de sauvegarde délimité par le Conseil Municipal.	Communale ou intercommunale
	Expropriation - DUP	Contribuer à la réalisation d'ouvrages publics (réseaux de transports, équipements sociaux, réseaux d'assainissement, grands projets)	L'expropriation est une procédure qui permet à une personne publique (Etat, collectivités territoriales...) de contraindre un particulier ou une personne morale (entreprise) à céder la propriété de son bien, moyennant le paiement d'une indemnité (indemnité principale, indemnité de rempli, indemnités accessoires)	Biens bâtis ou non bâtis inclus dans le périmètre de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP)	Personne publique (Etat, collectivités territoriales, EPIC, EPA...)

2.1.2. Des enjeux identifiés à l'échelle intercommunale

Ces enjeux sont identifiés à l'échelle des EPCI de la région Grand Est avec lesquels nous nous sommes entretenus : de par l'histoire du territoire, les intercommunalités sont tout d'abord confrontés à une problématique de reconversion des friches industrielles. Par ailleurs, le sujet de la reconquête des centralités urbaines concerne la quasi-totalité des structures intercommunales interrogées.

Pour autant, l'analyse des documents d'urbanisme et des entretiens ne permet pas de constater l'émergence de stratégie foncière à l'échelle intercommunale à l'heure actuelle.

Les raisons sont multiples :

- L'ancienneté des documents d'urbanisme : les programmes locaux de l'habitat (PLH) sont anciens et seuls deux PLUi ont été approuvés à ce jour. La récente refonte de la carte intercommunale a pu entraîner un certain ralentissement dans l'élaboration de ces documents.

- L'existence d'une logique de silo empêchant une réflexion globale : les outils fonciers classiques (acquisition, préemption) sont ainsi déployés à l'échelle des communes. Les objectifs affichés sont différents selon que l'on se situe dans la commune centre (volonté de reconquête de l'existant) ou dans les communes périphériques (assurer le développement urbain et économique).

Ce fonctionnement en silo ne permet pas d'élaborer une véritable politique foncière.

Qu'est-ce qu'une stratégie foncière à l'échelle intercommunale ?

Déployer une politique foncière intercommunale nécessite :

- 1. La connaissance et la compréhension des phénomènes fonciers** (marchés immobiliers, consommation des sols, gisements fonciers) qui se formalisent à travers des méthodes d'observations
- 2. La formalisation d'enjeux fonciers** qui seront transcrits et territorialisés dans les différents documents de planification urbaine (PADD du SCOT puis le PLUi) via des objectifs chiffrés
- 3. La construction d'un programme d'action foncière** dans les politiques publiques
 - détermination des priorités
 - utilisation pertinente des outils
 - phasage

Ce programme d'action pourra être transcrit dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLUi mais également dans le Programme Local de l'Habitat.

2.2. ANALYSE DES DOCUMENTS D'URBANISME

Préalablement aux entretiens avec les représentants des EPCI, les différents documents d'urbanisme en vigueur sur leur territoire ont été analysés.

L'analyse a ainsi porté sur :

- Les projets de territoire,
- Les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT),
- Les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH),
- Les Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux (PLUi).

Les objectifs et orientations en termes de stratégie foncière ont été tout particulièrement recherchés dans ces documents.

Document d'urbanisme	Couverture des EPCI choisis
Projet de territoire	<ul style="list-style-type: none">• Presque 50% des EPCI ne disposent pas de projet de territoire
Schéma de cohérence territorial	<ul style="list-style-type: none">• Absence de SCOT : 4 EPCI (20%)• En cours d'élaboration / révision : 7 EPCI (40%)• Approuvé : 8 EPCI (40%)
Programme local de l'habitat	<ul style="list-style-type: none">• Absence de PLH : 6 EPCI• En cours d'élaboration / révision : 8 EPCI• Approuvé : 5 EPCI
Plan local d'urbanisme intercommunal	<ul style="list-style-type: none">• Absence de compétence ou de démarche engagée : 6 EPCI• En cours d'élaboration : 11 EPCI• Approuvé : 2 EPCI (Eurométropole Strasbourg et CC du Kochersberg)

2.2.1. Stratégie foncière développée dans les projets de territoire

La plupart des projets de territoire ne comporte ni de volet foncier ni de mention sur la stratégie foncière, ce qui peut s'expliquer en partie par l'ancienneté de la plupart des documents.

Plusieurs exceptions méritent d'être relevées :

- Metz Métropole, avec un projet métropolitain rédigé en 2018, qui prévoit une étude foncière agricole à l'échelle de la Métropole,
- La Communauté de Communes Orne Lorraine Confluences, avec un projet de territoire datant de 2018, qui affiche une volonté de conduire une politique volontariste de requalification des friches industrielles et urbaines, et de maîtriser la consommation foncière (lotissements), de lutter contre la vacance et de réhabiliter l'habitat ancien,
- La Communauté de Communes du Bassin de Pompey, confrontée très tôt à la crise sidérurgique, et qui a mis en place une stratégie foncière et un Plan Intercommunal d'Action Foncière (PIAF) dès 2010, avec un conventionnement avec l'EPFL et des acquisitions.

2.2.2. Prise en compte des objectifs de diminution de la consommation d'espace dans les SCOT

Tous les SCOT récents présentent, comme le prévoit la loi, une analyse de la consommation foncière passée (au cours des 10 dernières années), et affichent un objectif de réduction de la consommation future plus ou moins ambitieux.

L'approbation en janvier 2020 du SRADDET de la région Grand Est, va encadrer plus finement cette réduction de la consommation d'espaces NAF dans les futurs documents d'urbanisme.

En absence de SCOT, cette gestion de la consommation d'espace est gérée au coup par coup, au niveau de chaque document d'urbanisme local.

Quelques SCOT d'ores et déjà approuvés mettent en avant plusieurs enjeux fonciers.

Intitulé	Enjeux fonciers
SCOTERS <i>Strasbourg Eurométropole CC du Kochersberg</i>	<ul style="list-style-type: none">• Mise en place d'une politique foncière• En milieu urbain : privilégier le renouvellement urbain et la maîtrise de foncier en extension dans des sites desservis par les transports collectifs,• En milieu péri-urbain ou rural : préserver les terres agricoles.
SCOTAM <i>Metz Métropole</i>	Volet consacré au développement d'une politique foncière : <ul style="list-style-type: none">• Le renforcement de l'urbanisation autour des infrastructures de transport collectif les plus performantes,• La mise à profit du potentiel foncier disponible autour des gares et des pôles d'appui des transports collectifs pour favoriser le développement de l'habitat et de nouveaux services,• La mise en place de stratégies foncières de long terme,• Des actions foncières ciblées.
SCOT Nord 54 <i>CC Orne Lorraine Confluences</i>	<ul style="list-style-type: none">• Conforter et promouvoir le foncier d'activités en fonction de l'armature territoriale, des axes de communication majeurs et des nœuds d'échanges.• Réduire la consommation foncière et éviter l'étalement urbain, en fixant des densités minimales

2.2.3. Stratégie foncière développée dans les PLH

Les PLH exécutoires affichent pour certains des ambitions en termes de mobilisation de la réserve foncière, de réhabilitation des logements, de gestion de la vacance. Mais dans la plupart le volet foncier est absent.

Le PLH de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey cible des actions en termes de développement de nouveaux quartiers, de résorption de friches ...

Le PLH de la Communauté d'Agglomération du Grand Verdun présentait la particularité de définir des secteurs d'intervention de l'EPFL dans la "convention cadre". Neuf sites à enjeux y avaient été définis, et 4 conventions opérationnelles réalisées (cercle des officiers, Caserne Miribel, Caserne de Bévaux, ZAC de Hauts de Charmois).

Le PLH des Portes de Romilly-sur-Seine affiche des objectifs chiffrés en matière de réhabilitation des logements vacants (320 logements) et en matière de densification des nouvelles opérations d'aménagement.

Le contenu de la plupart des PLH apparaît déconnecté des stratégies foncières élaborées au niveau des SCoT, mais cela peut s'expliquer le plus souvent par l'ancienneté des PLH. L'intégration du volet habitat dans certains PLUi permettra sans doute d'améliorer la prise en compte de la stratégie foncière des élus dans le volet habitat.

2.2.4. Stratégie foncière développée dans les PLUi

Les PLUi approuvés et les PLUi en cours d'approbation, déclinent au niveau du territoire de l'EPCI les orientations, prescriptions et recommandations fixées par le SCoT.

La maîtrise de la consommation foncière repose dans les PLUi sur des données chiffrées, et la limitation de l'étalement urbain est maîtrisée par la définition d'enveloppes maximales de consommation, des objectifs de densité pour les nouvelles zones d'habitat

Les PADD fixent des orientations en lien avec le foncier, comme :

- la priorisation du développement dans l'enveloppe urbaine,
- le dimensionnement des extensions urbaines à vocation d'habitat en fonction des capacités constructibles du tissu urbain,
- la limitation de la consommation foncière à vocation d'activités,
- la reconversion des friches industrielles et commerciales,
- la reconquête des centre-bourgs,
- l'urbanisation des dents creuses.

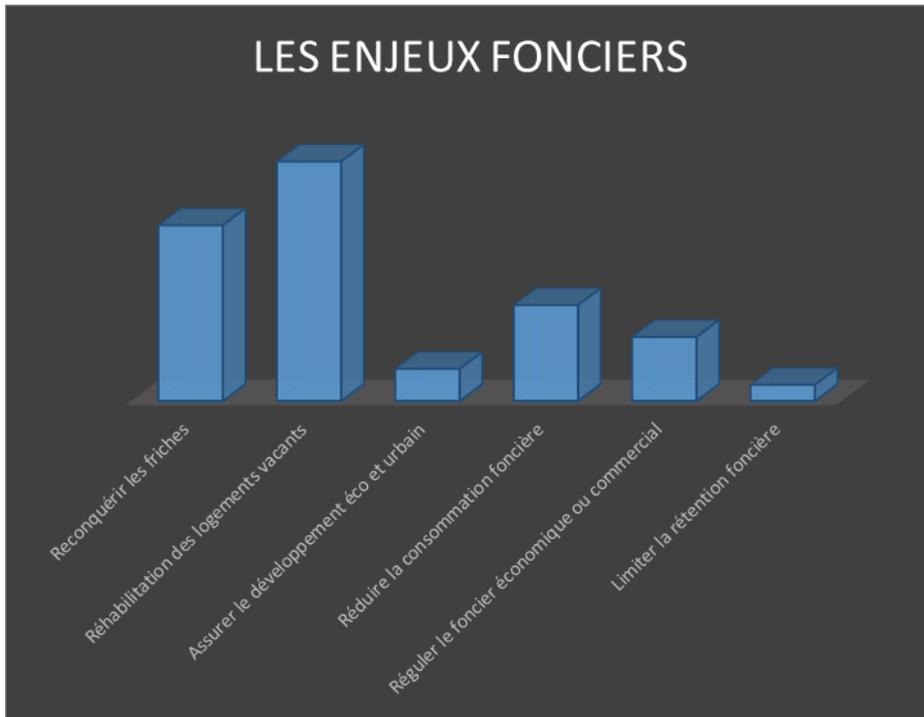
Actuellement il apparaît que le SCoT est l'outil où les enjeux fonciers sont les plus intégrés.

Il permet de décliner et territorialiser les objectifs nationaux en matière de lutte contre la consommation foncière excessive. Ses enjeux (PADD) et les prescriptions qui en découlent (DOO) sont des éléments de cadrage pour les intercommunalités. Ils sont nécessaires à la cohérence d'aménagement d'un bassin de vie et donc au déploiement de stratégies foncières intercommunales appropriées.

2.2.5. Synthèse des principaux enjeux fonciers identifiés sur le Grand Est

L'analyse des différents documents d'urbanisme des EPCI, met en évidence des enjeux différents selon les territoires.

La reconquête des espaces sous-densifiés ou vacants (dents creuses, logements vacants, friches industrielles, militaires, commerciales...), est quasiment mentionnée par l'ensemble des intercommunalités.



Les autres enjeux sont nettement moins mentionnés.

En second lieu l'on retrouve la réduction de la consommation foncière suivie de la régulation du foncier économique ou commercial et de limitation de la rétention foncière.

Plusieurs enjeux se retrouvent de manière récurrente sur la plupart des territoires étudiés.

- Du maintien des activités commerciales dans les centres,
- De l'étalement des zones d'habitat,

Certains EPCI ruraux sont particulièrement concernés par la vacance dans les centres bourgs, phénomène aussi sensible dans les centres anciens de petites villes (Verdun, Saint-Dié...). La problématique des friches industrielles reste prégnante dans les anciennes vallées sidérurgiques de Lorraine, mais des friches commerciales, hospitalières... sont aussi à traiter dans d'autres collectivités, nécessitant la mise en œuvre d'une stratégie foncière adaptée.

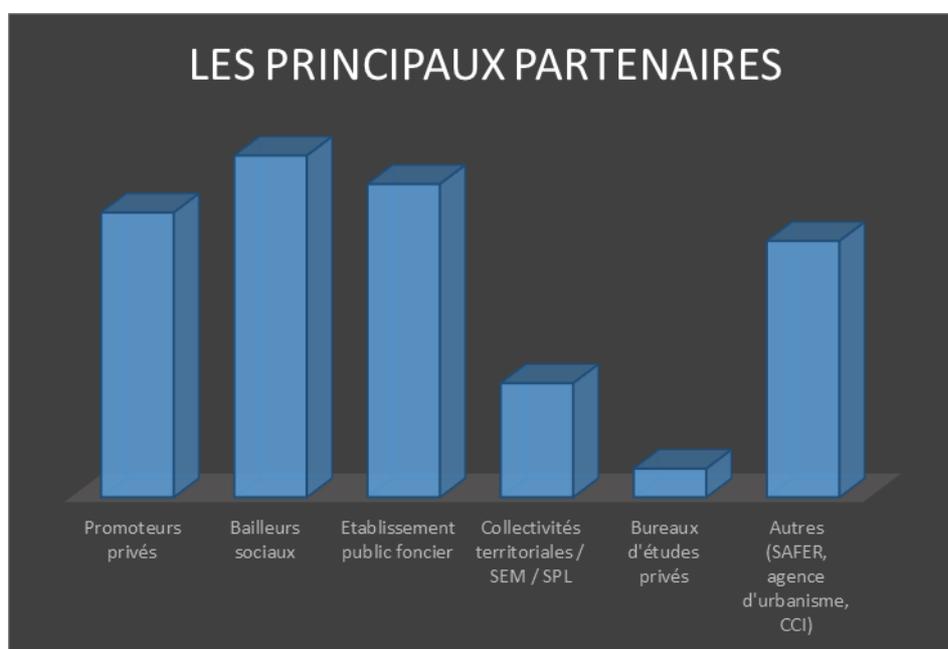
2.3. RESULTATS DES ENTRETIENS AVEC LES EPCI

2.3.1. Les partenaires mobilisés

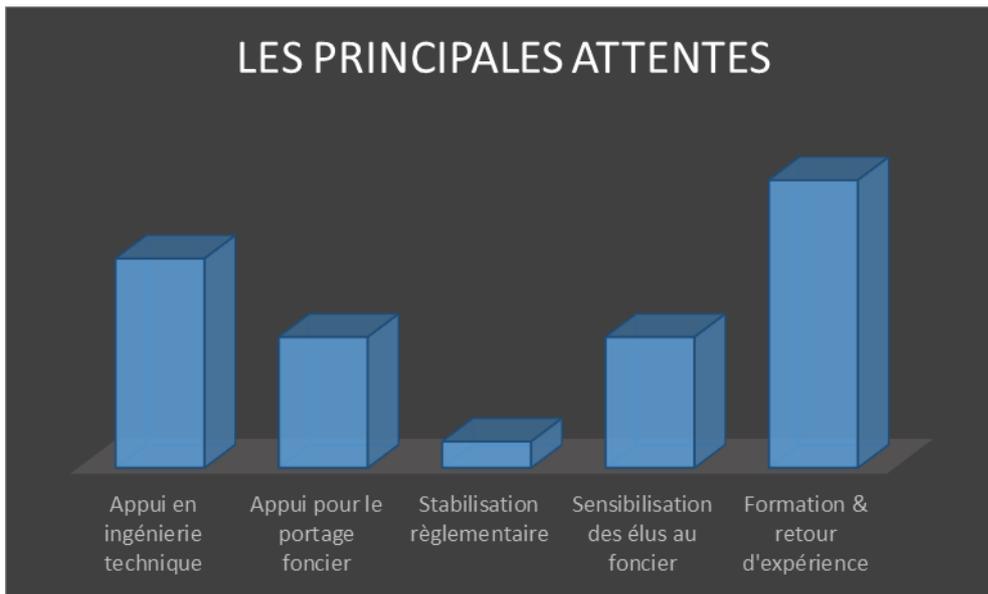
Les principaux partenaires fonciers cités le plus souvent par les EPCI sont les bailleurs sociaux, puis les deux établissements publics fonciers de la région, les promoteurs privés, et les autres établissements publics.

Si l'on considère seulement le territoire qui bénéficie des interventions d'un établissement public foncier, l'EPF devient le principal partenaire des intercommunalités. En effet, les EPCI lorrains bénéficient des interventions de cet établissement public foncier d'Etat, le plus souvent avec une convention cadre. Plusieurs ont fait l'objet d'une étude de stratégie foncière réalisée il y a quelques années.

Les EPCI alsaciennes enquêtées hormis Mulhouse Alsace Agglomération adhèrent à l'EPF Alsace. Les EPCI de Champagne-Ardenne sont quant à eux en attente d'une extension du périmètre d'intervention de l'établissement public foncier d'Etat qui devrait intervenir au cours du premier semestre 2020.



2.3.2. Les attentes et besoins exprimés



Un grand nombre de collectivités a exprimé le besoin de disposer d'une formation adaptée sur la problématique foncière, et d'avoir connaissance des démarches engagées sur d'autres territoires (retours d'expérience).

Plusieurs EPCI (8/19) expriment le besoin d'un appui technique (ingénierie) sur les outils de maîtrise foncière, de reconversion des friches ...Un quart des EPCI sont aussi demandeuses d'un appui pour le portage foncier et d'une sensibilisation des élus à la stratégie foncière. La mise en place d'une stratégie foncière répondant aux enjeux du territoire nécessite un portage politique fort.

A citer, le besoin exprimé par un EPCI frontalier, de pouvoir disposer de données transfrontalières sur le foncier. Les représentants d'un EPCI ont aussi exprimé la nécessité d'une stabilisation réglementaire.

2.3.3. La stratégie actuellement développée et celle qui sera développée à terme

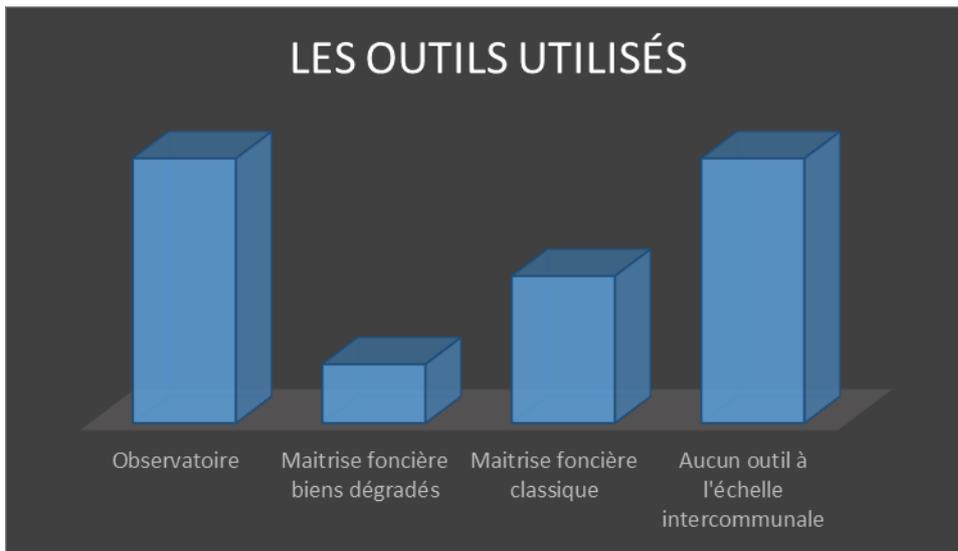
La plupart des EPCI questionnés n'ont pas pour le moment de stratégie foncière à l'œuvre au niveau de leur intercommunalité. Souvent la stratégie foncière a été mise en œuvre au niveau communal avec des outils classiques.

Seules l'Eurométropole de Strasbourg et la Communauté d'Agglomération de Saint-Dizier, Der & Blaise ont déclaré avoir mis en place une réelle stratégie foncière. Pour certaines EPCI rurales, le développement à terme d'une stratégie foncière intercommunale n'est pas envisagé, soit que la stratégie reste au niveau communal, soit qu'il n'y a pas de volonté des élus.

Pour de nombreux EPCI, la future stratégie foncière devra reposer sur le PLUi en cours d'élaboration. Certaines EPCI envisagent aussi la mise en œuvre d'une telle stratégie, en lien pour les EPCI de Champagne-Ardenne avec l'extension de la zone d'intervention de l'EPF Lorraine.

Manifestement, la stratégie d'acquisition reste à l'échelle communale.

2.3.4. Les outils utilisés



La moitié des EPCI contactés a mis en place un observatoire foncier, parfois limité au foncier économique, aux dents creuses ou encore à la vacance.

Pour la moitié des EPCI, aucun outil n'est mis en place à l'échelle intercommunale. Si les outils sont généralement connus, la mise en œuvre opérationnelle est rarissime.

Pour un grand nombre de collectivités, c'est tout le panel d'outils fonciers classiques : droit de préemption urbain, droit de préemption commercial, taxe d'aménagement, taxe sur les logements vacants, déclaration d'utilité publique (DUP),... qui est plus ou moins utilisé.

2.4. LES SIGNAUX FAIBLES POUR LA CONSTITUTION DE POLITIQUES FONCIERES INTERCOMMUNALES

Des signaux faibles, précurseurs d'éventuels changements quant à la stratégie foncière, sont néanmoins ressortis de nos différents entretiens :

- **La mise en place quasi généralisée d'observatoires fonciers** même si ces derniers ne sont pas exhaustifs et ne font pas toujours appel à une méthodologie structurée.
- **L'exigence de plus en plus grande de la part de l'Etat** sur la consommation d'espace, exigences reprises dans le SRADDET approuvé début 2020.
- **Le suivi et la réduction de la consommation foncière** dans les objectifs chiffrés des nouveaux SCOT approuvés qui conduisent à des déclassements de zone à urbaniser ou la sanctuarisation de milieux naturels.

Pour le suivi de la consommation foncière, c'est le plus souvent au niveau du SCoT, lorsque les territoires sont couverts par ce type de document, que le suivi est assuré ou du moins prévu. A noter un suivi envisagé aussi au niveau de certains PLUi, mais aussi une absence de suivi assumée par plusieurs EPCI.

Une attention particulière est portée aux friches et à la vacance, avec dans de nombreux EPCI des actions concrètes engagées. Quelques EPCI ruraux, moins concernés par ces phénomènes n'ont pas engagé d'actions faute d'ingénierie ou de moyens opérationnels et financiers.

Pour les zones nouvellement ouvertes à l'urbanisation, les critères de choix les plus souvent cités sont ceux liés à la proximité des réseaux, l'accroche au tissu urbain existant, mais aussi l'opportunité foncière en particulier dans les villages.

Dans quelques cas, la proximité des transports en communs est aussi citée. Certains EPCI font aussi état d'études comparatives menées dans le cadre de l'élaboration des PLUi ou PLU pour le choix entre plusieurs zones d'extension envisagées.

A signaler, pour la Communauté de Communes du Bassin de Pompey, l'animation d'un atelier spécifique sur la sobriété foncière dans le cadre de l'élaboration du PLUiH.

2.5. PLAN D' ACTIONS

FICHE ACTION N°1

RETOURS D'EXPERIENCE / SENSIBILISATION DES ELUS

CONSTAT



Les enjeux fonciers sont souvent connus de manière partielle de la part des élus.
La dimension transversale d'une politique foncière n'est que rarement abordé.

OBJECTIF



Par le biais d'exemples concrets sur le territoire régional, l'objectif est de sensibiliser les élus aux principales problématiques foncières et de résoudre ces dernières de manière opérationnelle.

DESCRIPTION

- **Demi-journée thématique**
 - ✓ maîtrise foncière de l'existant
 - ✓ densification maîtrisée et intensification urbaine
 - ✓ reconversion de friches
 - ✓ réhabilitation logements vacants
 - ✓ stratégie foncière locale
- Accessible tant en présentiel qu'en visioconférence pour garantir le maximum de participants
- Potentiellement en lien avec les plénières de la plateforme régionale du foncier
- Binôme élu-technique représentant le point de vue politique et opérationnel
- Livrable synthétique remis à la fin du retour d'expérience.

PHASAGE



Une session thématique par semestre
Première session : octobre 2020

ACTEURS



Région Grand Est et DREAL Grand Est (co-organisateur)
EPCI, DDT, bailleurs sociaux, EPF (participants et intervenants)

FICHE ACTION N°2

FORMATIONS SPECIALISÉES POUR LES SERVICES TECHNIQUES

CONSTAT



Les outils fonciers de connaissance (stratégie) ou opérationnels (outils fiscaux ou de maîtrise foncière) sont connus partiellement, ce qui empêche leur mise en œuvre.

OBJECTIF



Par le biais de formations spécialisées sur 1 à 2 journées à destination des chargés de mission, des responsables foncier ou urbanisme voire même des directeurs généraux des services, l'objectif est d'acquérir les modalités théoriques et pratiques.

DESCRIPTION

- Module de formation sur 1 à 2 jours :
 - ✓ « Les outils de la maîtrise foncière classique »
Convention d'occupation temporaire, acquisition amiable, Déclaration d'Utilité Publique
 - ✓ « Les outils pour reconquérir les délaissés »
Biens sans maitres, biens en état d'abandon manifeste, taxe sur les logements vacants, DIA
 - ✓ « Les outils pour limiter la consommation foncière »
Zonage de protection (Zones Agricoles Protégées, PPEANP), observatoire foncier, déclassement de zone ouverte à l'urbanisme, reconversion de friches.
- Accessible en présentiel pour 10-15 agents techniques
- Livret synthétique de formation remis à la fin du module.

PHASAGE



Premières sessions : octobre / novembre 2020

ACTEURS



Région Grand Est et DREAL Grand Est (co-organisateur)
Service formation des EPCI et communes (participants)

FICHE ACTION N°3

S'APPUYER SUR L'OUVERTURE DES DONNEES FONCIERES

CONSTATS

- ✓ Depuis **avril 2019**, la base « Demande de Valeurs Foncières » est accessible en open-data.
- ✓ Depuis **janvier 2020**, les experts CEIF ont développé l'outil « Demande de Valeurs Immobilières » fusionnant plusieurs bases de données.
- ✓ Depuis **mars 2020**, la base retraitée par le CEREMA (DV3F) est disponible sur demande par les ayants-droits, notamment les intercommunalités sur leur périmètre d'intervention.



Ces données, référençant cinq années de transactions, sont sous-utilisées.

OBJECTIF



Avoir une connaissance précise des marchés fonciers et immobiliers à différentes échelles de la région Grand Est : échelle régionale, échelle départementale, échelle intercommunales.

DESCRIPTION

- L'utilisation des différentes données pourraient permettre d'avoir :
 - ✓ Un baromètre des sites et sols pollués en activité ou vacant (friche) en fusionnant la base DV3F et le fichier BASIAS / BASOL à l'échelle régionale.
 - ✓ Un atlas exhaustif des mutations en lien avec la plateforme régionale du foncier
- Livrables : atlas foncier (cartographie + synthèse écrite) / atlas des friches

PHASAGE



Etude à réaliser en interne (DREAL par exemple) ou à confier via une procédure d'appel d'offre pour un rendu début 2021.

ACTEURS



DREAL Grand Est (maitre d'ouvrage)
LIFTI, Groupe national DVF, CEREMA (partenaires)
Prestataire éventuel : cabinet d'expertise

FICHE ACTION N°4

ÉTABLIR UN FICHER DES FRICHES RÉGIONALES

CONSTATS

- ✓ Des fichiers des friches régionales ont été établis dans certains départements par l'EPFL, les DDT, mais sur des bases différentes.
- ✓ Ces fichiers n'existent pas pour certains départements,
- ✓ Les fichiers disponibles ne sont pas tous tenus à jour
- ✓ Un groupe de travail sur la réhabilitation des friches a été créé en juin 2019, par Emmanuelle Wargon, Secrétaire d'Etat auprès du Ministre d'Etat, Ministre de la Transition écologique et solidaire, et un sous-groupe doit faire des propositions sur la réalisation d'un inventaire national des friches



Le besoin de disposer d'un tel fichier apparaît donc clairement.

OBJECTIF



Avoir une connaissance précise à un moment donné, des disponibilités foncières au niveau des friches, sur l'ensemble de la région.

DESCRIPTION

- Fichier des friches régionales
 - ✓ Localisation, surface, nature de la friche, contrainte (pollution, servitudes...), desserte
 - ✓ Classement au PLU ou PLUi
- Livrables : fichier détaillé

PHASAGE



Étude à réaliser en interne (DREAL par exemple) ou à confier via une procédure d'appel d'offre pour un rendu début 2021.

ACTEURS



DREAL Grand Est (maitre d'ouvrage)
DDT, SCoT, EPF (partenaires)
Prestataire éventuel : cabinet d'études

FICHE ACTION N°5

CONNAITRE LES DÉMARCHES FONCIÈRES DANS LES PAYS FRONTALIERS



CONSTATS

- ✓ La Région Grand Est a une dynamique transfrontalière avec des acteurs menant des politiques foncières différentes
- ✓ Ces démarches ne sont pas sans influencer sur le résultat des stratégies foncières mises en œuvre dans le Grand Est
- ✓ Les stratégies foncières des pays limitrophes sont mal, voire non connues au niveau de la région Grand Est

Les stratégies foncières des pays limitrophes méritent d'être mieux connues.

OBJECTIF



Avoir une connaissance précise à un moment donné, des stratégies foncières mises en œuvre dans les pays limitrophes, pour pouvoir en tenir compte dans les stratégies élaborées sur le Grand Est.

DESCRIPTION

- Stratégies foncières dans chacun des pays limitrophes
 - ✓ Intégration dans les différents plans
 - ✓ Outils fonciers utilisés
- Rapport détaillé, avec éléments de comparaison avec la situation dans le Grand Est

PHASAGE



Étude à confier via une procédure d'appel d'offres pour un rendu début 2021.

ACTEURS



DREAL Grand Est (Maitre d'ouvrage)
EPCI frontalières, Pays frontaliers, EPF (partenaires)
Prestataire : cabinet d'études

FICHE ACTION N°6

RÉDIGER UN GUIDE SUR LES STRATÉGIES FONCIÈRES À METTRE EN ŒUVRE AU NIVEAU DES EPCI

CONSTATS

L'étude a mis en évidence :

- ✓ Une absence fréquente de stratégie foncière clairement définie,
- ✓ Une articulation souvent déficiente entre les différents plans (projet de territoire, SCoT, PLH, PLUi),
-  ✓ Une assez grande méconnaissance des outils fonciers,
- ✓ Le manque d'ingénierie en particulier dans les EPCI rurales

Les EPCI manquent d'un guide de référence sur les stratégies foncières qui peuvent être mises en oeuvre

OBJECTIF



Disposer d'un guide qui permette de connaître les stratégies foncières à mettre en œuvre, en fonction des enjeux fonciers identifiés sur le territoire de l'EPCI

DESCRIPTION

- Stratégies foncières envisageables
 - ✓ Intégration dans les différents plans
 - ✓ Outils fonciers à utiliser
- Comparaison des différentes stratégies présentées

PHASAGE

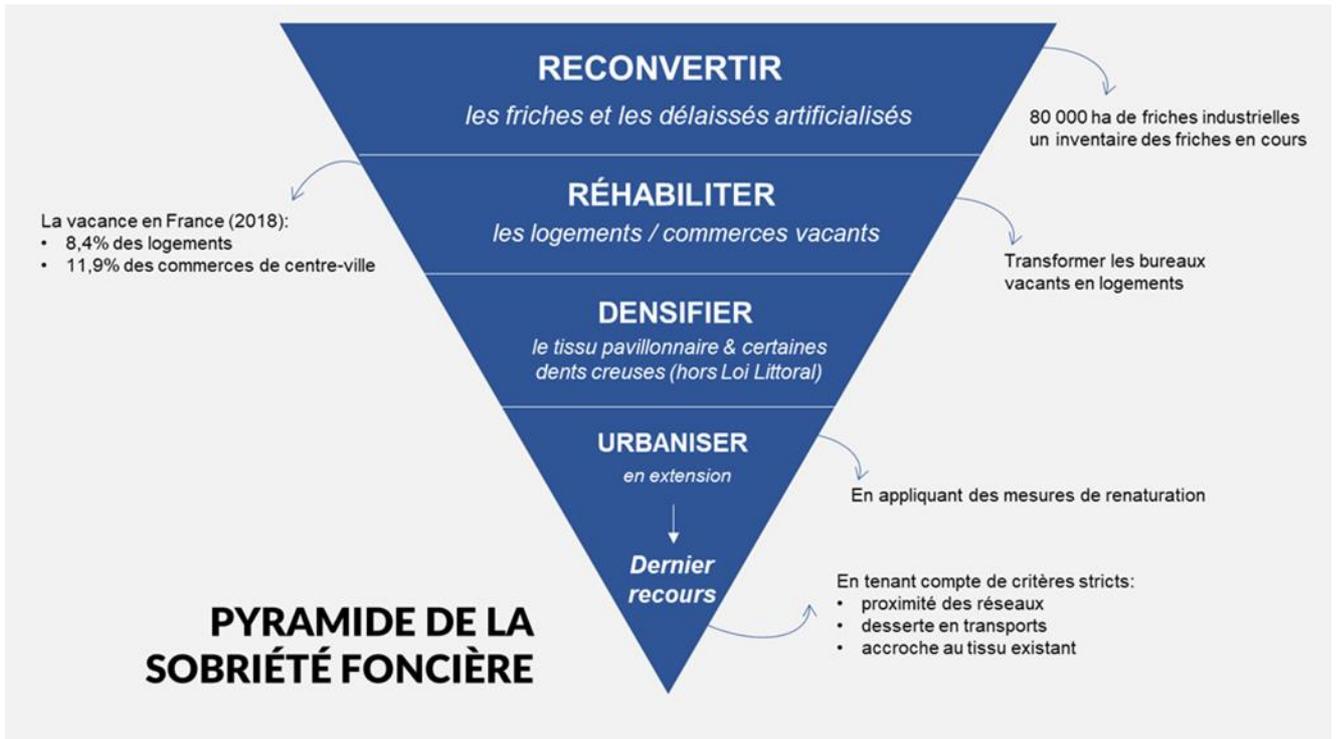


Étude à confier via une procédure d'appel d'offres pour un rendu fin 2021.

ACTEURS



DREAL Grand Est (Maitre d'ouvrage)
EPCI, DDT, EPF (partenaires)
Prestataire : cabinet d'études



Exemple d'illustration synthétique pour sensibiliser les élus à la sobriété foncière / © SYSTRA