

L'observation foncière pour les PLU-I

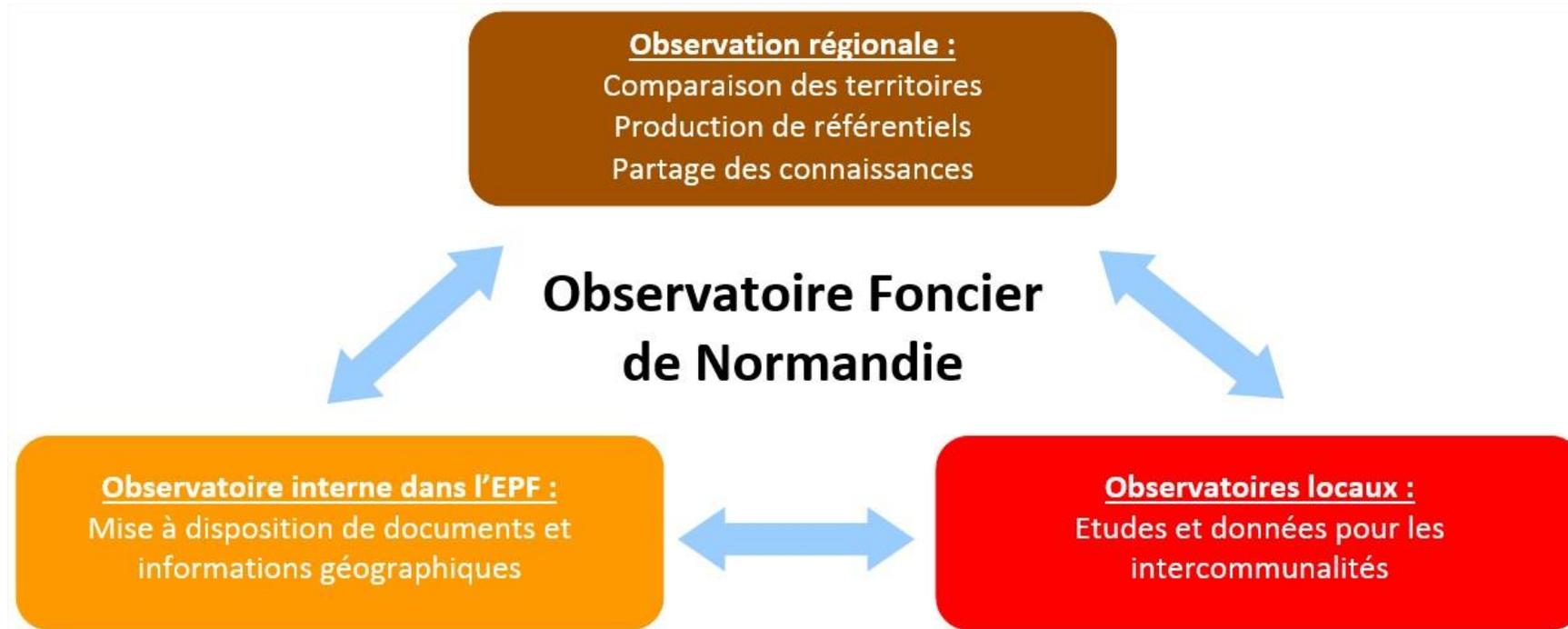


Présentation du 23 février 2017

Sommaire

- 1- Principes de l'observation foncière locale*
- 2- Données et indicateurs*
- 3- Observer sur la durée*

L'observation foncière animée par l'EPF



1

Principes de l'observation foncière locale

L'observation foncière pour les PLU-I

- **Rappel des obligations réglementaires**
 - Connaissance de la consommation d'espace antérieure (sur 10 années depuis la date d'approbation du document d'urbanisme), et suivi de ces indicateurs
 - Depuis la loi Égalité et Citoyenneté : obligation de prévoir un observatoire foncier dans le cadre d'un PLH
- **Appui à la définition du projet et de la stratégie du territoire**
 - Connaissance des marchés fonciers et immobiliers
 - Approche globale des enjeux fonciers

L'observation foncière pour les PLU-I

- **Un appui régional**
 - Partenariat EPF-Région
 - Co-financement des dépenses d'observation
 - => 1/3 à la charge de la collectivité
 - Mise à disposition de données
 - Appui technique de l'EPF
- **Principes**
 - Echelle d'étude intercommunale
 - Pilotage de l'EPCI
 - Maîtrise d'ouvrage des marchés d'observation assumé par l'EPF

L'observation foncière pour les PLU-I

- **Mise en œuvre d'un observatoire**
 - Partir des besoins de la collectivité
 - Consultation sous forme de marchés publics
 - Production de données, d'indicateurs
 - Analyses, études

2

Données et indicateurs

- Connaître la consommation foncière et le renouvellement urbain
- Connaître les marchés fonciers et immobiliers

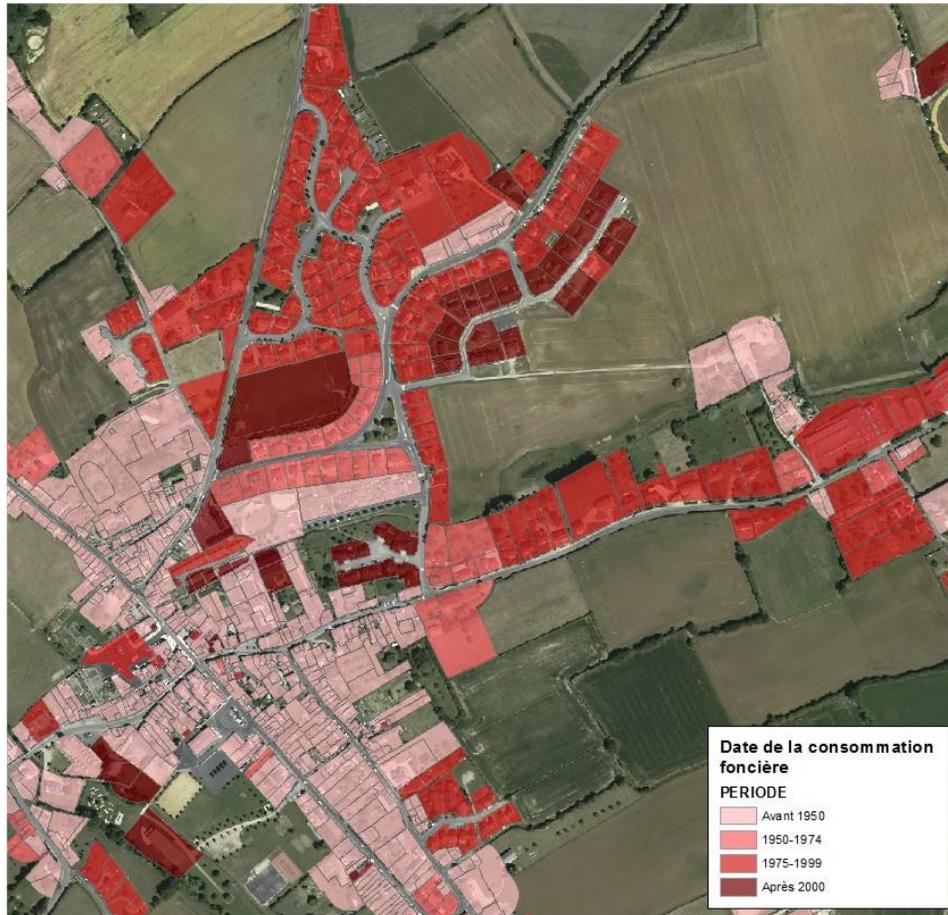
2.1

*Connaître la consommation foncière
et le renouvellement urbain*



L'observation foncière pour les PLU-I

- **Connaître la consommation foncière**



Exploitation des données fiscales

D'un coût raisonnable
Suivi annuel

→ Extension du tissu bâti (ETB)

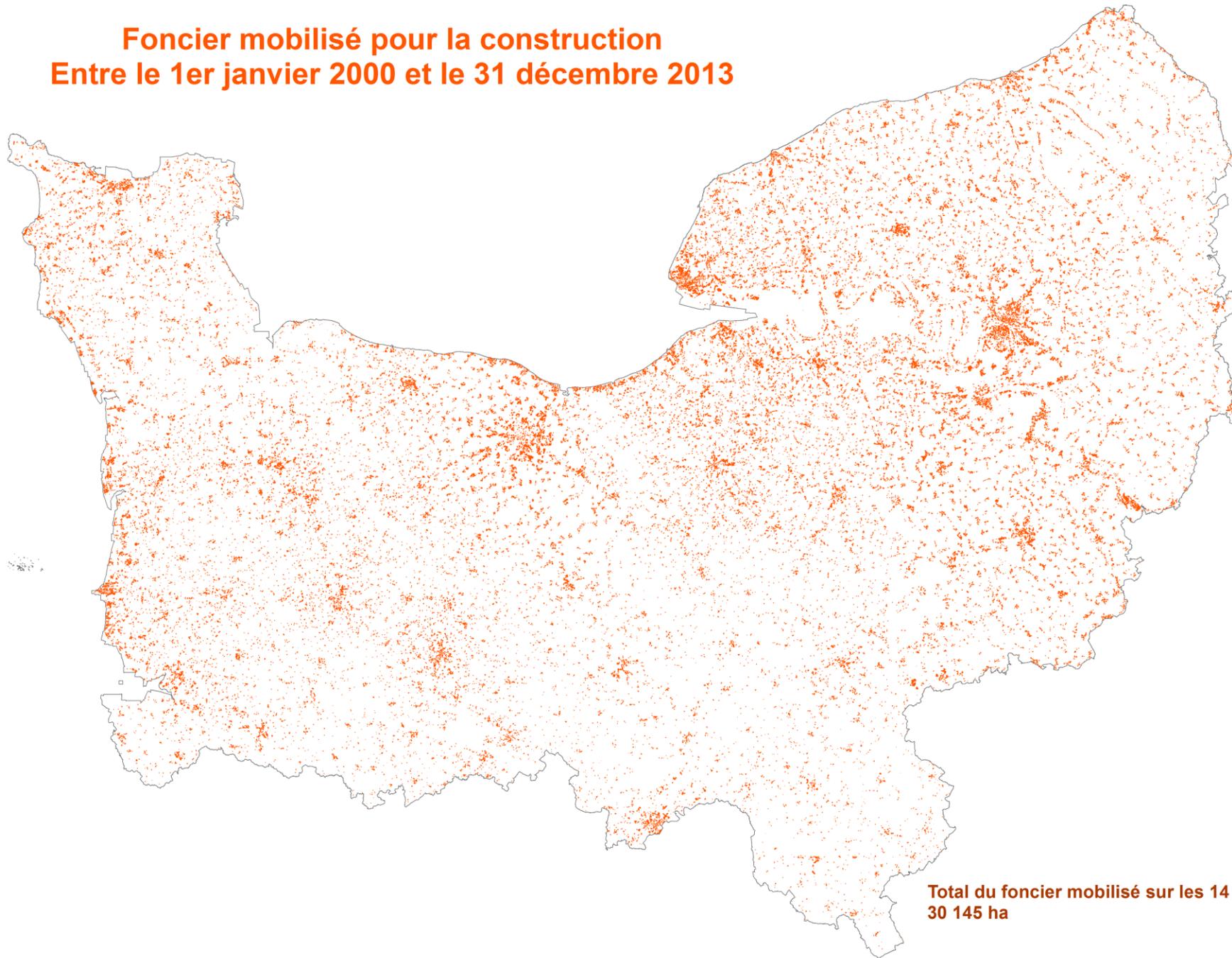
Analyse des photographies aériennes

Pluriannuelle
Mesure de la consommation de l'espace et
connaissance de l'occupation antérieure

→ Mode d'occupation de l'espace (MOS), Mode d'usage
de l'espace (MUE)

→ **Articulation des 2 sources**

**Foncier mobilisé pour la construction
Entre le 1er janvier 2000 et le 31 décembre 2013**



**Total du foncier mobilisé sur les 14 années :
30 145 ha**



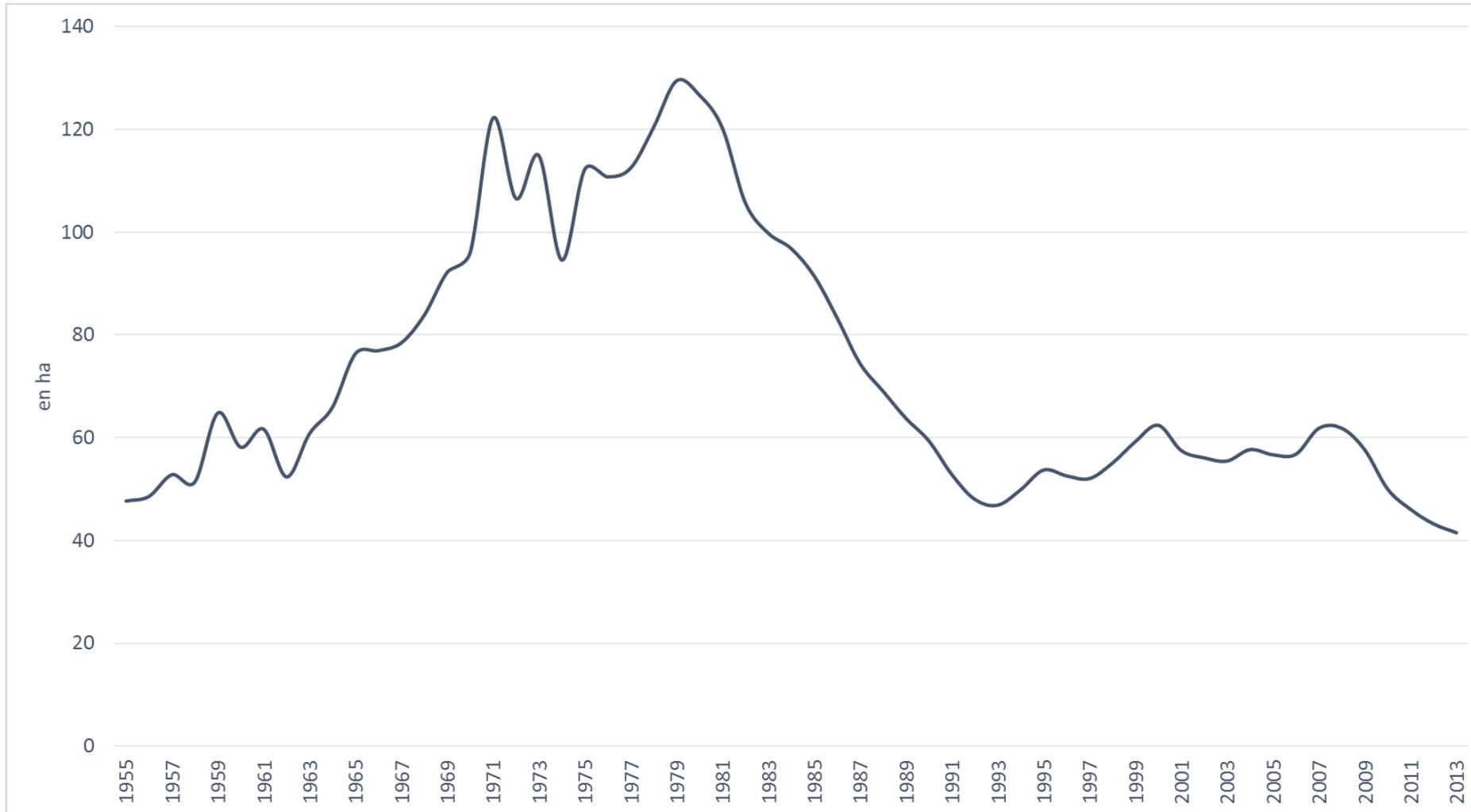
L'observation foncière pour les PLU-I

- Connaître la consommation foncière



L'observation foncière pour les PLU-I

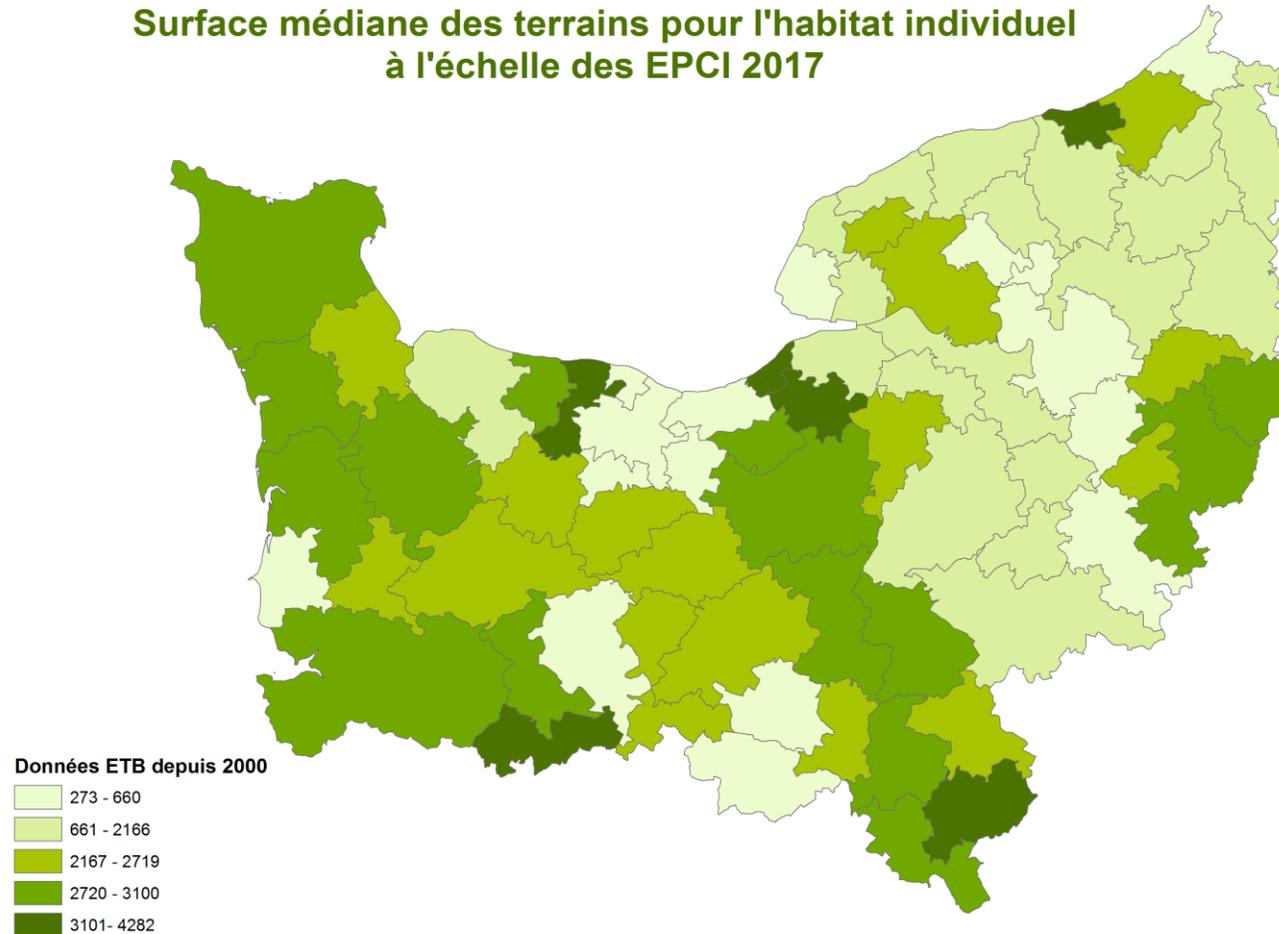
- **Connaître la consommation foncière - exemple sur l'habitat individuel**



L'observation foncière pour les PLU-I

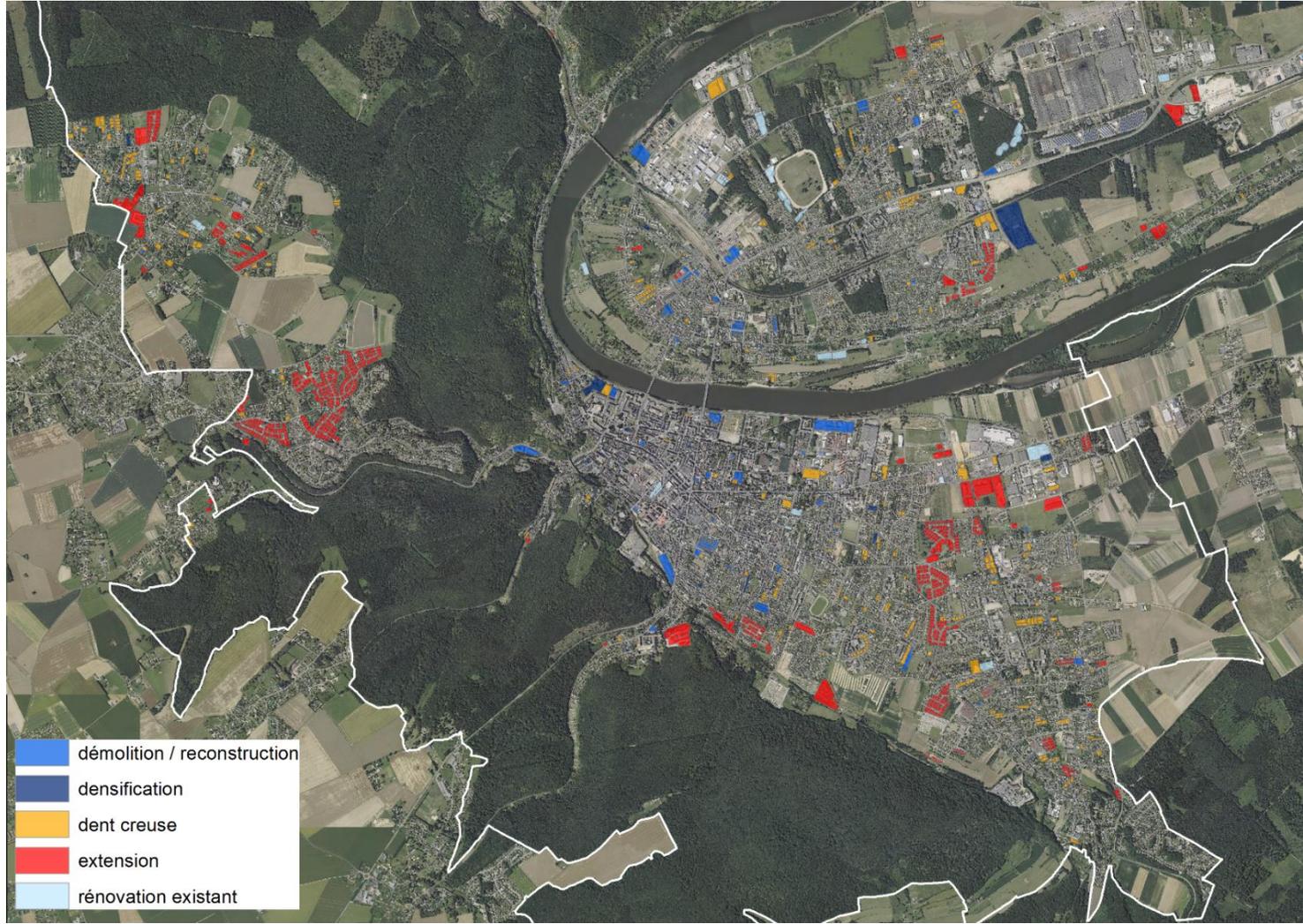
- Connaître la consommation foncière - données disponibles sur la Normandie

Surface médiane des terrains pour l'habitat individuel
à l'échelle des EPCI 2017



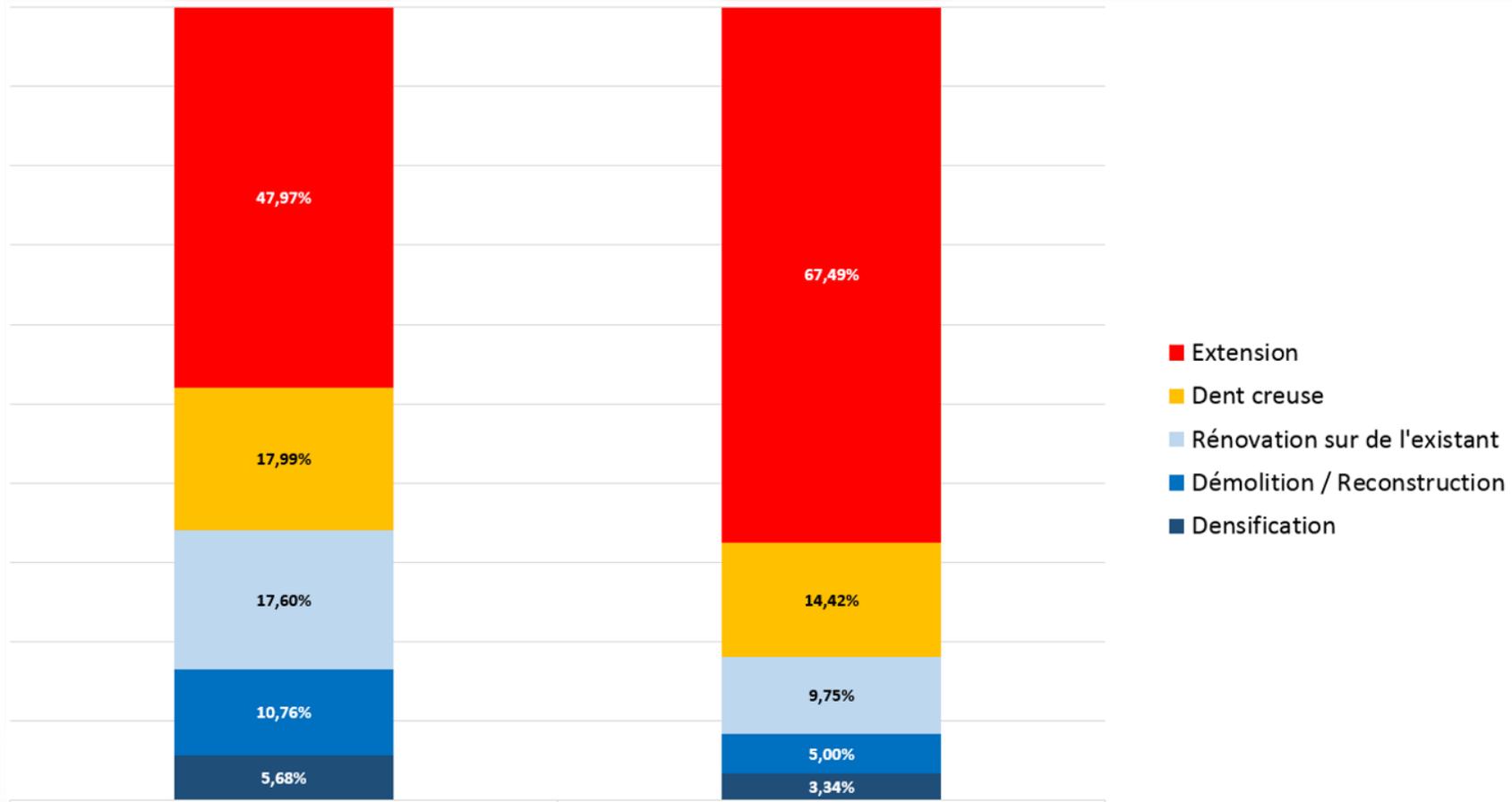
L'observation foncière pour les PLU-I

- Connaître les modes de production foncière



L'observation foncière pour les PLU-I

- Connaître les modes de production foncière



2.2

*Connaître les marchés
fonciers et immobiliers*

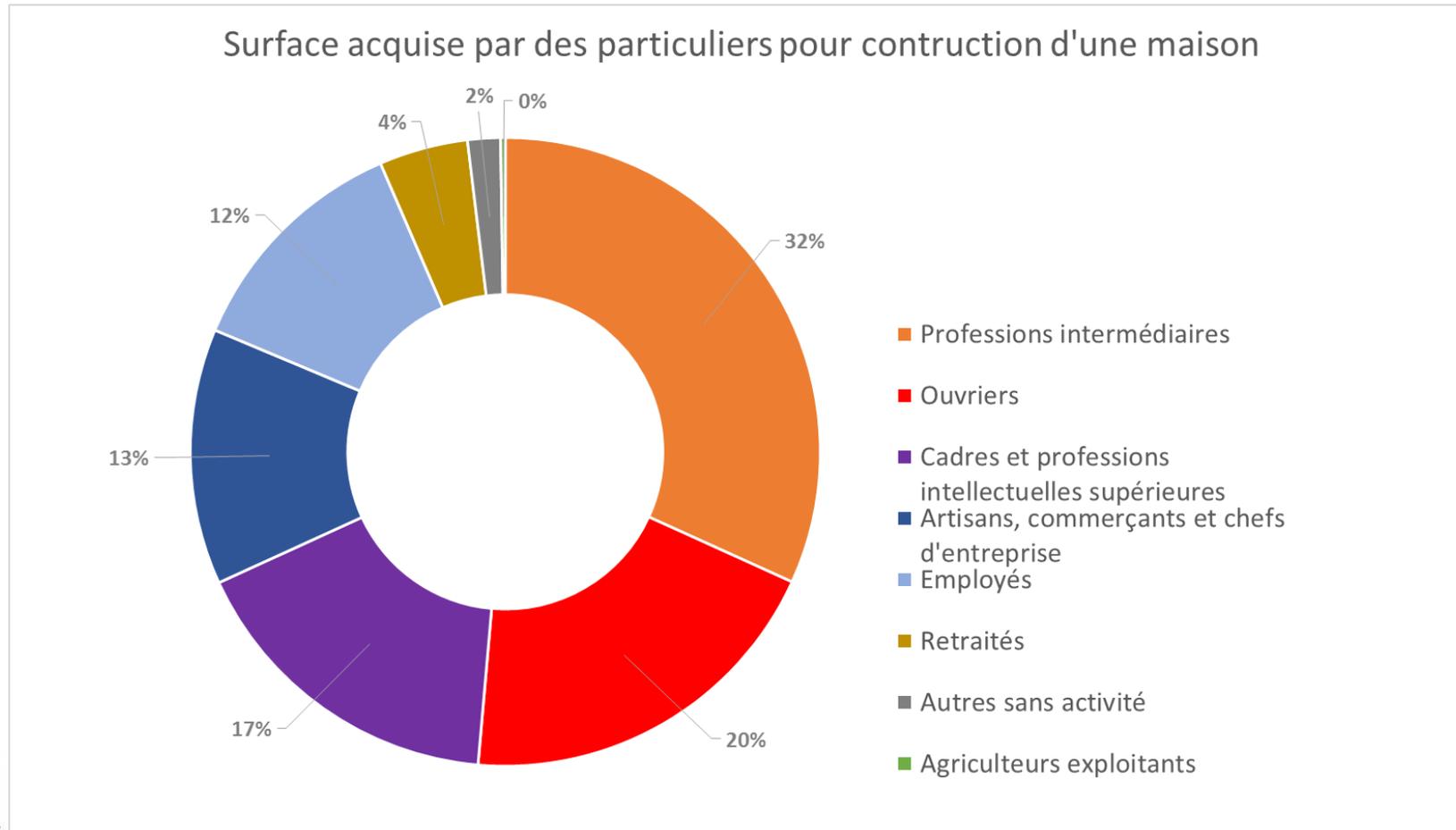


L'observation foncière pour les PLU-I

- **Connaître les marchés fonciers et immobiliers**
- **La donnée PERVAL**
- **Commercialisée par le Notariat**
 - Pour l'EPF : disponible depuis 2000 (années paires)
 - Non exhaustive
 - Peu localisable
- **Atouts**
 - Informations sur les vocations des terrains vendus et sur les acquéreurs

L'observation foncière pour les PLU-I

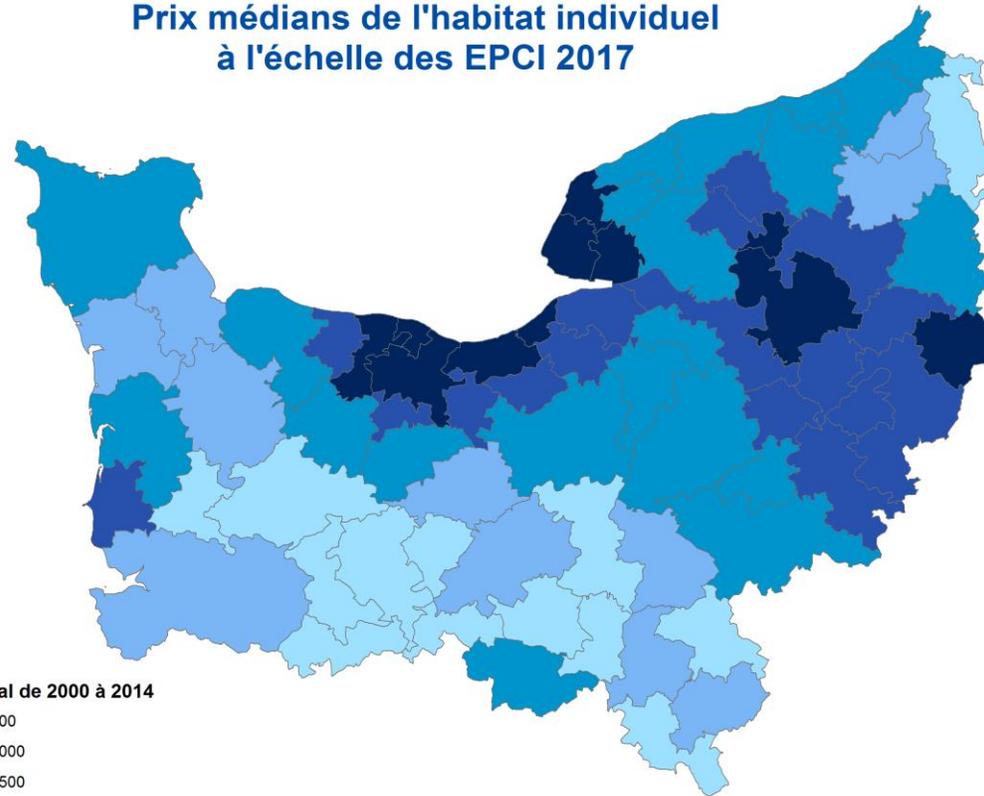
- Connaître les marchés fonciers et immobiliers - exemples d'indicateurs - Perval



L'observation foncière pour les PLU-I

- Connaître les marchés fonciers et immobiliers - exemples d'indicateurs - Perval

Prix médians de l'habitat individuel
à l'échelle des EPCI 2017



Données Perval de 2000 à 2014

9862 - 15000
15001 - 24000
24001 - 35500
35501 - 49000
49001 - 72375

L'observation foncière pour les PLU-I

- Connaître les marchés fonciers et immobiliers



- **La donnée « Demande de valeurs foncières » (DVF)**

- **Transmise par la DGFIP**

- Gratuite
- Exhaustive
- Localisable
- Accessible sur 5 années (depuis 2005 pour l'EPF)

- **Donnée complexe**

- Intégration informatique peu intuitive
- Données limitées par leur contexte fiscal

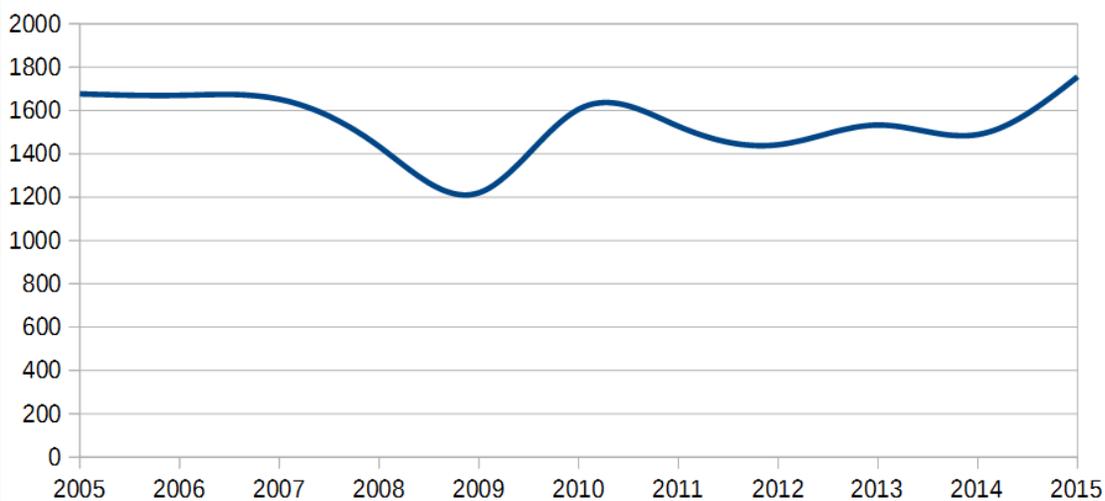
L'observation foncière pour les PLU-I

- Connaître les marchés fonciers et immobiliers - exemples d'indicateurs - DVF

Nombre de pièces	2 et -	3	4	5 et +	Total
Appartements	13367	8596	5156	1646	28765
Maisons	2034	6930	9683	11647	30294

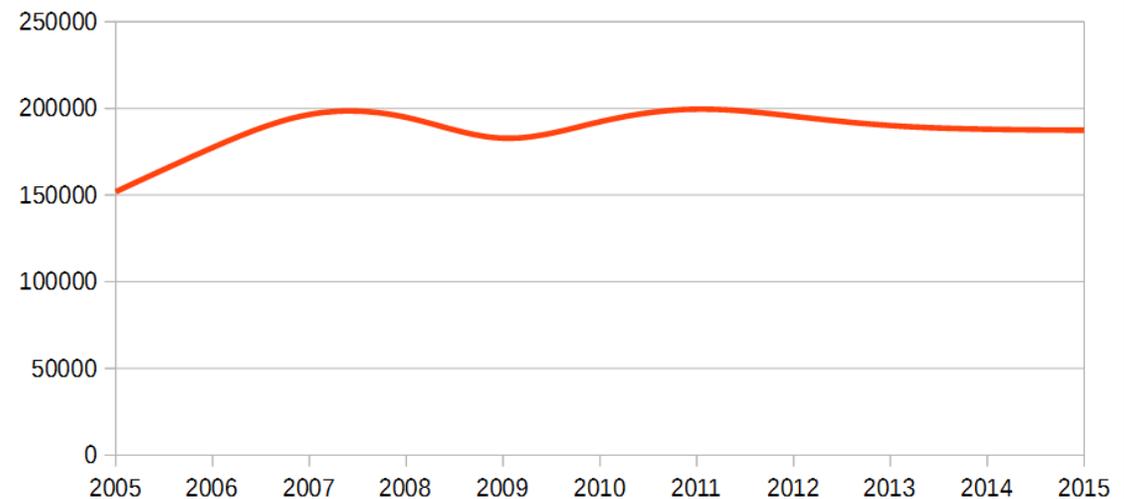
Maisons anciennes - 4 et 5 pièces

Nombre de transactions

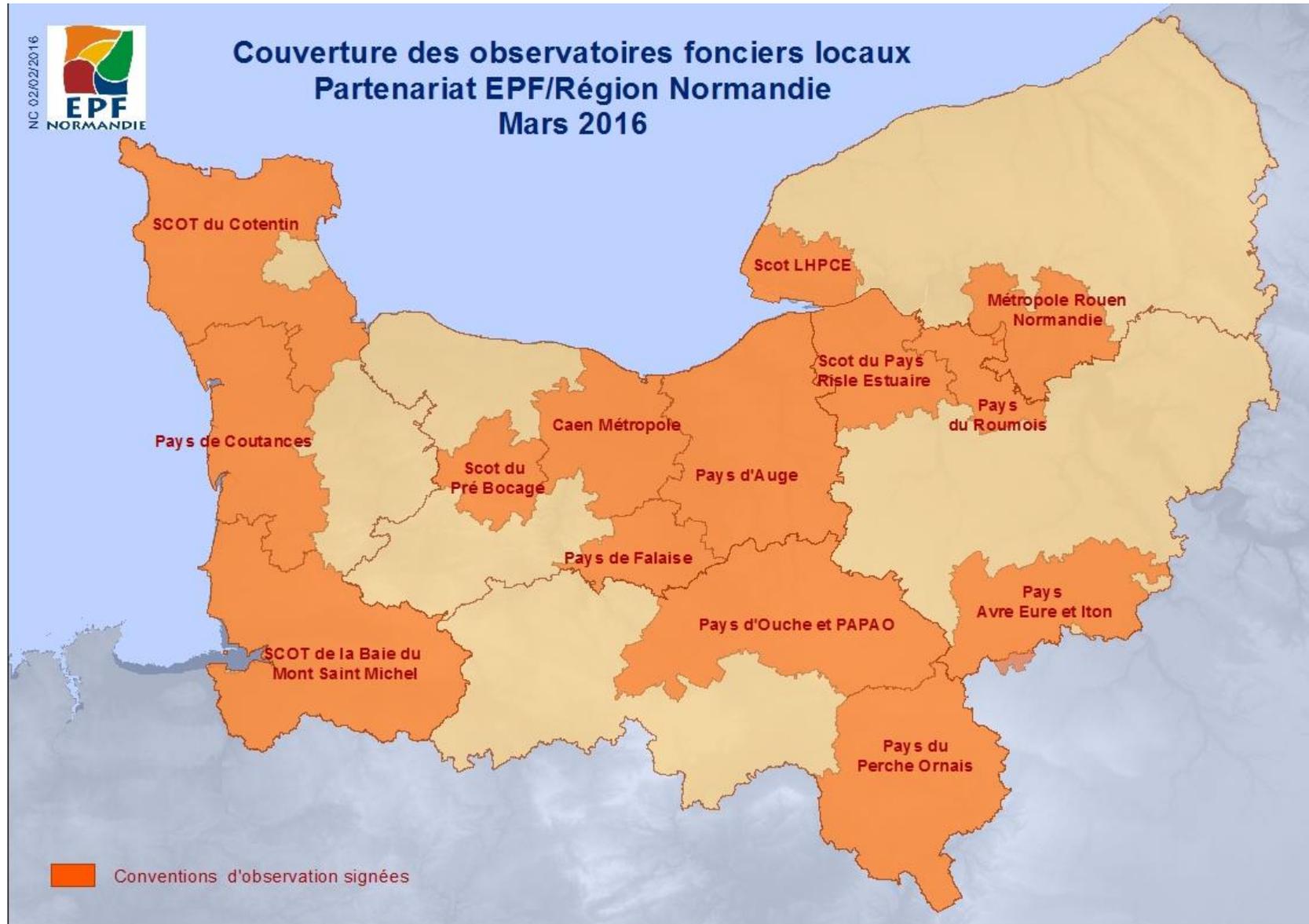


Maisons anciennes - 4 et 5 pièces

Prix moyens - en €



L'observation foncière animée par l'EPF



3

Observer sur la durée



L'observation foncière pour les PLU-I

- **Vers un outil cartographique de mise à disposition des données**
 - Visualiser les périmètres d'intervention opérationnelle de l'EPF
 - Intégrer les données régionales accessibles en lien avec le foncier (documents d'urbanisme, périmètres d'enjeux environnementaux, périmètres de risques...)
 - Un accès privilégié pour les territoires sous convention d'observation foncière
 - Accès aux données de référence de l'observatoire
 - Accès aux indicateurs de l'observatoire

L'observation foncière pour les PLU-I

- **Un outil pour la collectivité**
 - Connaissance des modes de production foncière (en particulier du renouvellement urbain)
 - Faciliter le travail d'évaluation des biens
 - Veille sur les périmètres à enjeux, sur le potentiel foncier repéré dans le cadre du PLU-I

L'observation foncière pour les PLU-I

- **Développer la connaissance foncière à des fins plus opérationnelles**
 - Gisement des friches
 - Optimisation foncière des ZA
 - Stratégie foncière intercommunale !