ÉTUDES DE GISEMENTS FONCIERS

GUIDE DES BONNES PRATIQUES

Identifier, qualifier, connaître
Pour observer et mobiliser durablement le foncier du territoire

Décembre 2018

EPORA Établissement public foncier
Au cœur de la région
Auvergne-Rhône-Alpes

Agences d'urbanisme
Auvergne-Rhône-Alpes

SOMMAIRE

PRÉAMBULE 3

Pourquoi ce guide méthodologique ? 4

Qu'est-ce qu'une étude de gisements ?..... 4

Pourquoi réaliser une étude de gisements fonciers ? 5

À qui s'adresse ce guide ? 6

Quel est le contenu de ce guide ?..... 6

ÉTAPE 1 – CADRAGE DE L'INTERVENTION 8

Dans quel contexte territorial se situe l'étude ? 9

Quels sont les acteurs et objectifs de l'étude ? 9

Quels sont les niveaux d'investigation, orientant l'étude à mener ? 10

Quels sont les acteurs à mobiliser ? 10

Dans quelle temporalité ? 10

ÉTAPE 2 – CONNAISSANCES 12

Quels sont les acteurs concernés ?.....13

Quelles données « cadres » sont à capitaliser ? 14

ÉTAPE 3 – REPÉRAGE DU FONCIER 18

1 - Pré-identification automatisée par variables quantitatives.....19

2 - Vérification et complément qualitatif 23

3 - Bilan et caractérisation des gisements identifiés 24

ÉTAPE 4 – HIÉRARCHISATION / CLASSEMENT DES GISEMENTS 26

1 - Définition d'un classement par « *scoring* » 27

2 - Hiérarchisation "projet politique" des fonciers repérés 28

3 - Prise en compte des dynamiques de marché.....29

4 - Préconisation sur l'intervention foncière à mener, *en cas d'études répondant au volet 2 « Pré-opérationnel » en particulier* 29

ÉTAPE 5 –« INVESTIGATIONS COMPLÉMENTAIRES » POUR UNE ACTION PRÉ-OPÉRATIONNELLE 30

Remerciements.....35

1/ Les notions essentielles 36

2/ Lexique des principaux sigles et acronymes employés 37

3/ Fiche type de gisement caractérisé.....38

4/ Exemples de critères à appliquer.....39

BOÎTES À OUTILS 40

Boîte à outils mobilisée pour l'étape 1 – Documents réglementaires et sectoriels à mobiliser pour cadrer l'intervention. 42

Boîte à outils mobilisée pour l'étape 2 – Données mobilisables pour les études de gisements 43

Boîte à outils mobilisée pour l'étape 3 – Variables quantitatives et curseurs.....48

Boîte à outils mobilisée pour l'étape 3 – Exemple méthodologique pour un pré-repérage automatisé des gisements fonciers. 49

Boîte à outils mobilisée pour l'étape 3 – Variables qualitatives à mobiliser pour enrichir le repérage des gisements 51

Ce guide a été réalisé par EPORA et le réseau des agences d'urbanisme URBA4.

PRÉAMBULE

L'EPORA, Établissement Public Foncier d'État, a été créé en 1998 et après deux extensions successives en 2007 et 2013, il couvre les départements de la Loire, de la Drôme, de l'Ardèche et du Rhône, hors Métropole de Lyon, ainsi que le Nord Isère, ce qui représente en 2018, 1 486 communes et 63 intercommunalités.
L'intervention de l'EPORA se situe, par nature, en amont du projet de la collectivité, dans la chaîne de production de l'aménagement. Son concours vise à accompagner la collectivité dans l'élaboration et la déclinaison d'une stratégie foncière permettant la réalisation des projets dès lors qu'ils se situent dans les finalités rappelées dans les quatre axes de son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) 2015-2020 (développement des activités économiques et recyclage des friches, recomposition urbaine et habitat, contribution aux grands projets structurants, participation à la préservation des zones agricoles et des espaces sensibles) et qu'ils répondent à des enjeux d'intérêt collectif.

EPORA

Créé en 1999, le réseau régional des Agences d'urbanisme apporte son ingénierie aux acteurs régionaux. En 2016, les Présidents des Agences ont anticipé l'élargissement régional en étendant le réseau aux quatre Agences présentes sur le territoire régional : EPURES, Agence d'urbanisme de la région stéphanoise URBALYON, Agence d'urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise, l'Agence d'urbanisme de la région grenobloise et l'agence d'urbanisme et de développement Clermont Métropole. Ce réseau d'ingénierie territoriale offre une expertise unique pour les territoires urbains, périurbains et ruraux de la région Auvergne Rhône-Alpes.

Agences d'urbanisme en Auvergne-Rhône-Alpes

Pourquoi ce guide méthodologique ?

L'EPORA a souhaité l'appui du réseau des agences d'urbanisme URBA4 pour conduire une réflexion méthodologique sur les études de gisements fonciers. Cette réflexion s'est déroulée sur l'année 2018 et se formalise dans ce guide, co-construit à partir des pratiques menées depuis plus d'une dizaine d'années par l'EPORA et les Agences d'urbanisme sur des territoires hétérogènes. Ce guide permet de mutualiser et capitaliser les savoir-faire et présente les bonnes pratiques à respecter.

Qu'est-ce qu'une étude de gisements ?

Une étude de gisements est une **sélection** de terrains susceptibles d'être **densifiés, recyclés ou de muter** (une ou plusieurs parcelles) pour répondre aux besoins en habitat et en économie sur un territoire donné (EPCI, commune), **à plus ou moins long terme.** Les sites identifiés font l'objet d'une **qualification approfondie** permettant la mise en œuvre des politiques publiques (de l'observation du territoire (volet 1 défini dans le guide) aux stratégies opérationnelles (volet 2).

La **durée** de validité d'une étude de gisements **est limitée dans le temps**, sur une durée moyenne de 2 à 5 ans suivant les dynamiques de marché, d'où la nécessité de la réactualiser assez régulièrement.

Les **compétences requises** pour mener une étude de gisements nécessitent de mobiliser à minima : un urbaniste, un expert foncier, un expert en environnement (hors dépollution), un expert en marché immobilier (économie, habitat, commerce), un cartographe/infographe/géomaticien.

Pourquoi réaliser une étude de gisements fonciers ?

Ces études de gisements s'inscrivent dans un **contexte national** de rationalisation de la consommation d'espace depuis les **lois Grenelle, renforcées par la loi ALUR** : réduction de l'artificialisation des terres agricoles et des espaces naturels par un développement privilégiant le renouvellement urbain et le recyclage du foncier.

L'article L110 du Code de l'urbanisme définit les principes généraux d'aménagement et d'urbanisme et promeut un principe d'équilibre entre développement de l'offre foncière, gestion économe du sol dans un contexte de protection des milieux naturels et des paysages, et rationalisation de la demande de déplacement.

Par l'intermédiaire des documents d'urbanisme tels que le **SCOT et le PLU(i),** les communes et les EPCI doivent mettre en œuvre une planification permettant un développement urbain maitrisé et une **lutte contre l'étalement urbain,** notamment en présentant une analyse de la consommation des espaces et en fixant des objectifs chiffrés de consommation et de **densification par secteur.**
Ces évolutions réglementaires ont permis une prise de conscience locale des conséquences d'un étalement urbain au détriment des terres agricoles et naturelles, reposant la question des modes d'urbanisation. Ces règles appellent à une meilleure gestion plus durable de la ressource foncière disponible, notamment au sein même des espaces déjà urbanisés.
Dans ce contexte, et compte tenu des évolutions législatives, les études de gisements fonciers sont un outil pour anticiper les interventions foncières à mener. Elles permettent, pour le compte des **collectivités et de l'EPORA,** de définir une **stratégie foncière locale** pertinente à partir d'une lecture globale et synthétique des potentialités de mutations et densifications d'un territoire. Elles permettent d'anticiper et/ou de saisir une opportunité foncière, de préparer une opération de requalification foncière…
Les études de gisements fonciers peuvent être menées :

- Pour se doter et alimenter un **observatoire foncier** afin d'avoir une compréhension des mutations territoriales et des évolutions à venir, en vue d'anticiper l'intervention des politiques publiques.

- Pour contribuer à l'élaboration et la mise en œuvre du volet foncier des PLH, des PLUi ou d'autres **documents cadres.**

- Pour porter les **stratégies de développement des territoires en renouvellement urbain** et contribuer à la mise œuvre des politiques publiques, tout en **préservant les espaces agricoles et naturels.**

- Pour définir un **plan d'action, une stratégie foncière** à porter par les collectivités, permettant de préciser la nature des interventions possibles des collectivités et de ses partenaires, dont l'EPORA, à travers l'ingénierie et l'action foncière qu'il peut développer. En effet, ces études permettent d'estimer le potentiel foncier susceptible d'accueillir du logement et/ou de l'activité économique et de préserver les espaces agricoles et naturels.

À qui s'adresse ce guide ?

Ce guide s'adresse :

- À **l'EPORA** au titre de l'ingénierie et de l'action foncière qu'il peut développer pour accompagner les collectivités.
- Aux **collectivités** (commune et EPCI - Établissements Publics de Coopération Intercommunale) souhaitant se doter d'un observatoire foncier et/ou d'une stratégie foncière.
- Aux **agences d'urbanisme** dans le cadre des missions de conseil et d'accompagnement qu'elles apportent aux territoires.
- À **tout bureau d'études** apportant son ingénierie sur les territoires.

De façon plus large, ce guide peut permettre d'alimenter et de croiser les réflexions dans une logique partenariale en vue de créer un observatoire foncier renforcé.

Quel est le contenu de ce guide ?

Ce guide contient les **éléments méthodologiques** explicitant les 5 grandes étapes de construction d'une étude de gisements et leur enchainement, selon **2 types de volets d'expertises** aux objectifs distincts, mais pouvant être complémentaires :

- **Expertise d'observation, analyse des potentialités des territoires (volet 1)**
- **Expertise à visée pré-opérationnelle (volet 2)**

En fin de document, les notions essentielles sont précisées et un lexique précise la signification des sigles et acronymes employés dans le guide (annexes en p. 36).
Des illustrations, des exemples et une fiche descriptive viennent compléter le document afin d'illustrer l'approche méthodologique (annexes p.37 et 38).

Des boîtes à outils permettent un complément technique du guide méthodologique afin de donner l'ensemble des **éléments de connaissance** sur les documents cadre à prendre en compte, les **données SIG mobilisables** dans les études de gisements avec les sources associées et les données pouvant être extraites, ainsi que des tableaux techniques guidant les choix méthodologiques à effectuer dans les étapes 3 à 5.

Les grandes étapes et les **boîtes à outils associées** se déclinent de la manière suivante :

Tout au long du document, vous trouverez les interfaces suivantes, permettant de cibler certains points à retenir :

Livrables : Exemples de formalisation d'un rendu à une étape clé de l'étude.
Zooms : Focus souhaités sur certains éléments.
Attentions : Points de vigilance dans le déroulement de l'étude.
Mémos : Données clés à retenir.

ÉTAPE 1 – CADRAGE DE L'INTERVENTION

Les questions à se poser :

Quels sont les objectifs de l'étude ?
Quels niveaux d'investigations ?
Dans quel contexte territorial ?

Afin de bien cadrer l'étude, il convient de déterminer d'une part, le contexte et d'autre part, les besoins et objectifs du commanditaire. La maitrise des enjeux, besoins et objectifs permettra de préciser les indicateurs variables à retenir pour identifier, qualifier et hiérarchiser les fonciers. *(cf. étapes 3 et 4 du présent guide).*

Dans quel contexte territorial se situe l'étude ?

Le contexte territorial dans lequel s'intègre l'étude est important pour saisir les enjeux et les dynamiques en présence. Les gisements repérés ne seront pas analysés de la même manière suivant la situation géographique et la réalité du marché ou encore les besoins identifiés sur un territoire donné.

→ Le contexte géographique territorial :

- Quel est le **périmètre** de l'expertise (EPCI, commune, …) ?
- Quel est le **contexte géographique** du territoire d'étude (territoire de forte pente, plaine, …) ?

→ Les dynamiques territoriales et ambitions des collectivités :

- Quel est « **l'environnement politique »** et le système de gouvernance dans lesquels s'intègre l'action à mener : EPCI nouveau ou non, compétences exercées par la collectivité avec qui le travail se met en œuvre et son périmètre d'intervention, … ?
- Quels sont les **ambitions et les projets du territoire** ?
- Quelles sont les **dynamiques territoriales** (marchés immobiliers tendus, détendus, …) ?

Quels sont les acteurs et objectifs de l'étude ?

Les objectifs de l'étude sont définis avec les acteurs partenaires afin que l'étude serve à aiguiller au mieux les politiques publiques, au regard du contexte et des vocations ciblées (habitat, économie, mixte, …).

→ Les acteurs de l'étude :

- Quels sont les acteurs partenaires de l'étude ?
- Quels sont les acteurs destinataires de l'étude ?

→ Objectifs :

- Quelle est la **portée de l'étude** et le niveau d'investigation nécessaire (étude à visée pré-opérationnelle, mise en œuvre d'un Plan local d'urbanisme, Programme Local de l'habitat, …) ?
- **Quels documents cette étude vient-elle alimenter** : documents réglementaires ou sectoriels de type Programme local de l'habitat (PLH), Schéma ou programme d'accueil des entreprises (SAE, PAE) … ?
- Quelle **programmation et quels besoins** (court terme, moyen terme, long terme) ? Ces objectifs définis permettent de cibler également le type de gisements à repérer, en termes de **temporalité et de surface des terrains.**

Quels sont les niveaux d'investigation, orientant l'étude à mener ?

→ VOLET 1 « Objectif d'observation du territoire au service des politiques publiques » :

Il s'agit de repérer un ensemble de gisements fonciers et de comprendre les mutations territoriales et évolutions à venir afin d'anticiper l'intervention des politiques publiques.
Ce repérage, sur un périmètre large, permet d'orienter les actions et la **mise en place de politiques publiques via des** stratégies résidentielles et/ou économiques, en prenant en compte les dynamiques de marché et les dynamiques urbaines.

→ VOLET 2 « Objectif pré-opérationnel sur un territoire plus ciblé » :

Il s'agit d'effectuer un repérage des gisements fonciers avec une visée pré-opérationnelle. L'objectif est de connaître la dynamique des marchés et de mettre en exergue les mutations et les renouvellements possibles ainsi que les gisements fonciers susceptibles de bénéficier d'une action foncière directe.
Ce volet peut être mobilisé sur des axes de projet précis de type « actions en centre bourg », « action sur les Zones d'Activités Economiques existantes », etc.

Quels sont les acteurs à mobiliser ?

Pour « cadrer la mission », il conviendra de réunir l'ensemble des acteurs à qui s'adressera l'étude de gisements fonciers : Élus du territoire concernés, techniciens de la commune et de l'intercommunalité concernés (services en charge de la thématique abordée) et leur partenaire foncier (Établissement public), autre acteur éventuellement associé au cofinancement de l'étude.

MÉMO : L'accompagnement d'EPORA sur cette phase prospective auprès des collectivités doit être formalisé par le biais d'une convention.

Dans quelle temporalité ?

Suivant les temporalités connues ou données pour la réalisation de l'étude de gisements et les objectifs fixés, une méthodologie plus ou moins approfondie pourra être mise en œuvre :

- Quel **calendrier** se donner ?
- Dans quelle **continuité d'actions s'inscrire** (réflexions engagées ultérieurement) ?

Boîte à outils, p 42 : Documents réglementaires et sectoriels à mobiliser pour cadrer l'intervention.

ÉTAPE 2 – CONNAISSANCES

Les questions à se poser :

Quels sont les acteurs concernés ?
Quelles données cadres sont à capitaliser ?

Quels sont les acteurs concernés ?

Plusieurs personnes-ressources peuvent être mobilisées en fonction du niveau d'investigation attendu et des thématiques : dans les groupes de travail et en support des réflexions, pour des échanges d'informations, pour leurs financements, etc.

→ Principaux acteurs mobilisables pour leur ingénierie :

	Réflexion habitat	*Réflexion économique*
Volet 1 Observation	Partenaires mobilisables : Les collectivités (Intercommunalités, Communes, etc.) Services de l'État Établissements Publics Fonciers (EPF) Ingénierie et sources de données : Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement (CAUE) Agences d'urbanisme (réseau FNAU) Agence Départementale pour l'Information sur le Logement (ADIL) …	Partenaires mobilisables : Les collectivités (Intercommunalités, Communes, etc.) Services de l'État Etablissements Publics Fonciers (EPF) Ingénierie et sources de données : Agences d'urbanisme (réseau FNAU) Chambres consulaires (CCI/CMA) …
Volet 2 Pré-opérationnel	Acteurs du « volet 1--observation » + Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) Bailleurs sociaux Acteurs privés (syndic, promoteurs…) …	Acteurs du « volet 1 -observation » + Acteurs privés (promoteurs, aménageurs…) ID Friche (INDURA/ACCELERA/ ENVIRHONALPES/CERF) …

Quelles données « cadres » sont à capitaliser ?

Les données récoltées permettent d'affiner les besoins, d'aiguiller la collectivité dans le bon niveau d'investigation.

→ Les documents règlementaires ou sectoriels :

L'étude de gisements doit s'inscrire dans les objectifs cadres fixés par le SCOT (notamment le PADD et le DOO permettant de cibler le périmètre et les objectifs qualitatifs et parfois chiffrés), le PLU ou PLUi (PADD / règlement / OAP), le PLH pour une stratégie habitat, PAE / SAE sur les aspects économiques, … La consultation de ces documents permet de **mettre en exergue des orientations cadres, quantitatives et qualitatives afin de guider l'étude.**

Une recherche des études antérieures peut également permettre de définir au mieux les besoins sur le territoire ciblé.

MÉMO :
Plusieurs de ces documents comportent une analyse sur les dix dernières années de la consommation foncière avec des projections, permettant ainsi la définition d'une enveloppe de consommation urbaine à l'échelle SCoT et parfois à l'échelle EPCI. (Analyse via « SPOT THEMA » par exemple).

Boîte à outils, étape 1 p 42 :
Boîte à outils : Documents réglementaires et sectoriels à mobiliser pour cadrer l'intervention.

Une **hiérarchie des documents réglementaires et sectoriels** est à mener pour établir les éléments de connaissance suivant le périmètre de l'étude. Il est également important d'intégrer la validité des documents, s'ils sont en cours d'élaboration ou de modification, afin d'identifier les données stabilisées ou non permettant de guider l'étude de gisements fonciers.

ATTENTION :
Une vigilance est nécessaire quant aux dates d'approbation des documents et leur niveau de compatibilité.

1 : Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires ; 2 : Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux ; 3 : Schéma d'aménagement et de gestion des eaux ; 4 : Plan de gestion des risques d'inondation ; 5 : Parc naturel régional ; 6 : Schéma régional de cohérence écologique ; 7 : Schéma régional climat air énergie ; 8 : Plan climat air énergie territorial ; 9 : Plan de gestion des risques d'inondation ; 10 : Directive territoriale d'aménagement, et de développement durable. Le PLU doit être compatible avec le bruit autour des aérodromes

→ Les dynamiques de marchés fonciers et immobiliers :

En fonction de la finalité de l'étude (Volets 1 « Observation du territoire au service des politiques publiques » ou Volet 2 « Pré-opérationnel »), il est important d'adapter sa connaissance des marchés.

Dans le cadre du **volet 1 « Observation », il s'agit d'avoir une connaissance des grandes dynamiques de marché.** Dans le cadre du **volet 2 « Pré-opérationnel »** sur un territoire plus ciblé, une **approche de marché plus fine sera nécessaire.**

- **Pour une approche globale (volet 1 « Observation ») :** la connaissance des documents « cadre » ci-dessus n'est pas suffisante. Il conviendra de s'appuyer sur le ou les observatoires des marchés de l'immobilier résidentiel ou d'entreprise mis en œuvre sur le territoire étudié (Collectivités / EPCI, Département, Agences d'urbanisme, …). Dans le cas où il n'existe pas d'observatoire local, une étude de marché peut être réalisée. Elle permettra alors de mettre en évidence le contexte territorial, son attractivité et ses dynamiques de développement (résidentielles et/ou économiques) par le biais d'une analyse sociodémographique, des évolutions et des rythmes de construction / mises en chantier, des typologies de marchés, des populations cibles, des chiffres clés (prix de sortie, valeurs des transactions, …).

- **Pour une approche approfondie (Volet 2 « Pré-opérationnel ») :** Une étude de marché plus fine sera à réaliser en vue de définir par exemple les conditions de faisabilité des sites repérés, les prix de commercialisation, les rythmes de commercialisation absorbables, les produits et typologies cibles, les charges foncières admissibles, etc.

En fonction du territoire, l'étude de marché peut permettre de comprendre les **dynamiques immobilières** (secteur tendu/détendu), de **mettre en regard les besoins en logements ou en foncier-immobilier économique avec le potentiel foncier réel**, d'affiner les indicateurs, variables et curseurs pouvant être mis en œuvre lors du repérage pré-automatisé des gisements (taille de parcelles recherchées, niveau de desserte attendu, populations cibles, …).

L'approche peut être menée à différentes échelles : les territoires urbains avec les secteurs périurbains, la commune et son bassin de vie, le quartier avec le reste de la commune, etc.

Boîte à outils, p.43 : Données mobilisables pour les études de gisements

ZOOM : *Contenu indicatif d'une étude de marché immobilier*

*Exemple à partir du cahier des charges pour une « **MISSION D'ASSISTANCE TECHNIQUE CONCERNANT UNE ÉTUDE DE MARCHÉ IMMOBILIER** » dans le cadre d'une étude de gisements fonciers économiques, à **finalité pré-opérationnelle (volet 2)** :*

Objectif de la mission :

- ***Situer le positionnement du territoire** par rapport aux territoires voisins, ainsi que **les complémentarités et les disparités entre** les différents territoires de l'intercommunalité.*
- ***Connaître les niveaux de valeurs et les volumes** pratiqués sur le territoire donné tout produit confondu et selon le contexte de l'étude (résidentiel ou économique), notamment :*
  - *Le marché du lot à bâtir : prix au m² et prix moyen d'une parcelle*
  - *Le marché du neuf / ancien, prix d'acquisition (ou location) au m² et selon typologies caractéristiques du marché étudié (VEFA, accession, locatif, …).*
- ***Appréhender les dynamiques des marchés immobiliers** à travers ses rythmes de commercialisation, ses capacités d'absorption, le stock disponible à la vente-location, ses acteurs, …*
- ***Donner des préconisations** territorialisées de programmation et de volume acceptables selon les typologies de marchés.*

Et ainsi, l'étude de marché devra produire une analyse de la demande en immobilier en précisant :

- *le type de biens recherchés, au travers d'exemples récents ;*
- *les surfaces moyennes recherchées par typologie de biens ;*
- *les prix moyens constatés sur le territoire comprenant une comparaison avec les prix moyens pratiqués sur les territoires voisins ;*
- *la répartition de la nature des transactions (location / vente) ;*
- *le stock actuel et les rythmes de commercialisation par typologie.*

Synthèse cartographique d'une étude de marché menée par Agence d'urbanisme de la région grenobloise permettant de dégager les grandes tendances de marchés présentes sur le territoire d'un EPCI

MARCHÉ URBAIN

- **Dynamique :** Augmentation des volumes (+25%) et stabilité des prix.
- **Peu dynamique :** Augmentation des volumes (+14%) mais baisse marquée des prix (-14%).

MARCHÉ PÉRIURBAIN

- **Dynamique :** Légère augmentation des volumes (>5%).
- **Peu dynamique :** Baisse marquée des volumes et des prix.

MARCHÉ RURAL

- **Très dynamique :** Augmentation des volumes de plus de 25%.
- **Dynamique :** Augmentation des volumes (>10%)
- **Peu dynamique :** Baisse marquée des volumes et des prix des transactions.

ÉTAPE 3 – REPÉRAGE DU FONCIER

Les questions à se poser :

Comment identifier et qualifier l'ensemble des gisements potentiels sur un territoire ?

La méthode de repérage du foncier doit être adaptée en fonction des éléments de cadrage identifiés dans l'étape « cadrage de l'intervention » (étape 1), à savoir l'échelle de l'étude, la thématique (économie ou habitat) et le type d'intervention (volet 1 « Observation » ou volet 2 « Pré-opérationnel »).

MÉMO :
Dans le cadre d'une étude sur un périmètre élargi, le travail statistique en amont est incontournable.
En revanche, si l'étude porte sur un périmètre plus restreint, la phase de vérification et approfondissement qualitatif sera plus importante.

Le repérage du foncier peut s'effectuer en 3 phases :
1 - Pré-identification automatisée
2 – Vérification et approfondissement qualitatif
3 – Bilan et caractérisation des gisements identifiés

1 - Pré-identification automatisée par variables quantitatives

Cette étape consiste à réaliser un premier repérage des gisements fonciers à partir d'outils statistiques mobilisables sous SIG. Plusieurs requêtes statistiques et géographiques permettent un repérage des potentiels d'urbanisation au sein des zones constructibles du PLUi / PLU, ou à défaut de la tâche urbaine. Fréquemment, la tâche urbaine est déjà définie dans les documents cadres.

ZOOM :

*Le travail de définition de la **tâche urbaine** est un exercice à la fois technique et politique. Il s'appuie sur des caractéristiques techniques faciles à mobiliser de façon automatique (cf. méthode utilisée par Agence d'urbanisme de la région grenobloise ci-dessous), mais aussi sur des aspects difficilement appréciables sans objectivation par un travail de terrain ou arbitrage politique. Ainsi, toute méthode automatisée devra s'accompagner nécessairement d'une précision cartographique « à la main ».*

En cas d'absence de définition, exemple d'une méthode de définition de la tâche urbaine, utilisée par l'Agence d'urbanisme de la région grenobloise :

La tâche urbaine est définie en deux étapes : application d'un tampon de 50 mètres autour de chaque bâtiment afin de créer une enveloppe urbaine, puis application d'un tampon négatif de 40 mètres pour ramener cette enveloppe à proximité du bâtiment. Les espaces libres compris à l'intérieur de la tache urbaine seront considérés comme faisant partie de celle-ci si leur surface est inférieure à 5 000m². Ne seront conservées que les enveloppes possédant au moins 4 bâtiments durs (notion de hameau).

Cette pré-identification automatisée s'appuie sur des bases de données brutes exploitables directement sous SIG, et pourra être resserrée par la définition de certaines variables et curseurs. Les critères SIG définis, les variables et curseurs permettent de mener une approche croisée :

- → De sélection des gisements « grande maille »
- → D'exclusion par le biais de variables et curseurs permettant d'affiner la sélection de gisements potentiels.

En effet, des **critères SIG** en base de recherche permettront de faire ressortir des gisements potentiels. Au regard du nombre et du besoin d'une caractérisation plus affinée, des **variables quantitatives** pourront être ajoutées, ainsi que des **curseurs** permettant de faire ressortir certains types de gisements.
Les variables quantitatives sont à définir en fonction du contexte et des objectifs de la mission. Pour chacune des variables retenues, le curseur sera à positionner pour faire ressortir les gisements potentiels pertinents (seuils de superficie des tènements, pente maximale possible, …). Les règles portées par les documents « cadres » supra et l'étude de marché aideront à préciser les curseurs.

Boîte à outils, p.43 : Données mobilisables pour les études de gisements
Boîte à outils, p.48 : Variables quantitatives et curseurs
Boîte à outils, p.49 : Exemple méthodologique pour un pré-repérage automatisé de gisements fonciers
Boîte à outils, p.51 : Variables qualitatives à mobiliser pour enrichir le repérage des gisements

Les variables sont à choisir et les curseurs à préciser, selon plusieurs thématiques :

→ **Par exemple, pour un repérage de gisement à vocation économique :**

La continuité des espaces d'activités, la vocation des zones, …
La prise en compte des réglementations environnementales et liées aux risques
L'impact environnemental
La taille des gisements, la pente, la proximité des réseaux routiers, …
Etc.

→ **Pour un repérage de gisements à vocation résidentielle :**

La prise en compte des polarités à conforter
La vocation des zones
Les secteurs sous-densifiés
La vacance et la vétusté du parc bâti
Les contraintes environnementales et liées aux risques
L'accès aux transports en commun
Etc.

MÉMO :
Cette phase de repérage pré-automatisé peut suffire en 1ère approche pour guider un observatoire foncier en volet 1 « Observation » afin de disposer d'une approche « grande maille » par le biais d'indicateurs SIG.

ZOOM :

Exemple d'une grille méthodologique établie par EPURES pour identifier et qualifier les gisements fonciers, étude économique à l'échelle d'un EPCI, volet 1 « Observation », afin de recenser les tènements potentiels

Catégorie 1 : Cohérence aménagement / urbanisme

→ ***Critère 1 : Armature urbaine***

Les polarités et centralités identifiées dans les documents cadres

→ ***Critère 2 : Continuité avec des espaces d'activités***

L'existence ou non d'activités économiques à proximité

Sources : Orthophoto, Majic, Spot Thema

→ ***Critère 3 : Continuité avec des espaces bâtis résidentiels***

Le développement économique engendre des flux, ce qui peut générer des nuisances (bruit, pollution, ...).

Source : Spot Thema, Majic, Orthophoto

Catégorie 2 : Accessibilité

→ ***Critère 4 : Simplicité et fluidité de l'accès des marchandises***

Évaluation du passage (des poids lourds notamment) : traversées de centre-bourg ou de zones d'habitation, giratoires, ralentisseurs et feux de signalisation sont des obstacles à l'implantation d'une entreprise.

Source : étude de parcours sur orthophoto interAtlas

→ ***Critère 5 : Accessibilité des marchandises par le réseau ferroviaire***

→ ***Critère 6 : Accessibilité des salariés par le réseau ferroviaire et les transports collectifs***

Proximité de l'espace à une ligne TC ou une gare routière ou ferroviaire.

Catégorie 3 : Impact environnement

→ ***Critère 7 : Valeur agricole et impact sur le milieu agricole***

→ ***Critère 8 : Impact sur le milieu naturel, corridors écologiques, milieux naturels à préserver***

Sources : SRCE, ENS, Scot

→ ***Critère 9 : Exposition à la vue***

Catégorie 4 : Contraintes techniques

→ ***Critère 10 : Contraintes minières***

Source : Plan de prévention des risques miniers (PPRM)

→ ***Critère 11 : Contraintes inondations***

Source : Plan de prévention des risques inondation (PPRI)

→ ***Critère 12 : Protections patrimoniales***

Source : PLU

Catégorie 5 : Contraintes planification

→ ***Critère 13 : Vocation du site et zonage légal***

Source : zonages du Scot et des PLU

ATTENTION : Cette phase automatisée ne permet pas de tout identifier. Par exemple : un bâtiment susceptible de muter prochainement ne peut pas être identifié dans cette phase.

LIVRABLE :

Cette phase est restituée sous forme cartographique : sur une base cadastrale avec ces pré-repérages des gisements fonciers potentiels à l'échelle du territoire étudié et un tableau associé.

Une note méthodologique doit préciser les arbitrages et les choix effectués pour définir les indicateurs SIG servant de base au repérage, les variables et les curseurs associés.

Les principales caractéristiques des gisements ciblés doivent ressortir afin de dresser un premier état des lieux du recensement.

Exemple de repérage des gisements économiques en tissu mixte, étude menée par EPURES pour l'EPORA et un EPCI, 2017/2018.

2 - Vérification et complément qualitatif

Cette étape consiste à **compléter et affiner** les gisements retenus à la suite du travail automatisé, avec de nouvelles **variables qualitatives.**

Boîte à outils, p.51 : Variables qualitatives à mobiliser pour enrichir le repérage des gisements

Cette étape s'appuie sur une vérification manuelle puis sur des visites de terrain et/ou des rencontres avec les élus communaux et les techniciens, sur la base des cartographies de pré-repérage produites en amont. Ces échanges permettent de compléter l'analyse avec les projets urbains en cours, les « coups partis » (PC déposés / chantiers démarrés), les sites non pertinents et des précisions sur les mutabilités potentielles (occupation du site, intentions des occupants, contraintes à l'urbanisation…).

Voici les grandes étapes de vérification et d'approfondissement qualitatif :

1 **Visite de terrain pour vérification et validation**	→ État apparent du bâti → Occupation du sol → Vacance → Fonctionnement de l'îlot (accès, desserte, réseaux, …) → Identification de la mutabilité apparente → Mutualisation des espaces (parking, …) → …
2 **Entretien avec les personnes-ressources**	→ La commune (particulièrement pour les gisements dédiés à de l'habitat) → L'EPCI (service économique et planification) Le règlement du PLU (particulièrement pour les gisements habitat) peut servir de support aux échanges, en plus du pré-repérage.

Ces deux étapes sont interchangeables en fonction du contexte.

ZOOM :

Exemple de variables qualitatives pouvant être mobilisées pour affiner le repérage pré-automatisé ci-dessus :

- *Pollution, risque d'amiante après visite de site et croisement avec les bases de données BASIAS / BASOL.*
- *Contexte urbain et paysager, tissu urbain alentour, conditions d'insertion.*
- *Mutabilité*
- *…*

3 - Bilan et caractérisation des gisements identifiés

À ce stade, un **premier bilan des gisements potentiels** peut être réalisé, croisant variables qualitatives et quantitatives permettant de dresser une synthèse analytique des gisements repérés.
Cette phase permet également de caractériser les gisements repérés précédemment, dans l'objectif d'étayer l'étape suivante de « hiérarchisation » (choix des critères prédominants).

Ces caractéristiques s'appuient sur des critères de type :

- **Type d'urbanisation du site** (en renouvellement urbain, en « dent creuse », en extension urbaine)
- **Morphologie du site** (pente, géométrie parcellaire, taille…)
- **Structure foncière** (parcelle bâtie / non bâtie, indépendante ou non, division parcellaire, …)
- **Type d'occupation** (statut d'occupation, vacance, statut de propriété, …)
- **Potentiel de développement / mutabilité** (densité et capacité constructive par rapport au contexte urbain et au PLU)
- **Accessibilité**
- **Contraintes** (risques, …)
- **Mutations** (nombre)
- …

MÉMO :
Ce format SIG des tènements repérés permet à l'EPORA d'avoir un outil d'observation, de capitaliser les données et de mobiliser ces données dans le cadre de l'activité opérationnelle de l'établissement.

ATTENTION :
Selon les études et leurs objectifs, le nombre de gisements recensés à cette étape peut rester conséquent. Le livrable devra être approprié (tableaux et cartes de synthèse, fiche de gisements par commune, fiches par site, …).

LIVRABLE :

Une carte communicante et objective doit permettre de décrire le repérage caractérisé. Ainsi, cette carte descriptive, d'état des lieux, pourra reprendre les éléments suivants : bâti / non-bâti, économique / habitat, capacité de densification, renouvellement urbain habitat / renouvellement économique, … L'ensemble de ces fonciers repérés peuvent intégrer une base de données SIG de réserve, ou dite « brute ».

Des fiches descriptives peuvent être développées à ce stade comme fiche de synthèse par commune ou par gisements selon le besoin.

Un état bilan est à réaliser afin de cerner à chaque étape les gisements exclus et inclus. Il mettra en avant par phase d'identification le nombre de gisements repérés, les surfaces associées, les principales caractéristiques (famille de gisements repérés), etc.

Annexe 3, p.38 :
- Exemple d'une fiche descriptive « FICHE FONCIÈRE » par gisement

Exemple de qualification des gisements, étude menée Agence d'urbanisme de la région grenobloise - 2016.

ÉTAPE 4 – HIÉRARCHISATION / CLASSEMENT DES GISEMENTS

Les questions à se poser :

Comment identifier les gisements prioritaires ?

Après cette étape d'identification des gisements potentiels, étayée d'une analyse qualitative avec des visites de terrain et des entretiens avec les acteurs locaux, une phase de précision et de hiérarchisation est souvent nécessaire. L'objectif est de **hiérarchiser les gisements fonciers potentiellement mobilisables susceptibles de répondre aux problématiques de l'étude** (aux échelles intercommunales, communales et à l'échelle des secteurs stratégiques).

L'échelle de hiérarchisation est à définir en fonction du contexte et de l'objet de l'étude. Parmi les sites identifiés, une **méthode de « *scoring* » permettra de faciliter l'identification des sites à enjeux stratégiques** à soumettre à un arbitrage politique. Cette technique de scoring est d'autant plus adaptée lorsque le nombre de sites repérés est important.
Pour ce faire, 2 ou 4 phases peuvent être menées selon les besoins de l'étude :

1 – Définition d'un classement par « scoring »
2 – Hiérarchisation des fonciers en fonction du « projet politique »
3 – Prise en compte des dynamiques de marché
4 – Préconisations sur l'intervention foncière à mener

1 - Définition d'un classement par « *scoring* »

ATTENTION : L'étape de scoring ne suffit pas à arrêter une liste de gisements fonciers. D'autres facteurs sont à prendre en compte.

Il est important de décider cette grille de notation en amont avec les élus et les partenaires associés (les EPF notamment).

Ce scoring est défini à partir des caractéristiques établies précédemment (étape 3) :

Notation des caractéristiques : À chaque caractéristique retenue en fonction des enjeux de l'étude, une notation sera attribuée, sur une échelle à définir (*exemple d'une pente plus ou moins forte avec des notes allant de 5 à 1*).

Pondération des caractéristiques : Chaque caractéristique ayant une importance différente, une pondération de cette notation pourra être utilisée (*exemple : la pente importe plus que le statut d'occupation*).

Evaluation : Les sites seront ensuite évalués puis classés au regard de cette grille de notation pondérée.

- Exemple de caractéristiques majeures pour des fonciers économiques : cohérence urbaine / accessibilité (ferroviaire, marchandise, pour les salariés), impact sur l'environnement, contraintes techniques (inondabilité, risques miniers, pollutions, …), etc.

- Exemple de caractéristiques majeures pour des fonciers habitat : intégration urbaine (en tissu existant, en commune de centralités, à proximité des services, …), niveau de desserte, capacité de construction, pente du site, réseaux assainissements, etc.

Pour des études plus opérationnelles (volet 2 « Pré-opérationnel »), les critères seront plus axés sur la mutabilité du site, la localisation, la compatibilité avec les données réglementaires, le contexte du marché, la capacité, etc. Il est primordial dans ce cas de mettre en lien le besoin et l'offre identifiée dans l'étude de marché.

Exemple de grille de scoring, Agence d'urbanisme de la région grenobloise.

Les gisements, dans le cas notamment d'études pré-opérationnelles, peuvent aussi être répartis/classés avec d'autres critères génériques portant davantage sur la mutualité et le type d'urbanisation (cf annexe 4 p.36, exemples de critères).

2 - Hiérarchisation "projet politique" des fonciers repérés

Des arbitrages politiques peuvent permettre de retenir des gisements uniquement dans certains secteurs à enjeux ou prioritaires. Ce deuxième niveau de hiérarchisation doit permettre de mettre en avant les gisements devant répondre par leur développement à la mise en œuvre de politiques publiques prioritaires. Des réunions de validations avec les élus et les acteurs fonciers sont donc nécessaires.
Cette double lecture (*scoring* + *projet politique*) permettra de proposer une sélection de sites à enjeux. La mise en perspective de ces
sites permettra d'établir un échéancier d'ensemble, donnant des indications sur l'ordre de développement probable des sites.

Gisements économiques hiérarchisés, Étude réalisée par Urbalyon pour l'EPORA et un EPCI – 2018

3 - Prise en compte des dynamiques de marché

Les gisements retenus par les phases précédentes seront analysés au regard des conclusions des études de marché (cf. ETAPE 1). Cela permettra d'identifier le niveau nécessaire d'intervention et de portage par la collectivité et ses partenaires.

4 - Préconisation sur l'intervention foncière à mener, *en cas d'études répondant au volet 2 « Pré-opérationnel » en particulier*

Plusieurs types d'interventions sont envisageables pour permettre le développement des sites à enjeux :
Intervention privée encadrée, incitée par les outils règlementaires, fonciers, financiers, …
Intervention publique (via un partenaire foncier notamment) **dans le cadre d'une opération d'aménagement public** sur du moyen à long terme (avec revente à un aménageur).
Intervention publique (via un partenaire foncier notamment) **pour faciliter et maîtriser la sortie d'un projet immobilier** (revente à un promoteur ou un bailleur).

Ces types d'intervention seront définis notamment au regard de caractéristiques pré-opérationnelles du site (vacance, nombre de propriétaires, statut et typologie d'occupation, pollutions présumées, …) et niveau d'encadrement préalable réglementaire.

ÉTAPE 5 – « INVESTIGATIONS COMPLÉMENTAIRES » POUR UNE ACTION PRÉ-OPÉRATIONNELLE

Les questions à se poser :

Quelle mise en œuvre pré-opérationnelle sur les sites retenus ?

Des investigations plus poussées peuvent être menées à la suite du repérage des sites à enjeux sur le volet 2 « Pré-opérationnel » ou pour une analyse plus approfondie d'un ou plusieurs gisements dans le cadre du volet 1 « Observation ».

Cette phase peut faire l'objet de prestations indépendantes et plus fines *ad hoc*, de type « expertise urbaine et paysagère + référentiel foncier ».

Ces études permettent de définir sur un site réduit, plusieurs scénarii d'aménagement et leurs conditions de faisabilité (pré-bilan promoteur pour estimation par ratios de la charge foncière admissible, bilan foncier et d'aménagement). En amont, un référentiel foncier plus précis sur le site (analyse de l'état du bâti, âge, nature juridique de la propriété, statut d'occupation, présence potentielle de polluants, …) permet une analyse de la dureté foncière et une première estimation des prix d'acquisition.

Cette investigation permettra d'évaluer 3 points successifs :

- La programmation et capacité envisageables : La typologie et le dimensionnement de produits cibles à développer en fonction d'une étude capacitaire et d'une étude programmatique prenant en compte en particulier les dynamiques du marché immobilier local.

- Les conditions de faisabilité opérationnelles : Détermination de la charge foncière admissible et proposition de pré-bilans fonciers et d'aménagement.

- Une stratégie foncière à mettre en œuvre : Plan d'actions foncières, opérationnelles et/ou réglementaires. Certaines parcelles non retenues peuvent par exemple être mobilisées comme leviers financiers et/ou opérationnels.

ATTENTION :
Ces estimations sont faites à partir de ratios ou de valeurs convenues au préalable avec les acteurs de l'étude, et au vu des données disponibles au moment de l'étude mais peuvent évoluer dans le cadre de négociations. De même, des investigations techniques ultérieures pourront aussi impacter ces premiers bilans théoriques.

LIVRABLE :

Cette phase peut faire l'objet d'une fiche action permettant de mettre en avant l'approche de faisabilité, les contraintes et atouts recensés du site, l'approche foncière, programmatique et marché, ainsi que les pré-bilans à différents niveaux (pré-bilans fonciers, pré-bilans d'opérations, d'aménagement).

Simulations et estimatifs à partir d'opérations en accession classique avec des estimations de densités différentes

Exemple de plan masse et de simulations financières effectuées par Urbalyon pour une étude menée pour l'EPORA, suite à une étude de gisements fonciers.

NB : Éléments estimatifs établis à titre indicatif, sans visites intérieures et études techniques approfondies des locaux, terrains et bâtiments existants, et ne tenant donc pas compte des éventuels besoins de dépollution et autres traitements de contraintes non décelables en l'état.

Proposition :

Démolition des bâtiments (580m² environ) et réalisation d'un programme mixte de 1 900 m² SHON environ (+/- 15 logements + 7 maisons) sur 2 185 m² de terrain soit un COS de 0.87.

Valeur du site selon une simulation « compte à rebours » (promotion immobilière) :

- 30 €/m² SHON pour un projet collectif (1 200 m² SHON) = 36 000 €
- 75 €/m² SHON pour un projet de maisons de ville (700 m² SHON) = 52 500 €

Soit 88 500 € pour l'ensemble des programmes (hors démolition et aménagements complémentaires)

Dépenses *		Recettes*	
1. Maîtrise et libération foncière :	305 792 €	1. Vente de charges foncières :	**88 500 €**
2. Démolition (ratio contextualisé) :	52 200 €	2. Participations résorption friche :	143 197 €
Total :	357 992 €	Total :	231 697 €
Solde opération / participation collectivité : - 126 295 €			

Orientation vers un peu plus de densification pour plus de marge de manœuvre.
Une valorisation des charges foncières sur les nouvelles opérations est très limitée en raison du marché en forte baisse.
Possibilité de mixité des produits en matière de financement (accession classique, accession sociale).

Variante A :

Démolition des bâtiments et création d'un linéaire en collectif de 3 500 m² SHON environ, pour la réalisation de +/- 40 logements sur les 2 185 m² de terrain, soit un COS de 1.6.
Valeur du site selon une simulation « compte à rebours » (promotion immobilière) :
30 €/m² SHON pour un projet de collectif.
Soit 105 000 € pour l'ensemble des terrains (hors démolition et aménagements complémentaires)

Dépenses*		Recettes*	
1. Maîtrise et libération foncière :	305 792 €	1. Vente de charges foncières :	**105 000 €**
2. Démolition (ratio contextualisé) :	52 200 €	2. Participations résorption friche :	143 197 €
Total :	357 992 €	Total :	231 697 €
Solde opération / participation collectivité : - 109 795 €			
Orientation du projet vers des programmes plus denses dans le segment de marché porteur (maisons de ville).			

Variante B :

Démolition des bâtiments et création d'un linéaire en maison de ville de 1 100 m² SHON environ, pour la réalisation de 11 maisons de ville (doté environ de 200 m² de terrain chacune), soit un COS de 0.5.
Valeur du site selon une simulation « compte à rebours » (promotion immobilière) :
75 €/m² SHON pour un projet de maisons
Soit 82 500 € pour l'ensemble des terrains hors démolition et aménagements complémentaires)

Dépenses*		Recettes*	
1. Maîtrise et libération foncière :	305 792 €	1. Vente de charges foncières :	**82 500 €**
2. Démolition (ratio contextualisé) :	52 200 €	2. Participations résorption friche :	143 197 €
Total :	357 992 €	Total :	225 697 €
Solde opération / participation collectivité : - 132 295 €			
Une densité adaptée au site, en 100 % collectif, mais en raison d'un contexte de marché « déprimé », n'est pas suffisante pour apporter une réelle marge de manœuvre. *Absence de capacité du marché à absorber ce volume d'opération en collectif à l'accession.*			

Dans les phases plus opérationnelles sur des sites identifiés comme prioritaires à enjeux ou pouvant faire leviers, l'Epora pourra poursuivre son accompagnement :

- Par des études complémentaires
- Du portage
- Des travaux de déconstruction, de dépollution
- Rechercher un porteur de projet

Et revendre un foncier prêt à l'emploi pour du logement, de l'activité économique pour redynamiser les centralités, ….

ANNEXES

Notions essentielles
Lexique
Fiche type
Exemples

Remerciements

Ce guide a été réalisé entre octobre 2017 et décembre 2018 dans le cadre d'un **groupe de travail EPORA/URBA4**, coordonné par le service Études et Communication de l'EPORA.

Avec les contributions de :

- Catherine ARAUD- RUYANT – EPURES
- Olivier BLANQUET – UrbaLyon
- Laetitia BOUETTE – EPURES
- Kader BOUKERROU – Agence d'urbanisme de la région grenobloise
- Isabelle CHARRONDIERE - EPORA
- Eva FOULDRIN – EPORA
- Valérie GUIBERT - EPORA
- Coralie LAVAL – EPORA
- Marie LECOQ – EPORA
- Sarah MICHALET – EPORA
- Manon SAJALOLI – Agence d'urbanisme de la région grenobloise

1/ Les notions essentielles

Gisement : 1 site = 1 gisement foncier = 1 unité foncière avec 1 ou plusieurs parcelles contiguës. Le gisement est un site étant ressorti de l'étude de repérage foncier, ciblé comme un potentiel de renouvellement urbain répondant aux objectifs fixés au préalable.

Unité foncière : une ou plusieurs parcelles contiguës appartenant à un seul propriétaire.

Enveloppe urbaine : limite d'urbanisation généralement fixée dans les documents réglementaires. Elle correspond au périmètre du tissu urbanisé. Elle est fixée pour contenir l'étalement urbain et définir le cadre d'une recherche de gisements fonciers en tissu constitué.

Tènement : correspond à un gisement foncier potentiel.

Foncier mutable : foncier étant ressorti du repérage de gisements, ayant des particularités propres, un usage existant, des composantes, décelé comme pouvant évoluer dans le temps vers une nouvelle fonction.

Dent creuse : gisement foncier de taille réduite, libre au sein d'un tissu urbain constitué.

Enclave urbaine : gisement libre de taille importante entouré de tissu urbain constitué.

Charge foncière : prix du foncier aménagé, au regard du nombre de m² de surfaces aménagées ou de surfaces de planchers constructibles.

Fiche foncière : fiche descriptive pouvant être développée à différents niveaux d'analyse et de repérage des gisements fonciers. Cette fiche permet de synthétiser les éléments repérés, soit par gisement, par secteur ou par commune, afin de disposer des notions essentielles, des caractéristiques d'un gisement ou groupe de gisements.

Indicateur SIG : la donnée mobilisable sous Système d'Information Géographie (SIG) permet de définir les critères de repérage pré-automatisé des gisements potentiels, répondant aux objectifs de l'étude.

Variable quantitative : en complément des indicateurs de base définis pour le repérage des gisements fonciers, des critères supplémentaires peuvent être invoqués pour définir plus finement la sélection des tènements mobilisables.

Variable qualitative : en complément de l'approche quantitative, un travail approfondi d'approche de terrain, d'analyse consolidée par des indicateurs non automatisés, permet de définir des critères qualitatifs.

Curseur : en fonction des variables quantitatives et qualitatives définies, des barèmes, fourchettes de grandeur, seuils, peuvent être mis en place pour affiner la sélection des gisements fonciers.

2/ Lexique des principaux sigles et acronymes employés

- **AFU :** Association foncière urbaine
- **ALUR :** loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, promulguée en mars 2014,
- **ANRU :** Agence Nationale pour la rénovation urbaine
- **AURG :** Agence d'urbanisme de la région grenobloise
- **DOO :** Documents d'orientations et d'objectifs
- **DTA :** Directive territorial d'aménagement
- **DTADD :** Directive territorial d'aménagement et de développement durable
- **EPCI :** Établissement public de coopération intercommunale
- **EPORA :** Établissement public foncier de l'Ouest-Rhône-Alpes
- **EPURES :** Agence d'urbanisme de la région stéphanoise
- **ER :** Emplacement réservé
- **ICPE :** Installation classée pour l'environnement
- **OAP :** Orientation d'aménagement et de programmation
- **OPAH :** Opération programmée de l'amélioration de l'habitat
- **OPAH RU:** OPAH de renouvellement urbain
- **ORI :** Opération de restauration immobilière
- **PADD :** Projet d'aménagement et de développement durable
- **PAE :** Plan d'Accueil des Entreprises (ou SAE : Stratégie d'Accueil des Entreprises)
- **PLH :** Programme local de l'habitat
- **PLU et PLUi :** Plan local d'urbanisme et Pan local d'urbanisme intercommunal
- **RNU :** Règlement national d'urbanisme
- **SAE :** Schéma d'accueil des entreprises
- **Scot :** Schéma de cohérence territorial
- **SIG :** Système d'informations géographiques
- **SMS :** Secteur de mixité sociale
- **SRADDET :** Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires
- **URBA4 :** Réseau régional des Agence d'urbanisme d'Auvergne-Rhône-Alpes
- **Urbalyon :** Agence d'urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise

3/ Fiche type de gisement caractérisé

Fiche harmonisée sur volet 1 et 2

Nom de la commune :

N° du site :

Quartier / Toponymie : Adresse : N° cadastral : Surface du tènement : <u>Etat du foncier :</u> Statut de propriété : *Privé (monopropriété, copropriété), public (Collectivités, EPCI, …), Personne morale, …* Bref descriptif : *Etat bâti, occupation, usages historiques …* <u>Eléments réglementaires :</u> Zonage PLU : Contraintes : DPU :	Type du gisement : • Vierge d'urbanisation (extension) • Non bâti dans le tissu urbain (densification) • A libérer (à démolir avant reconstruction) • Immeubles à réhabiliter • En cours d'urbanisation
Autres remarques :	

Intégration paysagère et urbaine :

Contexte urbain :

Contexte environnemental : *Enjeux environnementaux et paysagers particuliers*

Programme évalué : *densité et capacité constructive par rapport au contexte urbain et au PLU*

Enjeux de mutabilité dont intérêt par rapport aux politiques publiques : *Fort / Faible (pourquoi ?)*

Complexité : *Dureté foncière éventuelle ou autres contraintes estimées…*

Temporalité :

Avis (retenu / non retenu) :

Agence :
Collectivité :
EPORA :
Avis final :

4/ Exemples de critères à appliquer

Les gisements fonciers peuvent être classés / cartographiés selon un double critère :

- La mutabilité :
  - Opération : chantier engagé
  - Projet : procédure engagée, avec des opérateurs identifiés
  - Intention : un projet est défini par la commune
  - Gisement : foncier disponible, à l'urbanisation non contrainte
  - Gisement contraint : foncier disponible, à l'urbanisation contrainte (enclavement, risques, démolition, dépollution, dénivelé, …).
  - Gisement très contraint : foncier non disponible, à l'urbanisation contrainte (enclavement, risques, démolition, dépollution, dénivelé, …).

- Le type d'urbanisation :
  - Réhabilitation : bâtiment à préserver pour toute ou partie
  - Renouvellement : gisement d'ores-et-déjà bâti
  - Densification : gisement dans une unité foncière bâtie
  - Dent creuse : unité foncière libre au sein d'un tissu urbain
  - Enclave urbaine : gisement libre important entouré de tissu urbain

Extension urbaine : gisement en dehors de l'enveloppe urbaine

BOÎTES À OUTILS

. Documents réglementaires
. Données mobilisables
. Variables quantitatives
. Exemples
. Variables qualitatives

La boîte à outils définie ci-dessous permet d'enrichir et de mettre à disposition l'ensemble des données techniques à mobiliser pour construire et conduire une étude de gisements fonciers. La boîte à outils est définie comme suit :

- → Boîte à outils, étape 1, p.42 : Documents réglementaires et sectoriels à mobiliser pour cadrer l'intervention
- → Boîte à outils, étape 2, p.43 : Données mobilisables pour les études de gisements
- → Boîte à outils, étape 3, p.48 : Variables quantitatives et curseurs
- → Boîte à outils, étape 3, p.49 : Exemple méthodologique pour un pré-repérage automatisé des gisements fonciers
- → Boîte à outils, étape 3, p.51 : Variables qualitatives à mobiliser pour enrichir le repérage des gisements

Les tableaux présentés ci-après font référence aux 2 volets d'investigations possibles pour mener une étude de gisements, que l'on retrouve également tout au long du guide méthodologique :

- → Volet 1 « Observation » : objectif d'observation des territoires au service des politiques publiques
- → Volet 2 « Pré-opérationnel » : objectif pré-opérationnel sur un territoire plus ciblé

Ces volets d'investigations permettent de définir les outils adaptés en fonction des objectifs fixés.

Les tableaux sont à croiser avec les apports méthodologiques développés dans le guide.

Boîte à outils mobilisée pour l'étape 1 – Documents réglementaires et sectoriels à mobiliser pour cadrer l'intervention.

Afin de pouvoir cadrer au mieux l'étude à mener, il est primordial de connaître **les contours réglementaires et sectoriels,** de définir les bases des investigations à conduire, de connaître les invariants d'analyse. Ces données stabilisées en amont de toute commande permettent d'aboutir à des conclusions cohérentes au regard des documents cadres.

Volets	Type de document	Pièces à regarder	Orientations principales en matière de stratégie foncière (qualitatives et quantitatives)	Données capitalisées propre à l'étude
Documents réglementaires				
1/2	**Loi Montagne RNU**	/	Règles de constructibilité	
1	**SRADDET DTA**	/	Principes généraux d'aménagement du territoire	
1	**SCoT**	- Justifications des choix - PADD - DOO (dont SDEE, DAAC si existants)	- Densité - Secteurs de développement - Consommation foncière - Objectifs de production si existants	
1/2 Thématique habitat	**PLH**	- Diagnostic (études de marché) - Territorialisation - Programme d'Actions - Bilan triennal du PLH	- Données quantitatives - Volume de logements à produire sur période - Densité - Gisements potentiels	
1/2	**PLU/PLUI**	Ensemble des pièces (en fonction de l'échelle) : Rapport de présentation PADD Plan de zonage Servitudes …	- Zonage - Seuils et prospects - Densité - Hauteurs …	
Documents sectoriels (information auprès des EPCI, communes, agences d'urbanisme)				
1/2 Économique	**PAE/SAE**	Ensemble des pièces	Localisation des implantations économiques	
2 surtout Habitat	**Outils opérationnels en place OPAH RU, ORI**	Ensemble des pièces	-Plans d'actions définis par axes thématiques -Outils mobilisables sur les tissus constitués, tissus vacants, dégradés…	
1/2	**Autres études amont, stratégiques ou plus opérationnelles**	« Plan guide » « Schéma de référence » « Etude urbaine » « Études de marché » « Études de gisements » « contrats de villes » …	-données quantitatives et qualitatives à recenser servant les bases d'étude	

Boîte à outils mobilisée pour l'étape 2 – Données mobilisables pour les études de gisements

Le tableau ci-dessous permet de recenser les données ressources permettant de mener une première approche de recherche de gisements fonciers. **Cette approche** permet à la fois d'alimenter la recherche de ténements avec des **données cadres** à l'échelle de l'EPCI, la commune ou l'IRIS, et de mener une **recherche automatisée** avec des données SIG permettant d'être affectées par site (taille des parcelles, occupation vacance, accès, …).

Le tableau ci-dessous n'est pas exhaustif mais intègre les principales données à prendre en compte :

Donnée	Contenu	Accès	Commentaires	Mobilisable sous SIG O/N A quelle échelle
Les données « macro »				
INSEE	Données socio-démographiques sur la population, les logements, l'emploi, …	Pour tous et gratuit : https://www.insee.fr/fr/statistiques		O A la commune / à l'IRIS
FILOSOFI	Revenus sociaux et fiscaux des ménages	Pour tous et gratuit : https://www.insee.fr/fr/statistiques/1285871		O A la commune
SIRENE	Localisation et caractéristiques des entreprises et établissements	Pour tous et gratuit : https://www.data.gouv.fr/fr/datasets/base-sirene-des-entreprises-et-de-leurs-etablissements-siren-siret/	Données parfois mal renseignées, et mal mises à jour.	O Si petite échelle d'investigation
DIANE (Bureau Van Diijk)	Informations financières sur les entreprises françaises	Donnée payante produite par une entreprise privée	Actualisation trimestrielle	O Si petite échelle d'investigation
Les données foncières				
Fichiers fonciers (DGFiP)	Données cadastrales sur les propriétaires (typologie, évolution), les locaux (taille, nombre, date construction, usage, vacance, …) et les parcelles.	- Accès pour les ayants droits : DGALN et services de l'Etat, collectivités, agences d'urbanisme, … - Données gratuites - Actualisation annuelle depuis 2011	Données Majic traitées par un script du Cerema. Base de données exhaustive (attention champs parfois mal renseignés, s'ils ne servent pas au calcul de l'impôt notamment)	O

États hypothécaires (Service de la publicité foncière)	Données sur la propriété (droits et obligations grevant ou bénéficiant à l'immeuble) et sur le propriétaire (identité, type de propriété : indivision, copropriété…	Données payantes : https://www.leshypotheques.com/		
Le référentiel foncier public (RFP)	Données sur les propriétés publiques A croiser avec base des équipements publics ?	- Accès pour les ayants droits : DGALN et services de l'Etat, collectivités, agences d'urbanisme, … - Données gratuites - Actualisation annuelle depuis 2011	Attention au temps d'actualisation de la donnée	O
Documents d'urbanisme / zonage				
Plan de zonage des PLU / PLUi	Permet de sélectionner uniquement les fonciers constructibles pour de l'habitat et / ou des activités économiques	- Certains PLU / PLUi sont sur le géoportail de l'urbanisme - Agences d'urbanisme : mission de recollement des documents d'urbanisme	Selon les territoires, des difficultés à accéder à la donnée, des documents d'urbanisme non numérisés, ou numérisés au mauvais format (non CNIJ).	Tout dépend des recollements sous SIG
OAP	Repérage des sites mutables, voire hiérarchisation.	Idem	Idem	Tout dépend des recollements sous SIG
Servitudes / ER	Permet de mettre en avant les contraintes et servitudes éventuelles affectées à un site	Idem	Idem	Tout dépend des recollements sous SIG
Données morphologiques				
BD Alti (IGN)	Topographie du site, pourcentage de pente	Pour tous et gratuit : http://professionnels.ign.fr/bdalti		O
BD parcellaire (IGN)	Parcelles géolocalisées mais peu d'autres données	Pour tous et gratuit : http://professionnels.ign.fr/bdparcellaire	Données à recouper avec d'autres bases Donnée intégrée dans les fichiers fonciers	O
Données d'occupation du sol				
Corine Land Cover	Données géolocalisées sur l'occupation sur sol	Couverture européenne. Pour tous et gratuit : http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/clc/fichiers/	Quatre versions produites : 1990, 2000, 2006 et 2012	

			Ne permet pas une observation fine de l'urbanisation, peu pertinente	O
BD Topo (IGN)	Composante topographique du RGE (Référentiel à Grande Echelle). Contient : - Occupation du sol (bâtis, réseaux, etc.) - Typologie d'occupation (économie, habitat etc.)	Pour tous et gratuit : http://professionnels.ign.fr/bdtopo	Topographie de référence	O
BD Ortho (IGN)	Données raster géolocalisées de photographies aériennes	Pour tous et gratuit : http://professionnels.ign.fr/orthoimages		O
Open street Map	Données vecteur géolocalisées sur l'occupation du sol (infrastructures, services, activités, …).	Pour tous et gratuit : https://www.openstreetmap.org	Mise à jour en continu par système collaboratif. Non exhaustif.	O
Données environnementales / patrimoniales				
Risques technologiques et naturels	Localisation et caractéristiques des risques / accès à des données SIG	Pour tous et gratuit : http://www.georisques.gouv.fr	Permet une consultation et téléchargement de données.	O
Données environnementales	Localisation et caractéristiques des données environnementales	http://carmen.naturefrance.fr/ Des conventions d'accès et téléchargement sont possibles. Voir avec la DDT.	Cartographie du Ministère de l'Environnement	Sous conditions
Patrimoine	Mise en évidence de l'ensemble des informations relatives à la prise en compte des enjeux patrimoniaux	Pour tous et gratuit : http://atlas.patrimoines.culture.fr	Base de données riche et renseignée par le ministère de la Culture.	O
Les données marché				
DVF Demande de la valeur foncière (DGFiP)	Transactions foncières et immobilières avec caractéristiques des biens et des mutations (type de bien, date de vente, prix, tailles, adresse, nb de pièces, etc.).	- Accès pour les ayants droits : DGALN et services de l'Etat, collectivités, agences d'urbanisme, … - Données gratuites - Actualisation tous fois par an	Script du Cerema à appliquer pour obtenir la donnée DVF+ plus simple à utiliser. Données quasi exhaustives mais pas d'informations sur la date de construction des logements qui rend	O A la parcelle

			difficile des analyses de marché.	
DV3F Croisement DVF et MAJIC **(DGFiP et Cerema)**	Données complémentaires : date de construction, type de propriétaires, devenir du bien, etc.	Accès pour les services de l'Etat Pour les autres ayant droit de DVF et Majic, accès indirect par une formation payante du Cerema.	Permet une analyse des marchés, mais aussi un suivi opérationnel de projets urbains.	O A la parcelle
PERVAL **(Min Not)**	Transactions immobilières et des terrains à bâtir enregistrées par les notaires : caractéristiques des mutations et des biens.	Données payantes Produites par la société de notaires Min.not Actualisation tous les trimestres	Données non exhaustives (pour exemple, en Isère environ 65% des transactions enregistrées, mais le ratio peut être bien moindre).	O A la parcelle
CECIM	Données sur les transactions de collectif, d'individuel neuf et d'immobilier d'entreprises	Données payantes Produites par l'association CECIM qui rassemble des professionnels de l'immobilier	Ne couvre pas tous les territoires en AURA. Données non exhaustives aujourd'hui mais elles le seront à partir du 1er janvier 2019 avec une rétrospective de 2 ans.	O A l'échelle communale
ECLN Enquête sur la commercialisation des logements neufs **(SOeS)**	Données à la commune sur les transactions de biens neufs (opérations de min 5 logements).	Pour tous et gratuit : http://www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr/ecln-r3446.html Enquête auprès des promoteurs immobiliers	Données non exhaustives mais redressées, qui estiment donc le volume global de mises en vente et réservations de biens neufs.	O A l'échelle communale
DIA **(Collectivités)**	Information sur la mise en vente des biens dans les périmètres de préemption	Communes, intercommunalités SAFER centralise les DIA sur les espaces naturels, agricoles et forestiers (vigifoncier)	Données pas toujours numérisées à mobiliser auprès des collectivités.	O/N
Extraits d'actes de mutation	Pour avoir le détail d'une transaction précise, not. sur le vendeur et l'acquéreur	Conservation des hypothèques, demande auprès de France Domaine, à la parcelle	Informations à la parcelle, données fiables.	N
EPTB Enquête des Prix des Terrains à Bâtir **(CGDD)**	Prix, nombre et surface des terrains à bâtir pour des maisons individuelles CSP acheteur	Enquête auprès des dépositaires PC de maisons individuelles. Pour tous et gratuit : lien	Porte uniquement sur les maisons individuelles. Données non exhaustives, remplissage à 70% environ.	O A la commune

SITADEL	Rythme de la construction par type de bien (maison ind., habitat intermédiaire et collectif).	Pour tous et gratuit : http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/donnees-ligne/r/sitdel2-donnees-detaillees-logements.html	Données non exhaustives, avec des problèmes de remplissage qui peuvent être importants localement.	O A la commune
RPLS Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux **(DREAL)**	Etat global du parc de logements sociaux : caractéristiques et financements	Pour tous et gratuit : http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/logement-construction/s/logement-social-parc-social.html	Données exhaustives de 2011 et à 2017, actualisation annuelle.	O Au logement
SNE Système national d'enregistrement **(DDTM)**	Données sur les demandeurs de logements sociaux par commune et par EPCI	Données gratuites. Accès restreint à l'Etat, les collectivités, les bailleurs et leurs partenaires.	Données exhaustives et fiables depuis 2013, actualisation annuelle. Secret statistique élevé (< 11).	O Par commune

Boîte à outils mobilisée pour l'étape 3 – Variables quantitatives et curseurs

Les données SIG énumérées dans le tableau 2 permettent de former le socle de recherche automatique des gisements. Pour que cette recherche soit efficace et fasse ressortir les tènements les plus cohérents, il est nécessaire de travailler **des critères inclusifs et exclusifs** (critères sauvegardant les gisements repérés et d'autres les supprimant de la recherche).
Ces critères sont déterminés par des variables et curseurs. Dans cette phase 3 de repérage de gisements, il est donc est nécessaire **d'affiner la recherche par des variables et curseurs** permettant de mettre en avant les sites les plus opportuns dans cette recherche. Ces variables et curseurs découlent de l'objet de la commande et de l'objectif de la recherche, quels gisements à mobiliser ?
Le tableau ci-dessous n'est pas exhaustif, mais met en avant les principales variables et curseurs utilisés dans les études de gisements :

Variables quantitatives (à définir dans la base de données SIG)	Curseurs Pouvant être mobilisés		
Géométrie du tènement	Parcelle trop étroite à exclure	Rapport longueur/largeur proportionné	
Transport en commun et accessibilité modes doux	Situé à moins de 500 m d'un arrêt en TC	Situé à moins de 5 minutes à pied	Situé à moins de 10 minutes d'une gare
Desserte/ Accessibilité	Situé à moins de 5 minutes d'un échangeur	Situé le long d'une RD, RN etc.	Directement accessible depuis la voie
Pentes	Parcelles de moins de X% de pente		
Taille de parcelle	Parcelle repérée de plus de Xm²		
Sous-occupation	Parcelle dont le bâti ne représente que 10% de sa surface totale		
Degré de densification	Tènements sous-densément occupé par rapport à la densité théorique portée par les documents « cadres » »		
Classement cadastral (Majic)	Repérage des ténements en catégorie 5 et plus pour faire ressortir les bâtis anciens, dégradés.		

Boîte à outils mobilisée pour l'étape 3 – Exemple méthodologique pour un pré-repérage automatisé des gisements fonciers.

Les exemples ci-dessous permettent de traduire des méthodologies de repérage des gisements fonciers, économiques ou d'habitat, par une approche quantitative. Suivant les cibles de recherches, économique ou habitat, le processus d'identification et les données mobilisées ne sont pas les mêmes.

Les tableaux présentés ci-dessous ne reflètent qu'un exemple méthodologique possible :

Gisement foncier économique	
1 - Repérage en zones d'activités (à partir des périmètres des ZAE issus des PLU ou des SAE)	
a/ Les tènements libres	Outils mobilisés
Parcelles non bâties	Cadastre + vérification par Orthophoto
Bâtis non-occupés	Majic (à partir de la donnée sur la vacance), 1er repérage mais attention fiabilité, temporalité sur plusieurs années à observer pour déceler vacance structurelle.
b/ Les tènements sous-occupés ou sous-utilisés (bâtis et parcelles) -Les tènements mutables (actuellement occupés mais qui vont se libérer)	Pas d'outil statistique connu, recueil auprès de la commune. Néanmoins, il est possible de recourir à une requête spatiale via SIG, consistant à isoler des secteurs densifiables dans la tâche urbaine et suffisamment éloignés de constructions (en déterminant un périmètre de *non aedificandi* théorique autour de bâtiments occupés, puis en retenant les zones restantes). Cette technique nécessite toutefois de déterminer les règles de prospects applicables (PLU, réglementation liée aux risques technologiques, à la sécurité - de type ICPE, incendie, …). Autre méthode : faire ressortir les sites sous densifiés au regard d'un curseur SCoT comme première analyse (critère de densité/ha rapporté aux unités foncières mutables relevées). Seuil de surface, emprise au sol exemple en appliquant des curseurs. Petit artisanat / industriel seuil de 1 500 m².

2 - Repérage en milieu urbain	
Les “grands espaces” (permet de cibler les friches potentielles, notamment, et de resserrer la méthode pour une meilleure sélection des espaces) : les parcelles de plus de x ha et les bâtis de plus de x m² d’emprise au sol et l’approche de l’ état des lieux, peut permettre de repérer des friches industrielles	Cadastre
Les espaces (bâtis ou parcelles) occupés partiellement ou entièrement par des activités économiques	Majic : utiliser le nombre de locaux car la “surface plancher” est très aléatoirement renseignée.
Les espaces vides (parcelles non bâties) insérés dans ou proches de ZAE	Majic + cadastre
Les espaces utilisés par de l’économie mais qui sont vacants (au moins un local vacant)	Majic
L’habitat inséré, encerclé par des espaces économiques (habitat isolé ou petite poche d’habitat)	Majic
Les bâtiments ayant (ou ayant eu) une vocation d’équipement susceptible de muter	Majic + base permanente des équipements

Gisement foncier habitat	
Recherche en tissu constitué	Outils mobilisés
1/ Repérer les parcelles libres	PLU (tri sur zone constructible) ou à défaut la tâche urbaine + cadastre + croisement avec la BD Topo pour enlever les espaces libres mais occupés par un équipement par exemple.
2/ Repérer les parcelles sous-occupées et sous-utilisées (division parcellaire)	PLU ou à défaut la tâche urbaine + cadastre (parcelles supérieures à Xm² + vérification au cas par cas). De la même manière qu’en site économique, une requête spatiale via SIG, consistant à isoler des secteurs densifiables dans la tâche urbaine et suffisamment éloignés de constructions est possible. Cette requête spatiale permettra d’isoler les secteurs suffisamment éloignés des constructions existantes et les parcelles assez grandes. De même, une vigilance sera nécessaire quant aux règles de prospects réglementaires ou contextuelles (paysage et échelle urbaine), de desserte, …
3/ Repérer les bâtis partiellement ou entièrement inoccupés	Fichiers communes (taxe d’habitation sur les logements vacants) PPPI: Filocom (section cadastrale) état du bâti Majic Cadastre

Boîte à outils mobilisée pour l'étape 3 – Variables qualitatives à mobiliser pour enrichir le repérage des gisements

Le repérage des gisements fonciers, après une approche pré-automatisée, peut s'enrichir par le biais de données qualitatives, ressortant d'un terrain approfondi et de rencontres acteurs. Ce travail ne peut être réalisé que lorsque l'échelle d'investigation n'est pas trop vaste.

Ces variables qualitatives définies permettent de préciser la sélection et d'affiner le classement des gisements repérés, leur caractérisation.

Les éléments présentés ci-dessous ne sont pas exhaustifs, mais permettent de cibler les variables qualitatives clés :

QUALITATIFS (à renseigner "à la main" par gisements)	
Données environnementales	Risques amiante
	Risques pollution (Basias/ Basol)
Contexte urbain	Insertion urbaine (dense, peu dense)
	Distance / centralité
	Potentiel de constructibilité
	Caractère paysager, architectural
Accessibilité	Fonctionnement de la parcelle
	Accès direct / indirect
Visibilité	Front de rue/recul, importance de la voie, du flux, …
Réseaux (VRD)	Emplacement des réseaux existants
Servitudes	Servitude de vue, voie d'accès partagée, …
Degrés d'interventions (complexité réhabilitation/démolition)	Caractérisation de l'action à mener
Stratégie du site au regard de la commande	Qualifier la pertinence du site
Fiscalité / DPU	Qualifier la maîtrise de la préemption
Variable marché secteur attractif et secteur détendu	Positionnement du tènement

EPORA

Établissement public foncier
Au cœur de la région
Auvergne-Rhône-Alpes

Agences d'urbanisme
en Auvergne-Rhône-Alpes