



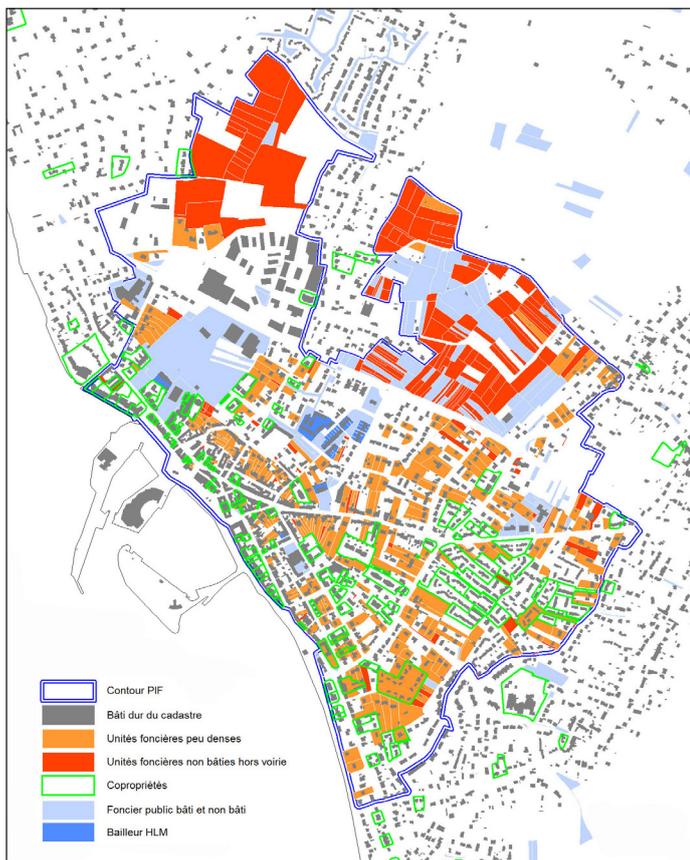
Outil d'aide à la mobilisation du foncier constructible

décembre 2017

En développant l'outil GIRAF, le Cerema et l'agence foncière de Loire-Atlantique (AFLA) ont souhaité contribuer à faciliter la réalisation des diagnostics fonciers préalables à la planification ou à l'urbanisme opérationnel et apporter une aide à la définition des stratégies et des programmes d'actions foncières. Au regard des orientations législatives auxquelles doivent répondre les collectivités (lois SRU, ALUR, Égalité et Citoyenneté), GIRAF permet d'identifier le foncier potentiellement mobilisable pour la construction de logements à l'intérieur de l'enveloppe urbaine d'un territoire.

Pour qui ?

- Pour un territoire de SCOT, une intercommunalité et les communes adhérentes
- Pour un secteur géographique tendu ou non en matière de production de logements
- Pour un territoire couvert par des PLU communaux, par un PLU intercommunal (PLUi)
- Deux territoires ont été associés à l'élaboration de l'outil, la Communauté d'Agglomération de la Presqu'île de Guérande-Atlantique (Cap Atlantique) et la Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres (CCCG), ainsi que les services de l'Etat, DREAL des Pays de la Loire et DDTM de la Loire-Atlantique



Pour quels usages ?

- Mettre en œuvre le Programme Local de l'Habitat (PLH) et le suivi du volet foncier
- Lancer une stratégie foncière ou un plan d'actions foncières
- Réaliser le diagnostic foncier du PLU(i)
- Engager une analyse pré-opérationnelle de sites à aménager (volet foncier)

Atouts de l'outil

- diagnostic basé sur la propriété foncière
- données sources fiables accessibles gratuitement
- démarche adaptable aux différents contextes, qui associe les acteurs intercommunaux et communaux
- suivi annuel possible
- une dizaine d'indicateurs sur le niveau de mutabilité des terrains à l'échelle de l'intercommunalité, d'une commune et de sites

Les gisements fonciers sont repérés à l'échelle des unités foncières. Ils correspondent à des propriétés foncières constructibles nues ou très peu bâties au regard de leur environnement urbain.

Un outil basé sur les données du cadastre

GIRAF produit un diagnostic foncier à partir de traitements géomatiques reproductibles dans toutes les communes disposant d'un PLU numérisé avec des possibilités d'approfondissements plus ou moins grandes selon les besoins.

Outre le PLU numérisé, les 2 principales bases de données mobilisées sont issues du cadastre :

- plan cadastral informatisé de la DGFIP
- fichiers fonciers Cerema-DGFIP



identifiant le foncier mobilisable

GIRAF identifie le foncier public, le plus mutable, les terrains privés nus ou peu bâtis et le foncier des copropriétés privées très difficilement mutable.

Une série d'indicateurs, permet de qualifier les différents gisements repérés et d'apprécier la dureté foncière des terrains :

- dynamique de la construction de logements
- mutations (dont ventes) récentes
- propriétés en situation de rétention foncière (conservation des biens supérieure à 12 ans)

adaptable

Au profil standard de l'outil, des adaptations concertées avec les élus sont à définir à l'échelle intercommunale :

- définition du périmètre d'observation avec la question de l'enveloppe urbaine à considérer. Par défaut, les zones urbaines des communes (secteurs U du PLU) sont retenues
- choix des secteurs infra-communaux de densité
- prise en compte de contraintes fortes d'urbanisation
- possibilités d'intégration de données locales
- choix d'indicateurs de qualification des gisements

actualisable

Les différents traitements sont pour la plupart automatisés sous environnement Postgres ou Qgis. Un observatoire local peut actualiser le référentiel foncier chaque année après la diffusion du nouveau millésime de fichiers fonciers

Une démarche associant les acteurs

Le Cerema associe les services de l'EPCI et des communes au diagnostic foncier et à l'analyse des sites potentiels. Il s'agit de déterminer les opportunités foncières qui pourraient justifier d'une intervention des collectivités ou d'un accompagnement d'initiatives privées.

Contacts

Agnès Pouillaude
Cerema Ouest
agnes.pouillaude@cerema.fr
Tél. : 02 40 12 84 97

Emmanuel Dupland
Cerema Ouest
emmanuel.dupland@cerema.fr
Tél. : 02 40 12 84 71



En bref, GIRAF c'est :

- Un outil d'aide à la réalisation des diagnostics fonciers préalables à la planification ou à l'urbanisme opérationnel ;
- un accompagnement possible du Cerema pour l'appropriation de l'outil et la réalisation d'analyses pré-opérationnelles de sites identifiés par les acteurs locaux.