



**Cerema**

Centre d'études et d'expertise sur les risques,  
l'environnement, la mobilité et l'aménagement

# Atelier 2 : de l'identification des gisements fonciers à leur mobilisation

Bertrand Leroux

# Des gisement fonciers



Dent creuse



Terrain nu



Densifiable



Réhabilitation



Reconversion



**Cerema**

Centre d'études et d'expertise sur les risques,  
l'environnement, la mobilité et l'aménagement

# Dent creuse, terrain nu conservé par les propriétaires



foncier communal : délaissés, espaces verts, legs



0 projet 1 à confirmer



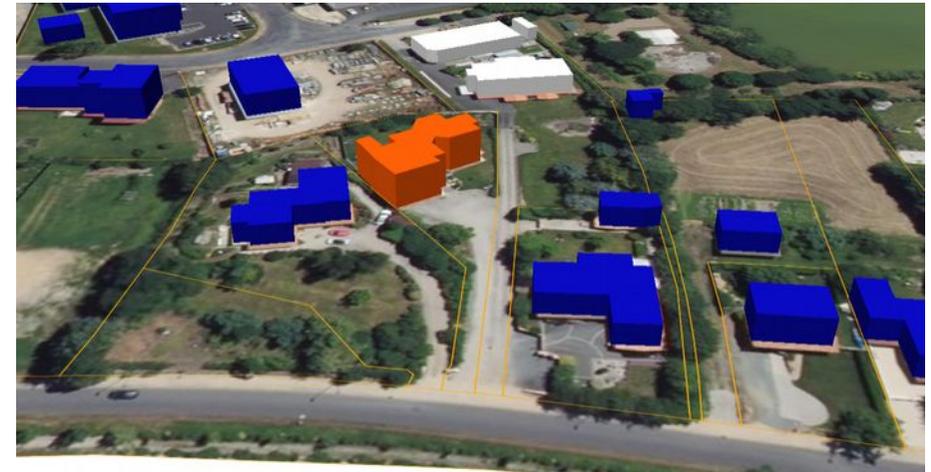
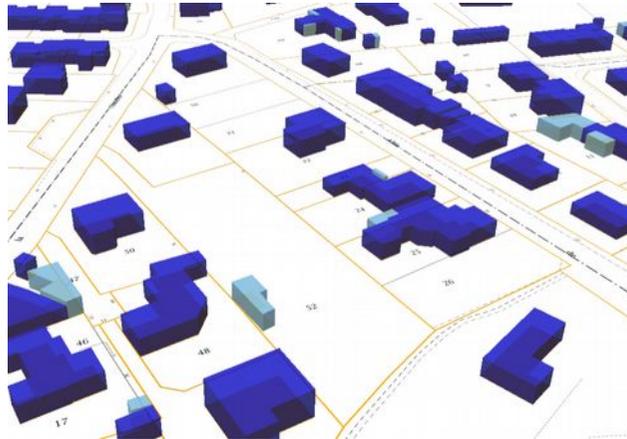
0 projet

potager

Rétention foncière

lot conservé par le propriétaire

## Division parcellaire, fonds de jardin



division parcellaire en chaîne : opportunités de renouvellement urbain et parfois sous-optimisation et dysfonctionnements

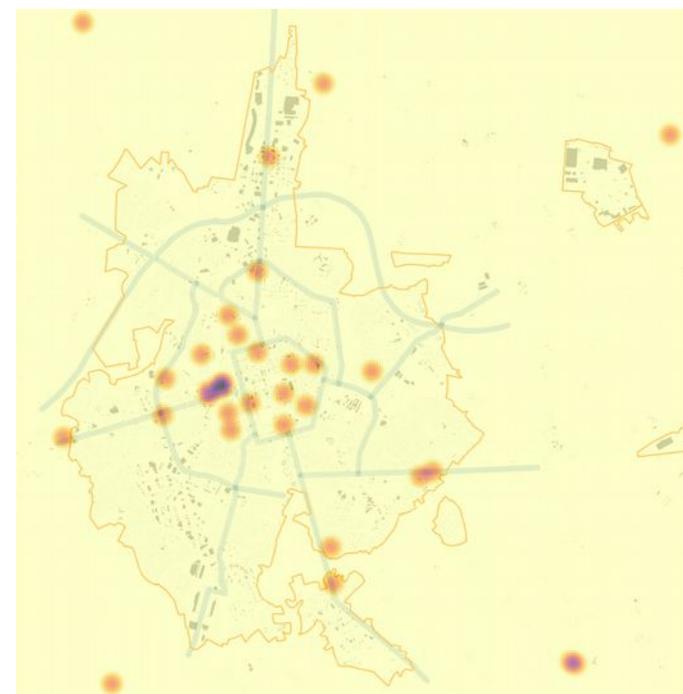
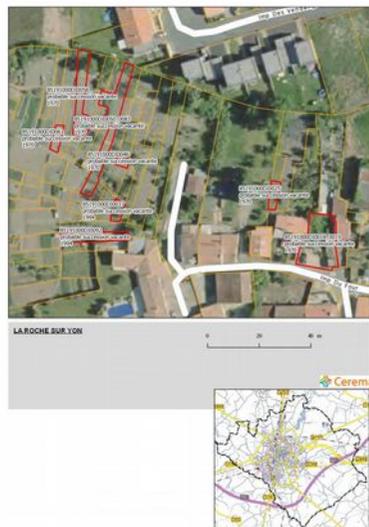
# Gisement en coeur d'îlot



1 à confirmer 8 renouvellement/vacance



# Îlot ancien, bâtiment dégradé, vacant, à l'abandon, sans maître



Analyse de la vacance aggravée

# Foncier en reconversion



Magasin



évolution d'un bâtiment agricole



hangar, sol pollué



ancienne ferme



Entreprise en cessation d'activité



Ancien garage

# Délaissé, équipement, voirie, domaine public non cadastré et bien d'autres...



1 à confirmer

parcelles privées en friche et d'un terre-plein communal, délaissé du lotissement

# Et un peu de prospective...

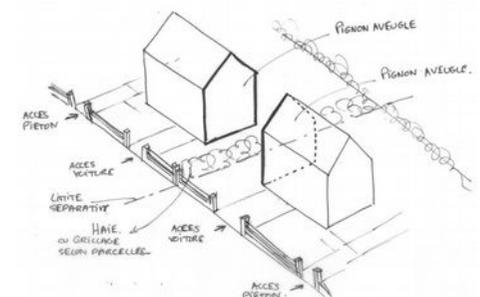
- Vacance résidentielle lourde
- L'immobilier en voie de déclasserement
- La restructuration des espaces pavillonnaires
- La densification autour des axes structurants



Concentration des espaces pavillonnaires mutables



Décrochage de densité



source : atelier du canal, 2014, réhabilitation d'un ensemble pavillonnaire, commune d'Azé

# Les étapes de réalisation

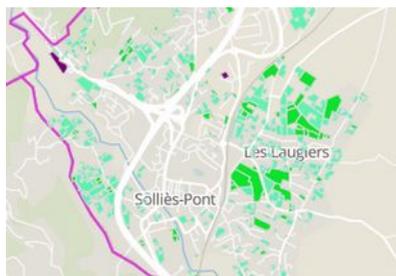


Source :



## Une analyse progressive

Inventaire de l'offre foncière  
potentielle



Sélection des gisements fonciers  
aménageables



Analyse des sites potentiels  
d'aménagement

UF
Surface disponible
13200 m <sup>2</sup>
Surface bâtie
0 m <sup>2</sup>
Nombre de logements
0
Date de réalisation
18/05/2013
Nombre de propriétaires
1



Schéma d'aménagement

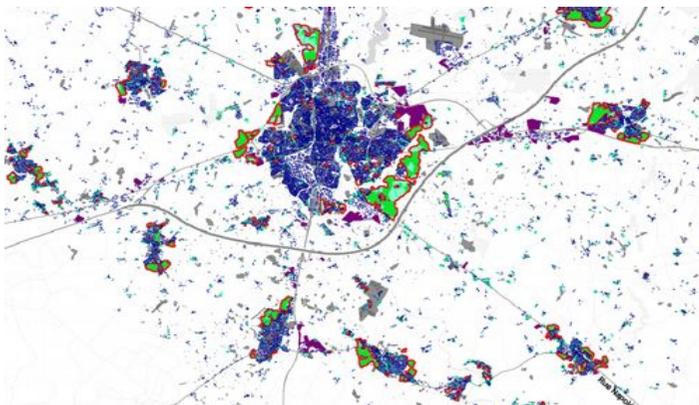
80 000 parcelles / 50 000  
unités foncières

→ 4000 unités foncières  
candidates

→ 1000 unités foncières  
potentiellement mutables

→ 250 sites  
d'aménagement dont 50  
déjà en projet

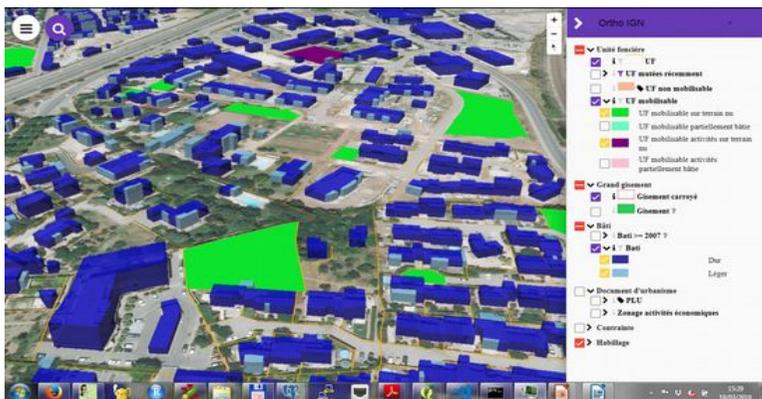
# Identification des gisements fonciers mobilisables



Traitement automatisé



Échanges avec les communes



Contrôle, analyse, synthèse

- Prise en compte des études de gisement existantes
- Connaissance des acteurs locaux



# URBANSIMUL

Outil collaboratif d'analyse et de prospective sur le foncier

Un outil d'aide à la décision pour quelles finalités ?

Gagner du temps sur la collecte et le traitement des données



Libérer du temps pour :

l'analyse,

la construction d'un plan d'action foncière

l'adéquation entre le projet et le plan

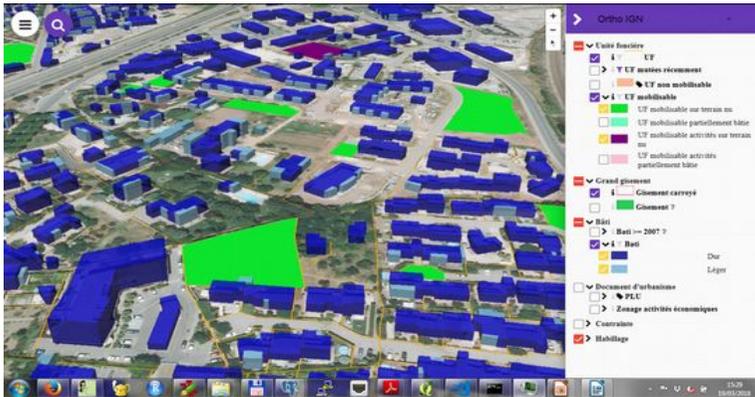


Contribuer collectivement à la compréhension  
des dynamiques foncières

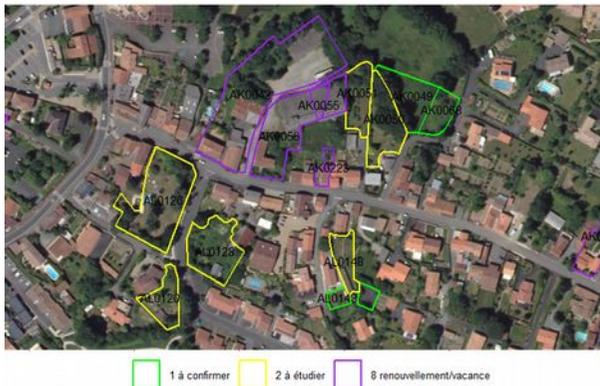
<https://urbansimul.fr>



# Une analyse des unités foncières



- Repérer le foncier urbanisable
- Définir la constructibilité des gisements
- Evaluer la dureté foncière
- Vérifier l'opportunité du gisement
- Evaluer les transformations à réaliser sur le gisement

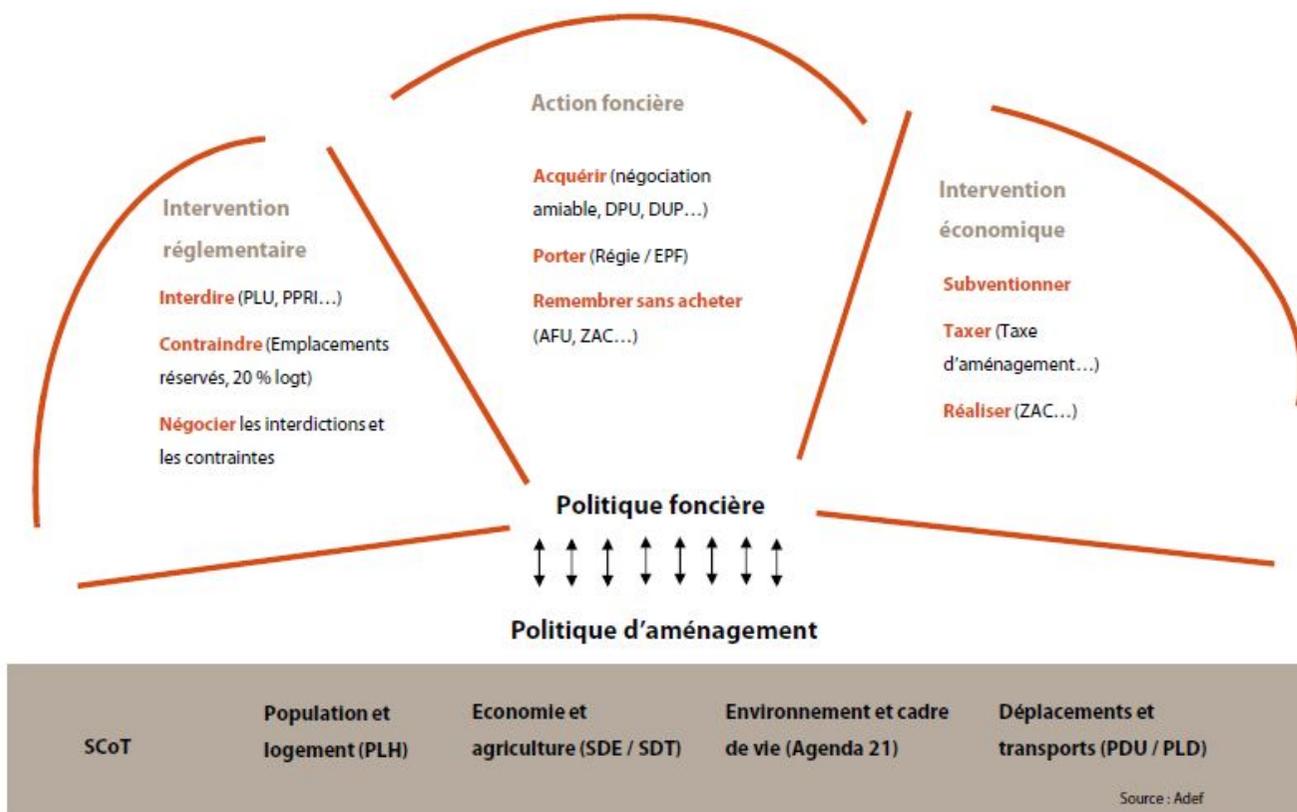


## Plusieurs questions à mener de front

- 1) Gisement foncier : Quelles ressources foncières mobilisables ? Quelles typologies de gisement foncier mobilisable ?
- 2) Besoin foncier et programmation : Quel demande/besoin en logement ? Quelle programmation ? Quelles capacités du marché à absorber le foncier commercialisé ?
- 3) Les acteurs : Quelles propriétaires des gisements fonciers ? quelle maîtrise publique, quels opérateurs ?
- 4) Le marché : Quels logements pour quel profil de ménage ? Quelles concurrences entre les segments de marché ?
- 5) Les leviers : Quels outils, quelles modalités d'intervention préconiser ?

# Préconiser l'intervention foncière souhaitable

## Quels outils d'intervention foncière ?



Veille  
 Impulsion  
 Négociation  
 Encadrement  
 ...



Merci de votre attention

Bertrand Leroux

[Bertrand.leroux@cerema.fr](mailto:Bertrand.leroux@cerema.fr)