



agence d'urbanisme de
la région mulhousienne



Le foncier à vocation d'habitat

Méthode pour un observatoire



Introduction -2

Méthode et données -3

Périmètres -5

Partenariat et innovations -6

Annexes -7

L'observation du foncier à vocation d'habitat, une obligation légale

Les questions de la connaissance et de la maîtrise de la consommation du foncier montent en puissance dans les lois et, par conséquent, dans les documents d'urbanisme.

Le territoire dispose d'outils lui permettant de maîtriser la consommation foncière : SCoT, PLH et PLU¹. Ces documents de planification sont en pleine évolution au sein de de l'agglomération mulhousienne :

- le SCoT de 2007 est en cours de révision et sera approuvé en 2018 ;
- le PLH de 2012 prend fin en 2017, il entrera en révision à partir de 2018 pour une entrée en vigueur fin 2018/début 2019 ;
- de nombreux PLU sont en cours de révision ou ont été récemment approuvés.

Si le territoire dispose des documents de planification permettant la maîtrise de son développement, **un suivi de l'évolution du marché foncier à vocation d'habitat est nécessaire** pour qu'ils soient pleinement efficaces en termes de politique foncière. C'est pourquoi l'agglomération mulhousienne souhaite se doter d'un observatoire des marchés fonciers à vocation d'habitat.

Il s'agit de répondre à **deux objectifs majeurs** :

- **suivre l'évolution du marché foncier** à vocation d'habitat, et surtout celle des valeurs foncières ;
- **aider au suivi de la mise en œuvre des documents d'aménagement et de planification territoriale** : SCoT de la Région Mulhousienne, des PLU des communes et à l'élaboration du diagnostic du PLH de m2A et, dans le cadre de ce document, à la mise en œuvre d'une stratégie foncière rendue obligatoire par la loi. Ces points sont en effet inscrits à l'article 102 de la loi Egalité et Citoyenneté et dans le Code de la Construction et de l'Habitat.

➔ **En proposant une méthode, une source des données, des périmètres et des partenariats, ce document constitue la première étape dans l'élaboration d'un observatoire pertinent pour le pilotage de la planification territoriale de l'agglomération.**

¹ Voir le glossaire en annexes



Dans l'agglomération mulhousienne, le foncier à vocation d'habitat a plusieurs formes : foncier nu, renouvellement urbain, ... Mais aussi plusieurs destinations : habitat individuel, individuel groupé, habitat collectif ...

«La question foncière, ce n'est pas tant le foncier en soi que ce que l'on veut en faire» : observer pour agir.

N'ayant pas adhéré à un Etablissement Public Foncier Local (voir encart en annexes), m2A ne dispose pas d'un outil de suivi de la question foncière. Compte tenu des évolutions législatives récentes, il est important de réfléchir à la mise en oeuvre d'un observatoire du foncier à vocation d'habitat.

Le but est d'analyser les valeurs des marchés fonciers à vocation d'habitat, qui regroupent :

- le marché des terrains brut à urbaniser : terrains non aménagés et non bâtis,
- le marché des terrains neufs aménagés : terrains aménagés et non bâtis,
- le marché des terrains urbains à recycler : friches et renouvellement urbain.

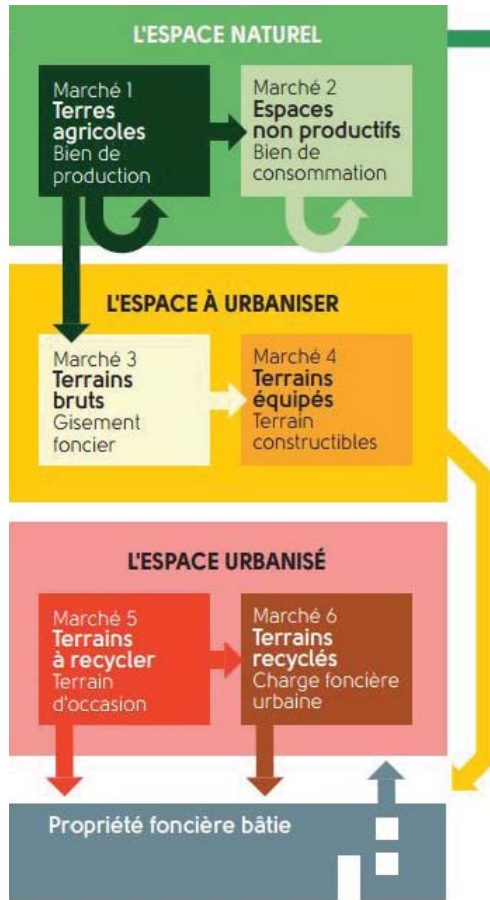
Le détail par type de marché n'est pas disponible.

Plusieurs indicateurs peuvent être renseignés pour donner du sens à l'observatoire :

- la localisation,
- le prix au m² ou à l'ha,
- la superficie du terrain,
- la nature de l'acquéreur (bailleur, promoteur ou particulier),
- le degré de viabilisation du terrain.

La nature, le degré d'urbanisation et la disponibilité du foncier varient. Les collectivités locales doivent bien connaître et identifier ces évolutions. Les zonages des Plans Locaux d'Urbanisme en sont les marqueurs : le foncier agricole correspond pour l'essentiel au zonage A, les terrains bruts à urbaniser au zonage 2AU, les terrains en cours d'urbanisation au zonage 1AU et enfin les terrains urbanisés sont matérialisés par le zonage U.

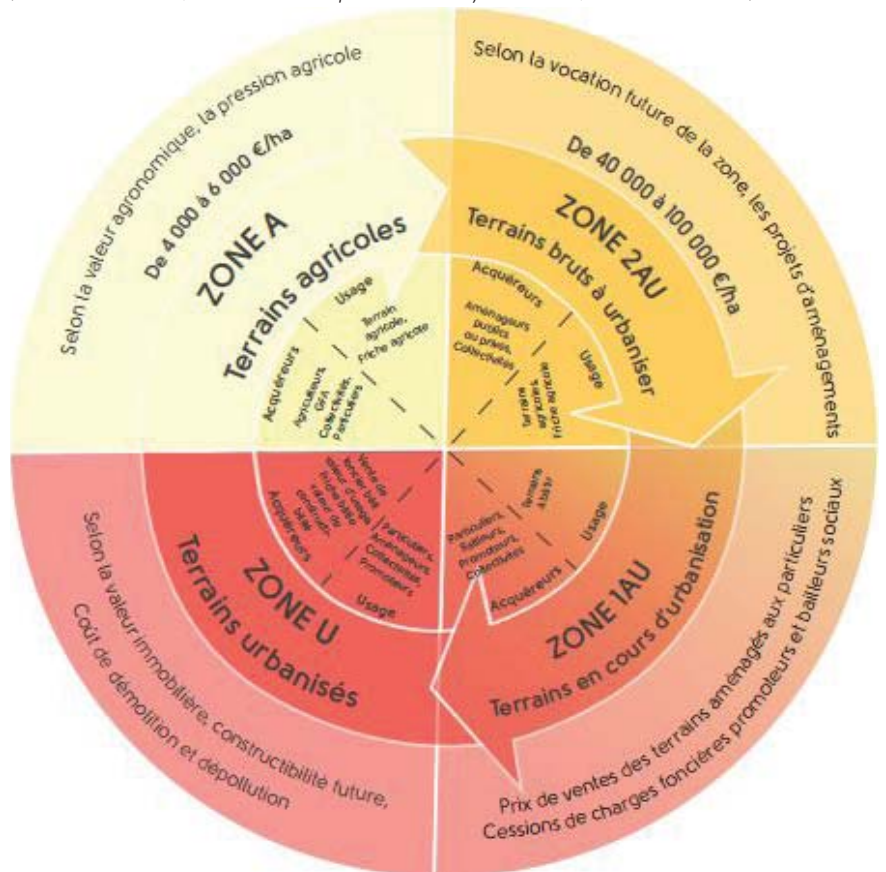
Les différents marchés fonciers classés selon la nature de l'espace (source : ADEUPA, l'observation foncière en Finistère, janvier 2011)



Dans le Finistère, l'ADEUPA observe et analyse le marché foncier sur la base d'une typologie établie par l'Association Des Etudes Foncières (ADEF). Cette segmentation en six marchés s'établit sur les différentes destinations de l'acquisition foncière :

- dans les espaces naturels, il peut y avoir de la production agricole (marché 1) mais également de la protection, des loisirs, de l'agrément (marché 2).
- Dans les espaces à urbaniser, il faut distinguer les ventes de terrains bruts qu'il faudra aménager (marché 3) de celles de terrains équipés (marché 4).
- Enfin, dans les espaces déjà urbanisés, des friches urbaines voire des biens immobiliers peuvent être vendus soit pour une démolition/reconstruction (marché 5) soit uniquement sous forme de droit à construire une fois réaménagés (marché 6).

Le cycle du foncier dans l'observatoire du foncier de l'agglomération brestoise (source : ADEUPA, l'observatoire foncier du Pays de Brest, décembre 2015)





En raison du Droit Local, l'Alsace et la Lorraine ne peuvent bénéficier des données issues du fichier « Demande de Valeurs Foncières ». Quelles autres sources peuvent être mobilisées ? Quelles sont leurs limites ?

L'Enquête sur le Prix des Terrains à Bâtir (EPTB)

Cette enquête concerne les pétitionnaires ayant reçu une autorisation portant sur un permis pour un unique logement dans une maison individuelle, en construction neuve et de date réelle de moins de 6 mois.

Elle permet de disposer d'éléments sur les prix et les caractéristiques du terrain et de la construction de la maison (maître d'oeuvre, surface, chauffage, etc.) mais également des éléments sur le pétitionnaire (âge, CSP, etc.). Son accès est gratuit.

➔ **Les informations pour le foncier destiné à du logement collectif ne sont donc pas disponibles.**

Les Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA)

C'est une étape obligatoire pour tous les propriétaires qui souhaitent vendre un bien immobilier situé sur une zone de préemption. Elle est destinée à informer avant la vente le titulaire du droit de préemption, par exemple la commune, afin qu'il puisse faire valoir ses droits. Cependant, certaines communes ne disposent pas du droit de préemption.

➔ **Ce n'est pas un acte de vente mais une intention d'acheter** qui purge le droit de préemption. La transaction n'a pas eu lieu, et il peut encore y avoir des évolutions sur les informations recueillies. De plus, ce n'est pas une base de données constituée.

Le fichier PERVAL

Renseigné par les notaires, il contient toutes les informations recherchées. De plus, il est gratuit car mis à disposition par la Direction Régionale de l'Équipement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) Grand Est les années paires uniquement.

➔ **Pour des raisons de respect du secret statistique, le fichier n'est pas disponible à l'échelle communale (sauf pour les grandes communes). Il convient donc de procéder à des regroupements de communes. PERVAL est la source retenue car elle répond le mieux aux attentes.**

L'Agence d'urbanisme strasbourgeoise utilise les données de l'EPTB pour son observatoire du foncier résidentiel



L'AURM exploite les données issues des DIA dans le cadre de l'observatoire des copropriétés en difficulté de m2A



PERVAL est une base de données gérée par les notaires sur l'ensemble du territoire national





Issu du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), document de planification intercommunale de l'agglomération, un périmètre s'impose pour procéder aux regroupements de communes. Il sera aussi utilisé pour la sectorisation du PLH.

L'armature urbaine du SCoT

(source : Document d'Orientations et d'Objectifs)

Elle répartit les communes composant le territoire du SCoT :

- Mulhouse constitue le **coeur d'agglomération** de la Région Mulhousienne. Il accueille les fonctions majeures de centralité de ce territoire et porte son développement métropolitain. La ville-centre apporte un grand nombre d'équipements, services, commerces, activités économiques structurantes pour toute l'agglomération.
- **Les villes-noyaux** sont les grandes communes structurantes dotées d'une offre de services et d'équipements qui complète celle de la ville-centre. Elles ont aussi des capacités d'offre résidentielle, d'équipements de culture et de loisirs, de services, d'activités économiques et d'offre de transports en commun. Disposant de potentialités diversifiées, les villes noyaux sont appelées à accroître leur poids démographique.
- **Les bourgs-relais** jouent le rôle de pôles de proximité, notamment pour les villages. Le développement résidentiel doit notamment permettre d'augmenter le parc de logements sociaux, une part de ces communes étant soumises à la loi SRU et n'ayant pas encore atteint ses objectifs. Le développement économique et commercial de ces communes, reste localisé. La desserte en transports en commun devra être optimisée afin de desservir une part significative d'habitants.
- **Les villages** et leur contexte naturel et agricole sont composés en majorité d'espaces au caractère plus rural ou forestier préservé, mélangeant espaces agricoles et naturels et grands équipements à vocation économique ou de loisirs. Les villages assurent une vocation majoritairement résidentielle.

L'armature urbaine du SCoT est construite selon la taille et le rayonnement des communes

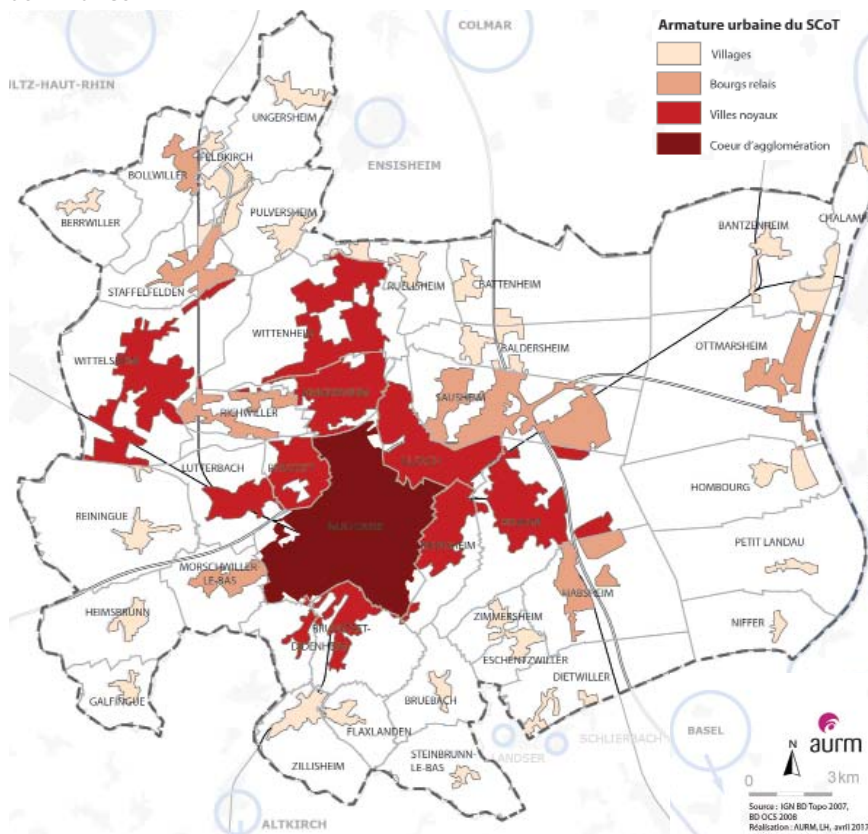


Illustration des quatre modèles d'armature urbaine :



Mulhouse, ville-centre et **coeur de l'agglomération**



Wittelsheim, importante **ville-noyau** du nord-ouest de l'agglomération.



Ottmarsheim, le principal **bourg-relais** de l'est de l'agglomération.



Dietwiller, **village** du sud de l'agglomération.



Dans cette démarche, M2A, les services déconcentrés de l'Etat (DDT, DREAL), CITIVIA et l'Association Départementale d'Information sur le Logement (ADIL) du Haut-Rhin sont des partenaires incontournables.

Le partenariat

L'ADIL 68 a engagé une réflexion sur la mise en oeuvre d'un observatoire départemental des prix de vente (immobilier et foncier) à l'échelle des EPCI. Dans ce cadre, la formalisation d'un **partenariat technique entre l'ADIL 68 et l'AURM** serait pertinente.

Il s'agirait de réfléchir à des choix et des définitions d'indicateurs communs, qui permettraient d'établir facilement des points de **comparaison entre les différents territoires**.

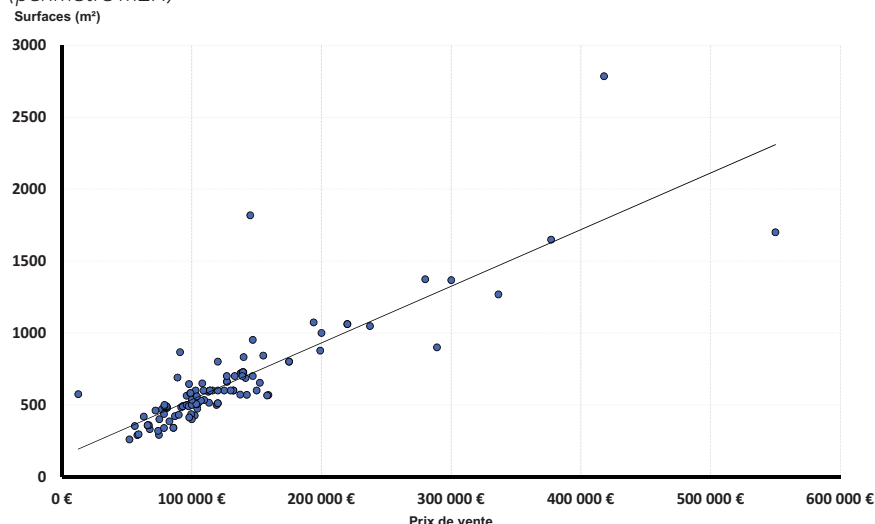
Les innovations

En complément de la mission, l'AURM a utilisé un outil innovant permettant de récupérer des données disponibles sur le web pour générer ses propres fichiers de référence.

Un test a été réalisé sur le site « leboncoin », avec les petites annonces proposant des terrains à la vente. Les premiers résultats de ce test sont encourageants, comme le prouvent le graphique et le tableau ci-contre. Les prix calculés montrent une grande homogénéité à l'échelle des communes de m2A.

Cette méthode pourrait donc être utilisée en complément pour constituer un référentiel de prix du marché du foncier destiné à la construction de maisons.

« Leboncoin » permet une observation des prix de vente des terrains (périmètre m2A)



Clé de lecture : données issues du site « leboncoin »

Le graphique met en relation le prix et la surface pour chaque annonce de vente d'un terrain repérée sur une commune appartenant à l'agglomération mulhousienne.

L'affichage de la courbe de tendance permet de démontrer que les données issues de l'échantillon (109 annonces) sont homogènes. On note en effet que la dispersion par rapport à la moyenne (représentée par la courbe) est relativement faible.

Le tableau donne l'analyse du nombre de ventes et des prix au m² pour chaque composante de l'armature urbaine du SCoT de l'agglomération mulhousienne.

	Nombre ventes de terrains	% ventes de terrain	Prix au m ²
Mulhouse	7	6%	250 €
Villes noyaux	35	32%	205 €
Bourgs-relais	16	15%	202 €
Villages nord	23	21%	187 €
Villages sud	28	26%	192 €
Total	109	100%	200 €



Glossaire

ADIL : Association Départementale d'Information sur le Logement

CCPFRS : Communauté de Communes Porte de France Rhin Sud

DIA : Déclaration d'Intention d'Aliéner

DREAL : Direction Régionale de l'Équipement, de l'Aménagement et du Logement

DVF : Demande de Valeurs Foncières

EPFL : Etablissement Public Foncier Local

Un Etablissement Public Foncier Local (EPFL), à quoi ça sert ?

Ce sont des outils d'action foncière à l'échelle intercommunale, créés à l'initiative des collectivités territoriales qui en ont la compétence. L'EPFL réalise, pour son compte, celui de ses membres ou de toute personne publique, toute acquisition foncière (bâtie ou non bâtie) en vue de constituer des réserves foncières ou de réaliser des opérations d'aménagement au sens de l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme ou, depuis la loi sur le développement des territoires ruraux du 23 février 2005, les acquisitions foncières nécessaires à la protection des espaces agricoles et naturels périurbains.

Source : CEREMA

EPTB : Enquête sur le Prix des Terrains à Bâtir

M2A : Communauté d'Agglomérations Mulhouse Alsace Agglomération

PLH : Programme Local de l'Habitat

PLU : Plan Local d'Urbanisme

SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale

Notre proposition

- ➔ La **base de données PERVAL** est la source la mieux adaptée aux besoins en matière d'observation du foncier à vocation d'habitat.
- ➔ L'**armature urbaine du Schéma de Cohérence Territoriale de la Région Mulhousienne** est l'échelle adaptée pour analyser le marché du foncier à vocation d'habitat.
- ➔ **Un partenariat large** avec les services déconcentrés de l'Etat, Citivia et l'ADIL 68 permettra d'enrichir l'analyse.

Etude éditée et imprimée par :

L'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne

www.aurm.org

Rédaction :

Sébastien Dassonville

sebastien.dassonville@aurm.org

03 69 77 60 83

Crédits photo :

AURM

Toute reproduction autorisée avec mention précise de la source et la référence exacte.

AURM

33 Avenue de Colmar - 68200 MULHOUSE

Tél. : 03 69 77 60 70 - Fax : 03 69 77 60 71