

LE FONCIER AU CEREMA OUTILS NUMÉRIQUES ET OFFRE DE SERVICE

5 mai 2022

MORIÈRES-LÈS-AVIGNON 14H00-16H00
ESPACE CULTUREL FOLARD, 677 RUE FOLARD



Morières
lès Avignon

LE CLIMAT COMME BOUSSELE DE NOTRE ACTION

CLIMAT & TERRITOIRES DE DEMAIN



LE CEREMA S'ENGAGE

À FAIRE DE LA QUESTION DU
CLIMAT UNE BOUSSELE DE SON
ACTIVITÉ SUR SES 6 DOMAINES DE
COMPÉTENCE

LE CEREMA SE DOTE D'UNE FEUILLE DE ROUTE CLIMAT SUR SES 6 DOMAINES D'ACTIVITÉS

- Afin de décliner les politiques nationales prioritaires en la matière.
- Pour accompagner les territoires.
- En matière d'atténuation et d'adaptation.

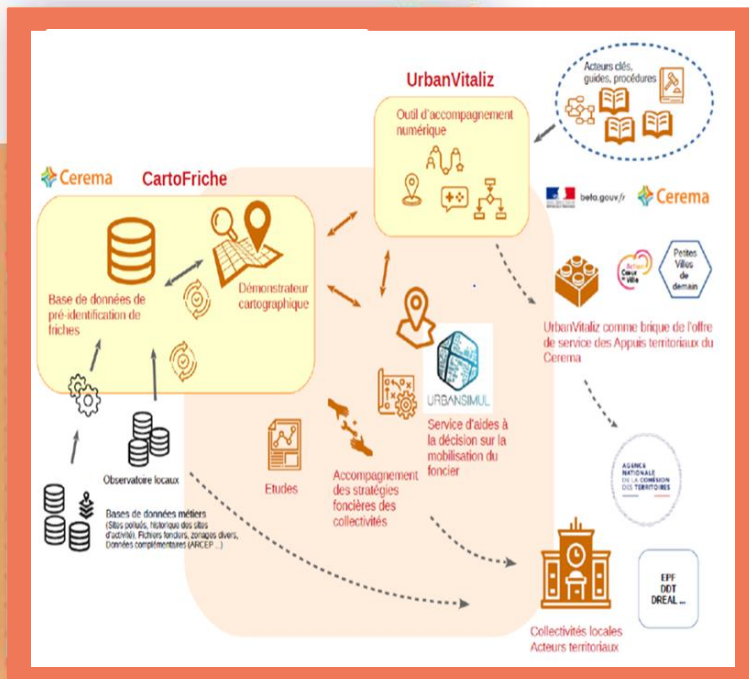
LE CEREMA MOBILISE SES SAVOIR-FAIRE MÉTIERS AU SERVICE DE L'INNOVATION PARTENARIALE POUR LE CLIMAT

LE CEREMA CRÉE LES CONDITIONS DE SON EXEMPLARITÉ EN MATIÈRE DE RESPECT DE LA TRAJECTOIRE CARBONE DE LA FRANCE

LE FONCIER AU CEREMA

UN DOMAINE AU CŒUR DE L'EXPERTISE TERRITORIALE

Trois axes prioritaires



- Gestion, diffusion et valorisation des **données foncières et immobilières**
- Développement d'**applications numériques** au service des acteurs publics
- Accompagnement à l'élaboration des **stratégies foncières locales**

LE FONCIER AU CEREMA

UNE ACTUALITÉ RICHE ET DES BESOINS GRANDISSANTS

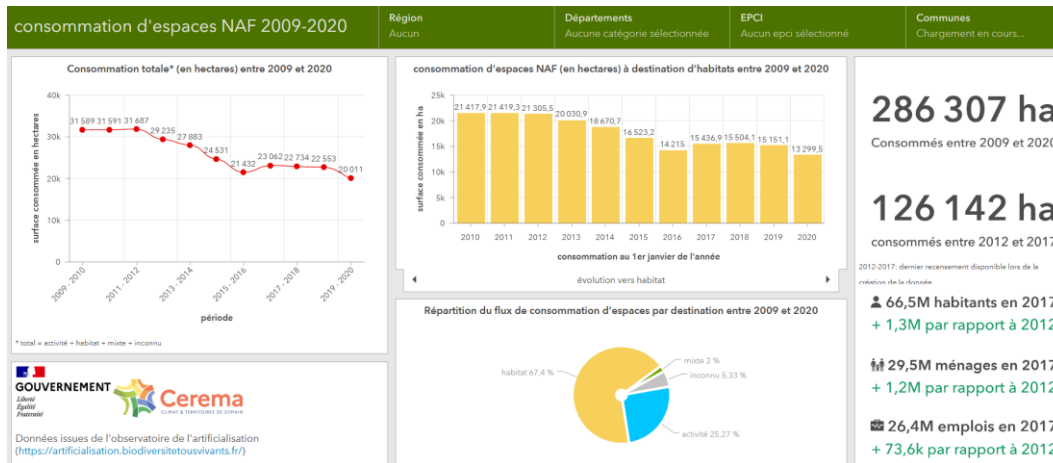
- **La sobriété foncier / le ZAN** : calcul d'espaces artificialisés ; leviers disponibles (dents creuses, densification douce, renaturation, etc...)
 - **Les friches** : pré-repérage ; aide à la décision pour leur mutabilité
 - **Les dynamiques de marché foncier et immobilier**
 - **Le besoin en logements** : vacance des logements ; adéquation de offre et de la demande en logement (revenu, taille logements, etc...)
 - **Amélioration de la qualité de vie** : îlots de chaleur urbains ; requalification de l'espace public ; stationnement urbain
 - **La fiscalité de l'aménagement**
 - **Adaptation des communes littorales au changement climatique**
- + d'autres besoins exprimées par les collectivités au fil de l'eau

OUTIL N°1 – L'OBSERVATOIRE DE L'ARTIFICIALISATION

Mesurer quantitativement l'artificialisation

Fourni les indicateurs de consommation d'espaces NAF à plusieurs échelles (commune, EPCI, départements, régions, France), selon une même méthodologie nationale à partir des fichiers fonciers (et plus tard, à partir de l'OCS GE)

1 tableau de bord :



1 carte interactive :



<https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr>

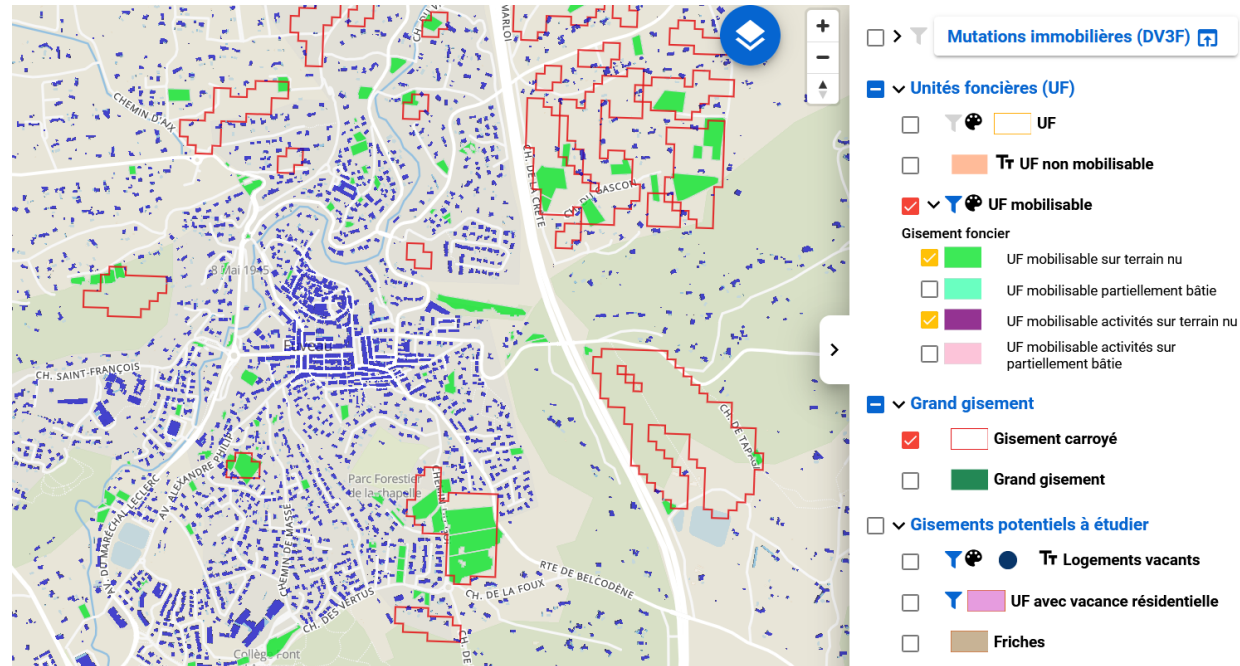
OUTIL N°2 – URBANSIMUL

Mieux connaître le foncier et faciliter l'élaboration de stratégies opérationnelles

Application en ligne ouverte gratuitement aux collectivités locales et aux acteurs publics :

- foncier mobilisable sur terrain nu
- foncier mobilisable partiellement bâti
- logements vacants (LOVAC)
- friches
- module de marché foncier

<https://www.urbansimul.fr>
(site pour la version PACA)



OUTIL N°3 – CARTOFRICHES

Portail national de recensement des friches

Friches : « tout bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, inutilisé et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas un réemploi sans un aménagement ou des travaux préalables »

1 carte interactive :

<https://cartofriches.cerema.fr>

1 fiche descriptive par friche recensée :



INFORMATIONS GÉNÉRALES

Code du site : 17-PAC8404382

Surface (de l'unité de propriété) : 70 331,11 m²

Activité : Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.), Fabrication, transformation et/ou dépôt de matières plastiques de base (PVC, polystyrène,...), Carrosserie, atelier d'application de peinture sur métaux, PVC, résines, plastiques (toutes pièces de carénage, internes ou externes, pour véhicules...)

LOCALISATION

Adresse : Non renseignée

Commune : SAINT-SATURNIN-LES-AVIGNON

BÂTI

Date de l'acte de mutation : 31/08/2020

Nombre de bâtiments : 54

Année du local le plus ancien : Non renseigné

Année du local le plus récent : 2017

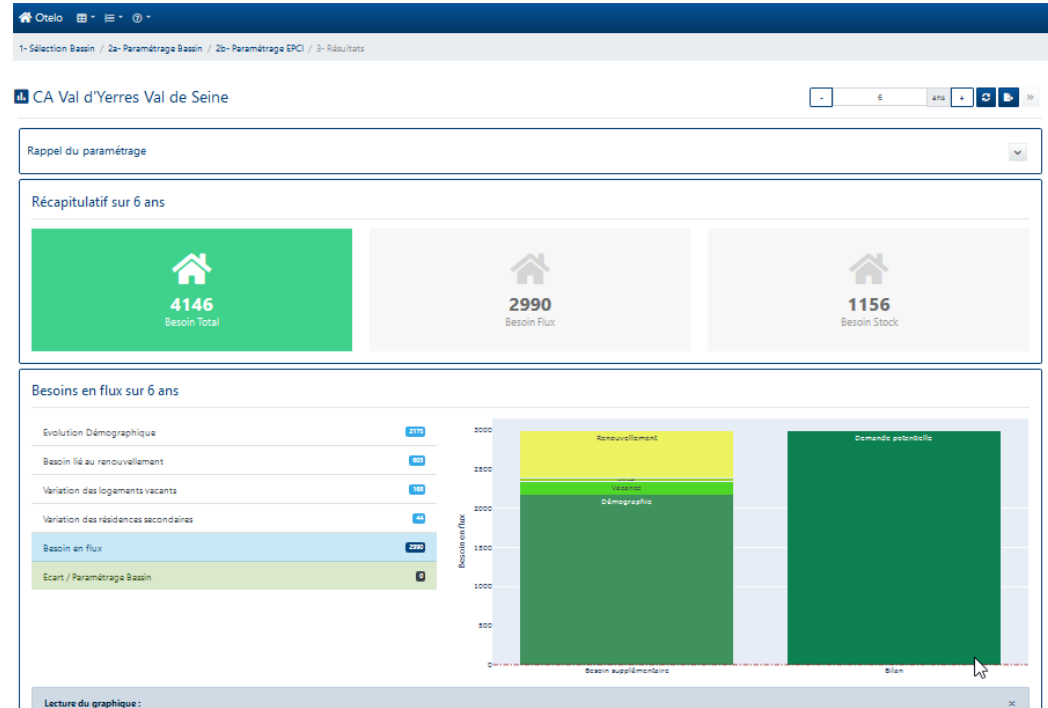
OUTIL N°4 – OTELO

OUTIL POUR LA TERRITORIALISATION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

Mieux estimer le besoin au logement

Facilite la mise en œuvre des Plans Locaux de l'Habitat (PLH)

- Estimation du besoin en logement sur un EPCI ou un bassin d'habitat
- Paramétrage en fonction de l'évolution démographique, la vacance, le taux cible de résidences secondaires, etc...



<https://otelo.developpement-durable.gouv.fr>

OUTIL N°5 – L'OUTIL COPRO (EN COURS DE FINALISATION)

Aide à la priorisation de l'action publique

Repérage et qualification de l'ensemble des copropriétés de la région PACA :

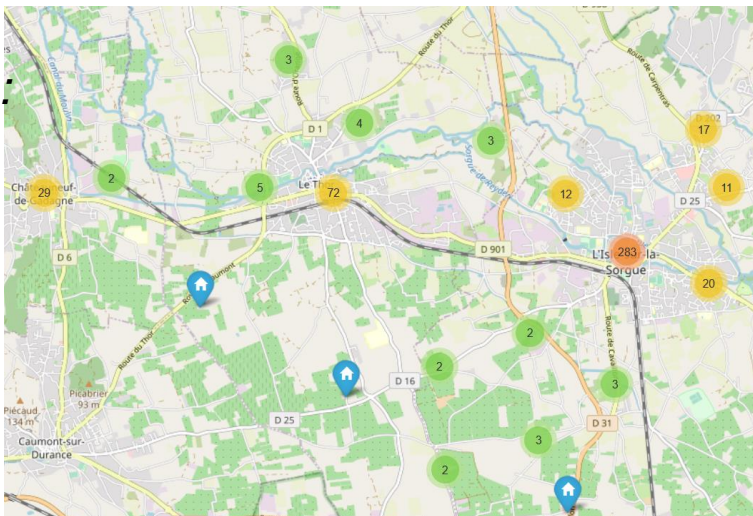
- Indicateurs de vulnérabilité
- Sources : fichiers fonciers, RNIC et RPLS (bailleurs sociaux)

1 fiche descriptive par copropriété :

Copropriété

Source : tup

1 carte interactive :



- Nom d'usage : Non renseigné
- Commune : ISLE SUR LA SORGUE
- Adresse de référence : 35 CHE DE LA CHAPELLE - ISLE-SUR-LA-SORGUE
- Numéro d'immatriculation : Non renseigné
- Nombre de lots : 3
- Nombre de lots d'habitation : 2
- Année de construction : 1948
- Nombre de résidences principales : 0
- Nombre de logements vacants de + 2 ans : 0
- Nombre de propriétaires occupants : 2
- Copropriété touristique ou résidence de tourisme : Néant
- Nombre de logements sociaux : 0
- Taux d'endettement (dettes/charges) : - %

Demande d'accès se fera auprès du Cerema Méditerranée/DREAL PACA

OUTIL N°6 - DYNAMIQUES DES MARCHÉS IMMOBILIERS

OUTIL EN CONSTRUCTION

Calculs d'indicateurs sur un territoire donnée :

- Indicateurs sur le nombre de mutations, le prix au m² et le prix de vente
- Indicateurs sur le dynamisme des marchés et sur l'adéquation avec le revenu des habitants
- Echelle de l'aire d'attraction des villes, de l'EPCI et de la commune
- Sous la forme de tableaux ou de graphiques

TERRITOIRE D'ANALYSE

Choix de la région	Choix du département	Choix du périmètre d'analyse	Choix de l'EPCI
Provence-Alpes-Côte d'Azur ▼	84 - Vaucluse ▼	EPCI ▼	248400251 - CA du Grand Avignon ▼

OUTIL N°6 - DYNAMIQUES DES MARCHÉS IMMOBILIERS

OUTIL EN CONSTRUCTION

Indicateur :

Prix au m² (médiane) ▼

en fonction de :

la taille du bien ▼

Aggrégation temporelle :

Données annuelle Moyenne triannuelle

Type de représentation :

Tableau Graphique

Evolution des prix CA du Grand Avignon (COGA) (EPCI)

Prix médians (€/m²)

Année de mutation	Maisons			Appartements		
	Petites ^a	Moyennes ^b	Grandes ^c	Petits ^d	Moyens ^e	Grands ^f
2010	2 486 €	2 245 €	2 326 €	2 676 €	2 128 €	1 731 €
2011	2 568 €	2 306 €	2 397 €	2 501 €	1 934 €	1 612 €
2012	2 433 €	2 230 €	2 564 €	2 609 €	2 000 €	1 495 €
2013	2 455 €	2 244 €	2 260 €	2 571 €	2 000 €	1 547 €
2014	2 365 €	2 200 €	2 245 €	2 564 €	2 165 €	1 875 €
2015	2 354 €	2 286 €	2 385 €	2 366 €	2 149 €	1 524 €
2016	2 438 €	2 264 €	2 357 €	2 344 €	1 946 €	1 574 €
2017	2 428 €	2 277 €	2 441 €	2 357 €	1 970 €	2 137 €
2018	2 424 €	2 243 €	2 349 €	2 360 €	1 818 €	1 961 €
2019	2 494 €	2 385 €	2 287 €	2 385 €	1 869 €	1 590 €
2020	2 640 €	2 506 €	2 592 €	2 405 €	1 962 €	1 721 €
2021	2 648 €	2 592 €	2 618 €	2 703 €	2 361 €	-

OUTIL N°6 - DYNAMIQUES DES MARCHÉS IMMOBILIERS

OUTIL EN CONSTRUCTION

Comparaison de 2 territoires :

- Possibilité de comparer une commune avec son EPCI
- Possibilité de comparer deux communes
- etc...

TERRITOIRE D'ANALYSE

Choix de la région	Choix du département	Choix du périmètre d'analyse	Choix de l'EPCI
Provence-Alpes-Côte d'Azur ▼	84 - Vaucluse ▼	EPCI ▼	248400251 - CA du Grand Avignon ▼
Choix de la région	Choix du département	Choix du périmètre d'analyse	Choix de la commune
Provence-Alpes-Côte d'Azur ▼	84 - Vaucluse ▼	Commune ▼	84081 - Morières-lès-Avignon ▼

OUTIL N°6 - DYNAMIQUES DES MARCHÉS IMMOBILIERS

OUTIL EN CONSTRUCTION

Indicateur :

Prix au m² des maisons (médiane)

en fonction de :

la taille du bien

Aggrégation temporelle :

Données
annuelle

Moyenne
triannuelle

Type de représentation :

Tableau
☒

Graphique
📊

Evolution des prix des maisons

Morières-lès-Avignon (Commune) & CA du Grand Avignon (COGA) (EPCI)

Prix median (€/m²) - Moyenne triannuelle

Année de mutation	Petit ^a		Moyen ^b		Grand ^c	
	Morières-lès-Avignon	CA du Grand Avignon (COGA)	Morières-lès-Avignon	CA du Grand Avignon (COGA)	Morières-lès-Avignon	CA du Grand Avignon (COGA)
2011	2 529 €	2 494 €	2 437 €	2 256 €	2 120 €	2 441 €
2012	2 497 €	2 484 €	2 407 €	2 258 €	2 212 €	2 407 €
2013	2 161 €	2 419 €	2 380 €	2 222 €	2 076 €	2 359 €
2014	2 224 €	2 385 €	2 323 €	2 245 €	2 076 €	2 305 €
2015	2 254 €	2 395 €	2 325 €	2 257 €	2 063 €	2 338 €
2016	2 315 €	2 417 €	2 323 €	2 278 €	2 120 €	2 394 €
2017	2 232 €	2 429 €	2 436 €	2 264 €	2 029 €	2 385 €
2018	2 325 €	2 440 €	2 526 €	2 309 €	2 013 €	2 368 €
2019	2 370 €	2 507 €	2 571 €	2 368 €	1 984 €	2 411 €
2020	2 440 €	2 574 €	2 598 €	2 468 €	2 276 €	2 500 €

^a Petite maison : moins de 90 m²

^b Moyenne maison : entre 90 et 130 m²

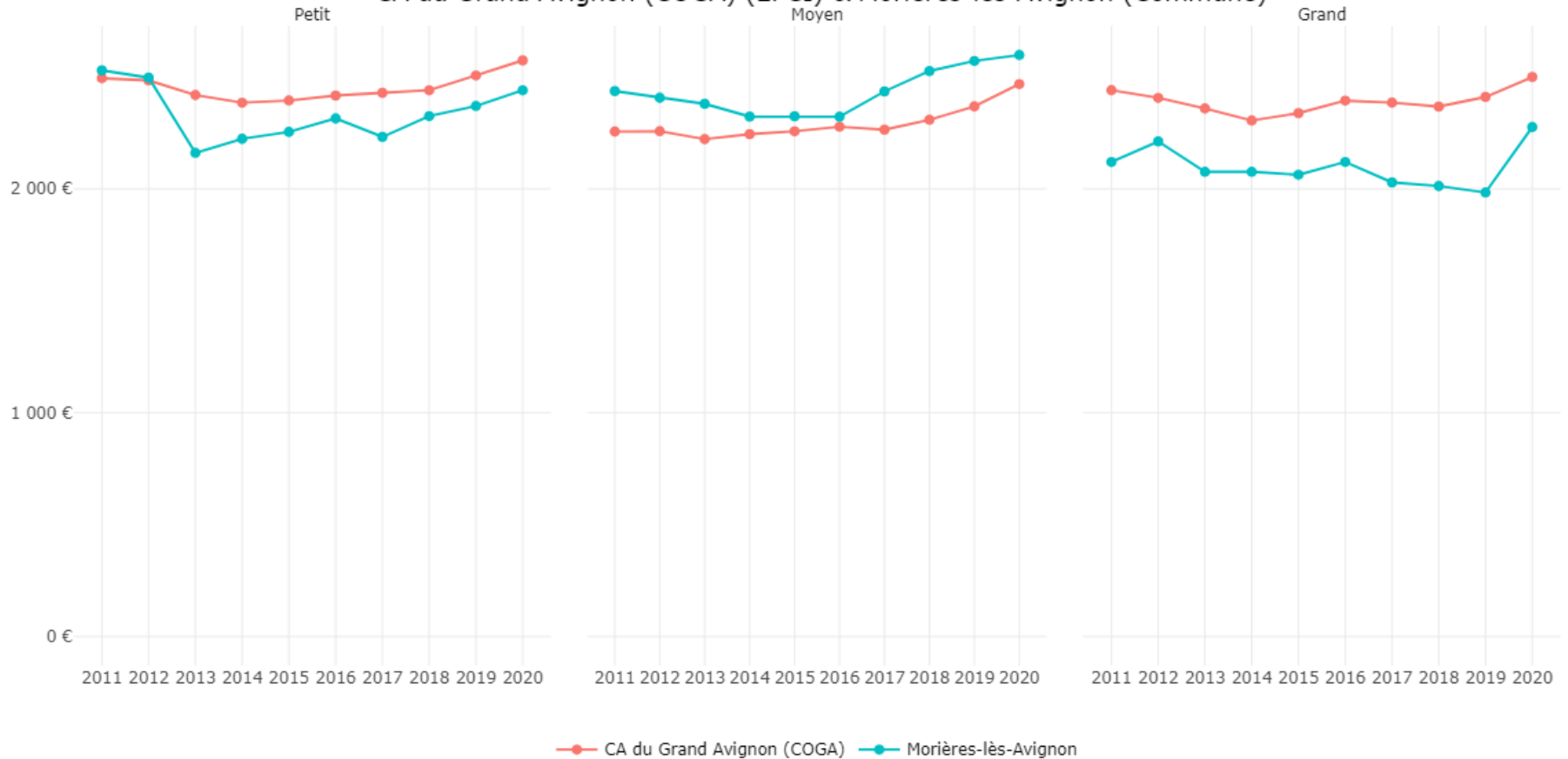
^c Grande taille de maison : plus de 130 m²

Source : Fichiers DV3F

OUTIL N°6 - DYNAMIQUES DES MARCHÉS IMMOBILIERS

OUTIL EN CONSTRUCTION

Evolution des prix des maisons
CA du Grand Avignon (COGA) (EPCI) & Morières-lès-Avignon (Commune)



OUTIL N°7 – LA TAXE D'AMÉNAGEMENT

Deux simulateurs
pour prévoir les
revenus et les coûts
de la taxe
d'aménagement dans
la stratégie foncière
des collectivités

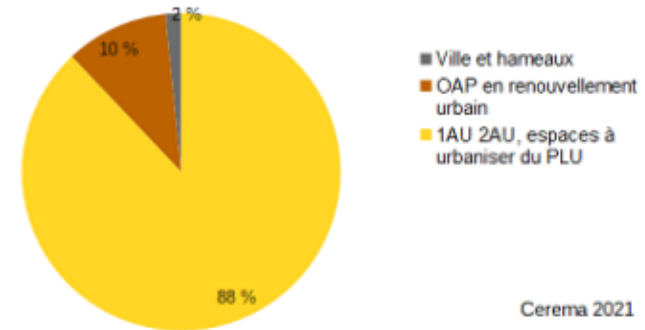
OUTIL N°7 – LA TAXE D'AMÉNAGEMENT

La taxe d'aménagement, largement paramétrable, est un levier pour optimiser une politique d'aménagement des communes et intercommunalités.

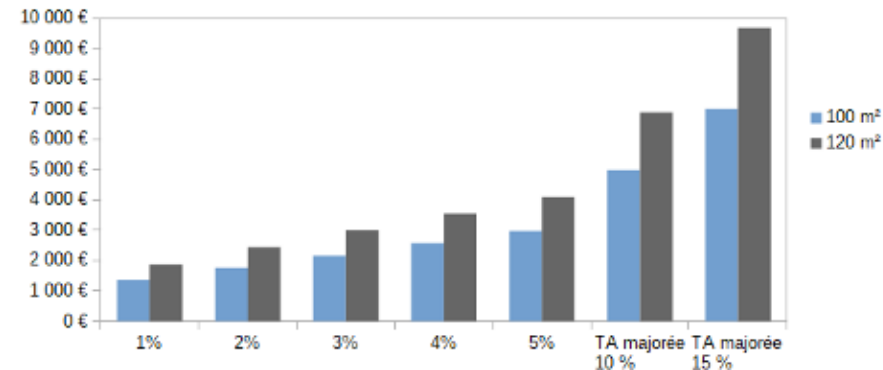
Les EPCI et communes peuvent agir au plus près des enjeux

- en choisissant différents taux sur des secteurs stratégiques (renouvellement urbain, équipements à réaliser, redimensionnement des réseaux, ...),
- en soutenant certains acteurs par des exonérations ciblées (petits commerces, industrie, etc).

Répartition du produit estimé de la taxe d'aménagement par secteur à taux différents (1%, 3%, 5%) - part communale



Montant total de taxe d'aménagement et de redevance d'archéologie préventive à verser pour une résidence principale et un stationnement extérieur - Part départementale avec un taux à 2%, Hors Ile de France, valeur forfaitaire 767 €/m² (2021)



OUTIL N°7 – LA TAXE D'AMÉNAGEMENT

SIMULATEUR 1 : Estimer les revenus fiscaux de la TA

FAIRE DES SCÉNARIOS FINANCIERS SELON LA STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT ET DE FINANCEMENT DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Scénario de modification des taux de TA



Saisie des données sectorisées

Taux de TA sectorisés

- Secteur AU8 : taux 1
- Secteur AU7 : taux 1
- Secteur AU2 : taux 2
- Secteur US5 : taux 3

Exonérations facultatives

- PLUS PLS PSLA
- PTZ+
- Commerces et bureaux
- Locaux industriels et artisanaux

Simulateur des revenus fiscaux de la Taxe d'Aménagement



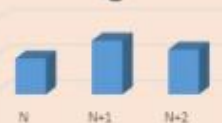
Pour les collectivités

Produits financiers sectorisés

- Secteur AU8 : w €
- Secteur AU7 : x €
- Secteur AU2 : y €
- Secteur US5 : z €

Répartition pluriannuelle du produit financier

€



Stratégie foncière

PARAMETRAGE

CALCULS

RÉSULTATS

OUTIL N°7 – LA TAXE D'AMÉNAGEMENT

SIMULATEUR 2 : la TA à payer par le pétitionnaire

Simulateur du coût de la TA pour les pétitionnaires : 13 projets types pré-enregistrés

Logement	Habitation 100 m ² avec garage intégré + 1 espace de stationnement - Avec ou sans PTZ
	Habitation 120 m ² avec garage intégré + 1 espace de stationnement - Avec PTZ
	Habitation 120 m ² avec garage intégré + 1 espace de stationnement - Sans PTZ
	Habitation de 140 m ² avec 1 garage + 1 espace de stationnement + 1 abris de jardin de 9 m ² + piscine de 25 m ²
	Agrandissement d'une habitation, de 90 m ² à 130 m ²
	Petits collectifs 2 logements de 80 m ² + 2 logements de 50 m ² + 8 places de stationnement + 10 m ² d'espaces clos couverts communs
	Petits collectifs LLS 2 logements de 80 m ² + 2 logements de 50 m ² + 8 places de stationnement + 10 m ² d'espaces clos couverts communs

Activités économiques	Commerce 200m ² + 5 places de stationnement non couvert
	Commerce 1000 m ² + 40 places de stationnement non couvert
	Artisanat 400 m ² + 10 places de stationnement non couvert

Opération mixte	Industrie 2000 m ² + 50 places de stationnement non couvert
	82 logements non aidés (7200 m ² + 3100 m ² de stationnement couvert) + 18 logements aidés PLUS (1420 m ² + 680 m ² de stat. couvert) + 4 commerces (- de 400 m ²) sur 690 m ² + 46 places de stationnement non couvertes
	40 logements non aidés (3500 m ² + 1500 m ² de stationnement couvert) + 60 logements aidés PLUS (4740 m ² + 2250 m ² de stat. couvert) + 4 commerces (- de 400 m ²) sur 690 m ² + 46 places de stationnement non couvertes

ANTICIPER
L'IMPACT
FINANCIER DE LA
TAXE
D'AMÉNAGEMENT
SUR LE COÛT
DES
CONSTRUCTIONS

OUTIL N°8 – LE SITE OUTIL DE L'AMÉNAGEMENT

Pour mieux passer en phase opérationnelle



Outils de l'aménagement

Accompagner les collectivités dans l'aménagement de leur territoire



Aménagement
opérationnel

Cadre de vie et
environnement

Foncier

Logement-Habitat

Revitalisation des
centres - Commerces et
activités

Planification urbaine et
stratégique

Fiscalité et financement

ACTUALITÉS



GRANDS DOSSIERS



Réseau national des
aménageurs (RNA)
+ LIRE LA SUITE



Portail "coeur de ville"
+ LIRE LA SUITE



Labellisation EcoQuartier
+ LIRE LA SUITE



Projets urbains et
innovation
+ LIRE LA SUITE



Revitalisation Centre-Bourg
+ LIRE LA SUITE

<http://outil2amenagement.cerema.fr/>

OUTIL N°8 – LE SITE OUTIL DE L'AMÉNAGEMENT

Aménagement opérationnel	Cadre de vie et environnement	Foncier	Logement-Habitat	Revitalisation des centres - Commerces et activités	Planification urbaine et stratégique	Fiscalité et financement
<p>Définir et maîtriser le cadre et le programme d'un projet</p> <p>Choisir un mode de réalisation</p> <p>Mobiliser les acteurs de l'aménagement opérationnel</p> <p>Définir la procédure opérationnelle</p> <p>Autoriser - permettre le projet</p> <p>Mettre en compatibilité le projet et la règle</p> <p>Réaliser les travaux</p>	<p>Prendre en compte l'environnement de manière globale dans les projets, plans et programmes</p> <p>Favoriser l'implication du public (participation)</p> <p>Favoriser la sobriété foncière et la lutte contre l'artificialisation des sols</p> <p>Protéger la biodiversité et les continuités écologiques</p> <p>Mettre en valeur le patrimoine et le paysage</p> <p>Gérer et préserver l'eau</p> <p>Intégrer les enjeux de qualité de l'air</p> <p>Faciliter la transition énergétique, la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement</p> <p>Prévenir et gérer les risques</p> <p>Prévenir et gérer les pollutions, nuisances et déchets</p> <p>EN ATTENDANT - Une rubrique "mobilité" sur 2021</p>	<p>Connaître le foncier</p> <p>Mobiliser des acteurs du foncier</p> <p>Acquérir le foncier</p> <p>S'assurer de la maîtrise foncière pour maîtriser le projet</p> <p>Céder et valoriser le foncier</p> <p>Gérer le foncier en vue de son aménagement</p> <p>Economiser le foncier et intégrer les enjeux liés à l'artificialisation des sols</p> <p>Minorer le prix du foncier</p> <p>Renforcer la stratégie foncière par la fiscalité</p>	<p>Connaître son territoire et ses enjeux</p> <p>Porter une vision stratégique</p> <p>Développer une offre nouvelle</p> <p>Agir sur l'existant</p> <p>Améliorer à l'accès au logement, notamment pour les personnes défavorisées</p> <p>Réinterroger l'habitat et expérimenter</p>	<p>Réduire les impacts économiques de la crise sanitaire</p> <p>Redynamiser les centres-villes et centres-bourgs</p> <p>Développer, (re)dynamiser et réguler les activités économiques</p> <p>Réguler la publicité extérieure associée aux activités</p> <p>Prendre en compte les enjeux liés aux matériaux</p>	<p>Traduire le projet de territoire et encadrer les projets d'aménagement</p> <p>Réglementer l'aménagement du territoire</p> <p>Prendre en compte les spécificités territoriales</p>	<p>Financer les équipements publics</p> <p>Assurer la faisabilité économique des projets</p> <p>Renforcer la stratégie foncière par la fiscalité</p> <p>Faire de la fiscalité un levier pour le projet de territoire</p>

OUTIL N°9 – LES BASES DE DONNÉES

- Les fichiers fonciers
- DV3F (Demande de valeurs foncières)
- LOVAC (Logements vacants)
- RFP (Référentiel Foncier Présumé Public)

NOS RESSOURCES EN LIGNE



<https://datafoncier.cerema.fr/>

Centre de ressources sur les données foncières et immobilières



LES OUTILS DU FONCIER AU SERVICE DES TERRITOIRES

Le foncier est en lien avec de nombreuses autres thématiques

Exemples :

- **Requalification de l'espace public** : connaissance de l'offre de stationnement privé résidentiel à partir des fichiers fonciers, pour revoir sa politique de stationnement publique
- **Amélioration de l'accessibilité aux transports** : potentiel de densification et à proximité des réseaux de transports collectifs
- **Prise en compte de la biodiversité** : potentiel de renaturation, en lien avec la qualité des sols et les trames vertes et bleues
- **Adaptation face au changement climatique** :
possibilité de report des fonciers impactés par la montée des eaux ;
population impactée par les îlots de chaleurs urbains

Merci pour votre attention

Nicolas Pelé, nicolas.pele@cerema.fr

Agnès Pouillaude, agnes.pouillaude@cerema.fr

Christine Grimal, Christine.Grimal@cerema.fr

Jean-Baptiste Savin, jean-baptiste.savin@cerema.fr