

# Outil de construction et d'analyse du volet foncier du PLH

Le présent outil constitue une aide d'une part à la construction du volet foncier du PLH lors de son élaboration et d'autre part à l'analyse de son contenu a posteriori, en proposant une lecture synthétique. Il est constitué de deux parties :

- une partie réglementaire ;
- une partie « actions-clés ».

## Partie réglementaire

La partie réglementaire rassemble les articles du CCH qui font référence au PLH, actualisés avec les modifications apportées par la loi « Égalité et Citoyenneté » sur le volet foncier des PLH. Il précise au lecteur les attendus en termes de diagnostic et de stratégie à mettre en œuvre.

## Partie « Actions-clés »

La partie « Actions-clés » permet de détailler l'approche « foncière » au sein du document en ciblant les points essentiels que le PLH doit au mieux aborder et maîtriser. La liste proposée a minima peut être enrichie avec les points d'attention spécifiques à chaque PLH mais aussi avec les focales propres au lecteur, de par sa fonction, son métier, son positionnement, etc.

Il convient de rappeler que la thématique « foncier » étant souvent présente de manière transversale dans le document, il est difficile de l'analyser de manière isolée, sans intégrer les domaines connexes ou encore les éléments de contextualisation du territoire, qui peuvent impacter sur la stratégie mise en œuvre.

Cinq grandes étapes sont définies et déclinées en actions-clés :

- 1) Apporter des éléments de connaissances à la réflexion**
- 2) Établir des principes d'action**
- 3) Organiser le travail en interne**
- 4) Formaliser les modalités de travail avec les acteurs extérieurs**
- 5) Assurer la pérennité des interventions et des investissements**

## Réglementaire

Références du CCH	Contenu	Analyse du PLH
<b>L302-1 III</b>	<i>Le diagnostic comporte notamment une analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir des logements.</i>	
<b>L302-1 III</b>	<i>Le programme local de l'habitat définit les conditions de mise en place de dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier sur son territoire.</i>	
<b>L302-1 IV</b>	<i>Le programme local de l'habitat indique les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect du droit au logement et de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, en précisant : -les actions à mener en matière de politique foncière permettant la réalisation du programme ; -les moyens, notamment fonciers, à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés.</i>	
<b>R302-1-1</b>	<i>Le diagnostic comprend : a) Une analyse de la situation existante et des évolutions en cours en ce qui concerne l'adéquation de l'offre et de la demande sur le marché local de l'habitat prenant en compte les enjeux liés aux déplacements et aux transports. Elle comprend : -l'analyse de l'offre, qui porte notamment sur l'offre foncière, sur l'offre publique et privée de logement et d'hébergement, ainsi que sur l'état du parc de logements existant ;</i>	
<b>R302-1-3</b>	<i>Le programme d'actions indique : e) Les interventions en matière foncière permettant la réalisation des actions du programme.</i>	

## Actions-clés

Actions-clés	Précisions	Pièce(s) concernée(s)	Analyse du PLH
<b>1) Apporter des éléments de connaissances à la réflexion</b>			
<b>Réaliser un diagnostic foncier : recenser les gisements fonciers disponibles</b>	Par exemple, établir un référentiel foncier, mesurer la dureté foncière, etc.	Diagnostic	
<b>Réaliser un diagnostic foncier : hiérarchiser des sites prioritaires et cibler des projets structurants</b>	Il s'agit d'établir des priorités et un phasage opérationnel correspondant.	Diagnostic	
<b>Mettre en perspective les pratiques et les projets communaux</b>	Connaître les pratiques actuelles pour, si besoin, les infléchir durant le PLH	Ensemble du document	
<b>Avoir une connaissance globale des marchés sur la communauté</b>	Notamment par l'utilisation des données fiables existantes	Diagnostic	
<b>Qualifier la consommation d'espace pour l'habitat</b>	Notamment, le poids de la construction individuelle dans l'habitat	Diagnostic	
<b>2) Établir des principes d'action</b>			
<b>Reprendre les analyses et les objectifs du SCOT</b>	Notamment en ce qui concerne les zones à ne pas urbaniser et les densités minimales	Ensemble du document	
<b>Privilégier le développement dans l'enveloppe urbaine</b>	Donner la priorité au renouvellement urbain, en densifiant notamment les secteurs bien desservis en transports en commun et en agissant pour la reconquête des terrains abandonnés (friches industrielles, militaires, agricoles)	Orientations stratégiques et Programme d'actions	
<b>Agir pour le maintien des espaces naturels productifs (agricoles) et protégés (zones sensibles)</b>	Notamment (re)mettre en place des continuités écologiques, protéger l'agriculture péri-urbaine et les ressources naturelles locales	Orientations stratégiques et Programme d'actions	
<b>Différencier et diversifier les objectifs de développement résidentiel selon les communes</b>	Par exemple, indiquer des densités minimales à respecter dans les opérations nouvelles, ou favoriser l'individuel dense, l'intermédiaire, etc.	Orientations stratégiques et Programme d'actions	
<b>Calibrer les besoins fonciers nécessaires à la réalisation des objectifs de production</b>	Il est possible d'aller jusqu'à flécher les opérations prévues pour réaliser les objectifs	Orientations stratégiques et Programme d'actions	
<b>Préparer la maîtrise foncière des terrains à enjeu</b>	Notamment des secteurs d'intérêt communautaire s'ils ont été définis	Orientations stratégiques et Programme d'actions	

## Actions-clés

Actions-clés	Précisions	Pièce(s) concernée(s)	Analyse du PLH
<b>3) Organiser le travail en interne</b>			
Dédier des moyens humains à la mission foncière	Par exemple, une personne ressource identifiée comme référente pour les acteurs	Programme d'actions	
Rendre transversale l'exécution de la stratégie foncière	Organiser les liens entre les différents services, notamment l'Habitat	Programme d'actions	
Faire fonctionner ensemble les différents outils prévus	Savoir quels outils sont mobilisés pour quels projets et les articuler	Programme d'actions	
Faire monter en compétences les équipes et élus et capitaliser les expériences	Notamment la connaissance partagée des outils existants. Par exemple, la compréhension du montage des opérations	Programme d'actions	
<b>4) Formaliser les modalités de travail avec les acteurs extérieurs</b>			
Formaliser les modes de travail avec les communes	Appuyer les communes sur leurs projets	Programme d'actions	
Accompagner les communes sur les modifications des PLU communaux ou du PLU-I	Par exemple avec un guide interne PLH/PLU qui synthétise les objectifs de chaque commune et pointe les outils adéquats ; des communes à accompagner en priorité peuvent être identifiées	Programme d'actions	
Piloter les actions avec les opérateurs fonciers et de l'aménagement	Il s'agit en particulier de l'EPF mais également des aménageurs	Programme d'actions	
Établir des partenariats avec les opérateurs de construction : promoteurs privés et bailleurs sociaux	Par exemple, par le biais de convention ou de cahier des charges	Programme d'actions	
<b>5) Assurer la pérennité des actions et des investissements</b>			
Garantir des moyens humains et financiers	A la fois pour le fonctionnement et pour l'investissement	Programme d'actions	
Mettre en place un observatoire du foncier et en assurer les moyens	Afin d'assurer la continuité des réflexions	Programme d'actions	
Suivre l'application du programme et évaluer les actions	Notamment, mesurer les effets des outils fonciers	Programme d'actions	
Assurer une veille opérationnelle	Notamment sur les gisements fonciers, mais aussi sur les transactions par exemple	Programme d'actions	