

Journée Nationale des Données Foncières 22 juin 2022

Retour sur la table ronde « Les données foncières : vers quels usages ? »

Animateur : Olivier Dupré, chef du groupe Connaissance du Foncier et de ses Usages au Cerema Hauts-de-France

Après une première partie de matinée consacrée à l'actualité des données foncières en elles-mêmes, les participants se sont vus proposés un temps dédié aux **usages des données foncières**, sous un format de table ronde réunissant quatre intervenants :

- **Laure Casanova E.**, maître de conférences en géographie, laboratoire CRNS Espace à l'Université d'Avignon.
- **Joël Tignon**, chef de service adjoint Connaissance Territoriale et Information Géographique, région Sud
- **Fabrice Ravel**, Chargé d'études Géomaticien à l'Agence d'urbanisme et de développement Clermont Métropole et Co-animateur du club géomatique de la Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme (FNAU)
- **Jean Saint-Aman**, chargé d'études habitat à Grenoble Alpes Métropole

Plutôt que de partir des données elles-mêmes, ce temps était consacré à ce à quoi ces dernières sont utilisées aujourd'hui, et surtout aux **usages à développer à l'avenir**. Le parti-pris de cette table ronde était de partir des dynamiques territoriales et des politiques publiques qu'il est nécessaire mieux éclairer, en vue d'interroger la façon dont les données foncières peuvent y contribuer. Avec comme objectif, pour le collectif des utilisateurs de ces données et les équipes du Cerema et de la DGALN, d'identifier des **explorations à mener**, d'envisager de **nouveaux croisements, d'élargir les thématiques** abordées, mais aussi de poursuivre le **dialogue avec la DGFIP** sur d'éventuelles variables nouvelles utiles aux acteurs. L'autre enjeu de cette table ronde était de **questionner les formats de diffusion, d'adapter le dispositif d'accompagnement** ou encore **d'améliorer la documentation**, en vue d'élargir encore la communauté d'utilisateurs et de poursuivre la montée en compétence collective.

Les intervenants ont ainsi présenté successivement, en une dizaine de minutes chacun, d'abord leur **expérience actuelle des données foncières**, puis les **perspectives selon eux les plus prometteuses** ou les besoins les plus marquants. Un échange avec la salle a ensuite permis de compléter et d'enrichir la discussion, ce qui permet aujourd'hui de rendre compte de manière synthétique des pistes évoquées et d'alimenter ainsi la feuille de route du projet Datafoncier dans les mois à venir.

Les données foncières et la recherche : quels enrichissements mutuels ?

Laure Casanova E. a commencé par témoigner de **l'usage croissant des données foncières dans le monde de la recherche** notamment en géographie, qui s'inscrit

dans trois principaux types de questionnements : la valorisation différenciée de l'espace, les déterminants de la production urbaine, les changements dans l'occupation des sols. L'impact de ces données est tel que l'existence même de certains appels à projet de recherche repose en partie sur la disponibilité de ce matériau.

L'intérêt pour les chercheurs de ces données repose sur :

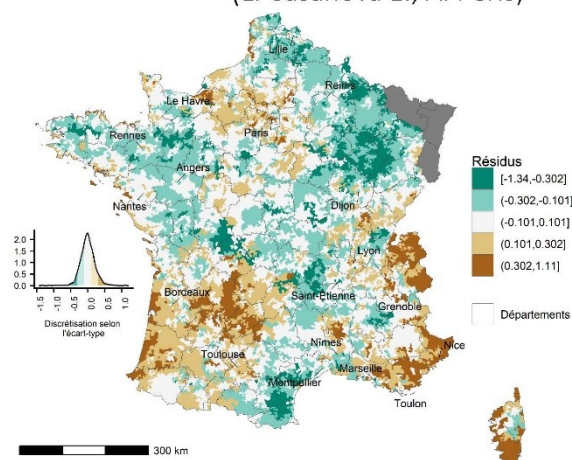
- Leur ancienneté et leur relative stabilité dans le temps, qui permet des **analyses diachroniques**
- Leur mise à disposition à l'échelle de la parcelle, qui permet d'éclairer les phénomènes spatiaux à une **échelle très fine**
- Leur homogénéité sur le territoire national, ce qui permet des **analyses comparées**

Elle a notamment évoqué les axes suivants investis au sein du laboratoire CNRS ESPACE à Avignon:

- Les **comportements des propriétaires sur les marchés**
- L'évolution/**valorisation des patrimoines fonciers et immobiliers** (ménages, foncier public)
- Les dynamiques spatiales des **prix et la segmentation spatiale des marchés**

Analyse des marchés résidentiels locaux

(L. Casanova E., A. Peris)



- Carte des résidus du modèle de régression statistique entre niveaux des prix fonciers et des prix immobiliers des communes

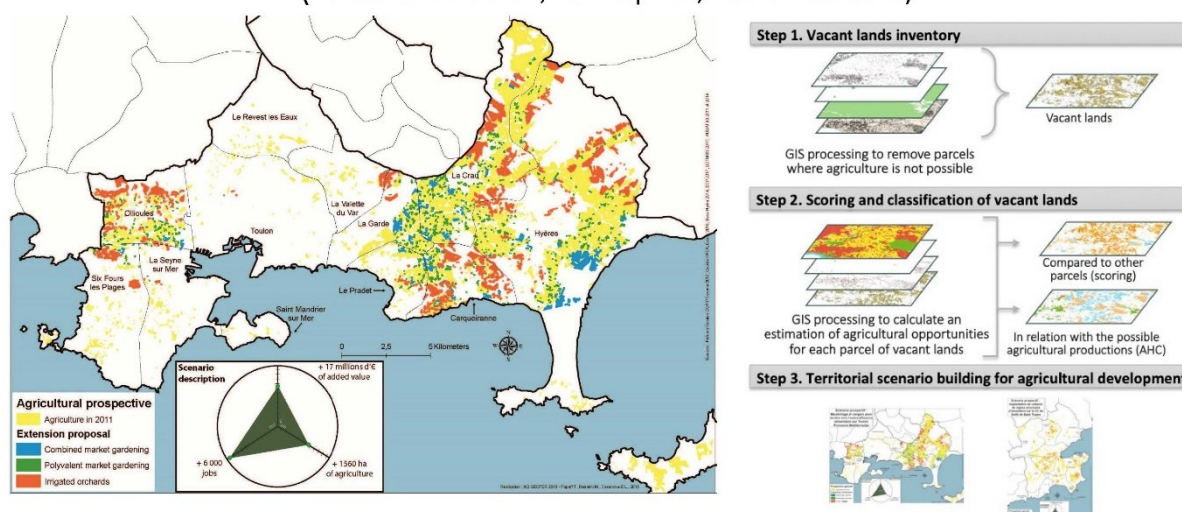
Données : DGFIP-DGALN-CEREMA DV3F (2018-2020)
Réalisation : L. Casanova Enault, A. Peris, 2022

Source : Casanova Enault L., Peris A. 2022 « L'articulation des prix fonciers et immobiliers en France : une géographie des marchés locaux ». Revue Fonciers en débat

<https://fonciers-en-debat.com/larticulation-des-prix-fonciers-et-immobiliers-en-france-une-geographie-des-marches-locaux/>

Analyse de scénarios fonciers

(L. Casanova E., T. Popoff, M. Debolini)



Source : Casanova Enault L., Popoff T., Debolini M. 2021 « Vacant lands on French Mediterranean coastlines: Inventory, agricultural opportunities, and prospective scenarios ». *Land Use Policy*

Au regard de ces enjeux, elle a conclu son propos en indiquant l'enjeu que représente **la constitution et le développement de bases multi-millésimées pour travailler sur des trajectoires et sur des dynamiques territorialisées**. Elle a également mentionné l'importance d'une **fertilisation croisée entre les chercheurs, les diffuseurs de la donnée et les acteurs opérationnels dans les territoires**, à laquelle des événements comme la JNDF contribuent.

Le point de vue d'un conseil régional autour de l'économie territoriale

Joël Tignon a ensuite évoqué la façon dont le conseil régional Provence Alpes Côte d'Azur mobilise les données foncières, que ce soit MAJIC, le RFP, les fichiers fonciers ou encore les données de consommation d'espace issues du portail national de l'artificialisation. **Ces données alimentent de manière très importante les travaux du SRADDET et la déclinaison très transversale de l'objectif ZAN**. Les données alimentent aussi des objectifs plus spécifiques comme le **suivi des zones d'activité économiques** ou la **connaissance et la gestion du patrimoine régional**.

Par ailleurs, **le conseil régional a été un contributeur important dès 2011 de l'outil Urbansimul, créé sur le territoire de la région à partir d'un partenariat entre le Cerema et l'INRAE**. L'outil permet d'identifier des gisements potentiels et permet une approche plus pratique et opérationnelle. Les usages de cet outil sont très variés.

Joël Tignon a ensuite présenté plus en détail **l'observatoire régional des zones d'activités économiques baptisé « Sud Foncier Eco »**. Initié par la Région Sud Provence-Alpes-Côte d'Azur, ce projet repose sur un cadre partenarial associant

l'État (DREAL), l'Établissement public foncier (EPF) Provence-Alpes-Côte d'Azur, ainsi que l'ensemble des Chambres de commerce et d'industrie, de Métiers et de l'Artisanat, l'agence de développement économique risingSUD et la plate-forme d'information géographique régionale. L'objectif initial d'informer les acteurs économiques de foncier disponible en temps réel s'étant avéré trop complexe au regard de la temporalité du marché et des données disponibles, l'observatoire a pour objectif, dans un contexte de rareté foncière, de mutualiser les informations et données disponibles permettant l'analyse des espaces d'activités économiques à l'échelle régionale : combien d'entreprises, quels types d'activités, combien d'emplois et quels emplois ? L'application Web « SUD Foncier Eco », est le support cartographique de l'observatoire du foncier économique. Elle propose à tout utilisateur d'interroger chaque espace d'activités du territoire régional et de disposer rapidement d'éléments statistiques et cartographiques.

Initialement centré sur les zones d'activités réglementaires, inscrites dans les documents d'urbanisme, l'observatoire en recensait 1354 en 2020, concentrant 51 200 établissements (18% des établissements recensés à l'échelle de la région) et plus de 500 000 salariés (41% des effectifs régionaux). Dans un second temps, **l'observation s'est élargie à l'étude de zones d'activité économiques de fait**, c'est-à-dire un espace de concentration d'activités économiques sur un site ne correspondant pas à une zone inscrite dans les documents d'urbanisme. Enfin, des chantiers sont en cours menés pour étudier **l'emploi diffus, en dehors des zones d'activités**.



Extrait de la publication de Sud Foncier Eco intitulée « Sobriété foncière : une ambition régionale partagée pour nos zones d'activités économiques », mai 2021

Joël Tignon a conclu son propos en mettant l'accent **sur l'enjeu du repérage de la vacance d'activité** et sur les démarches menées par le conseil régional, sans succès à ce jour, pour disposer des données fiscales issues du fichier *Locomvac* recensant la liste des locaux commerciaux et professionnels vacants qui n'ont pas fait l'objet d'une imposition à la Cotisation Foncière des Entreprises (CFE) l'année précédente.

Le point de vue d'une agence d'urbanisme et de la FNAU

Après avoir rapidement présenté les missions de l'agence d'urbanisme et de développement de Clermont Métropole et le fonctionnement du réseau géomatique de la FNAU qu'il coanime, Fabrice Ravel a expliqué en quoi les changements législatifs successifs qui conduisent aujourd'hui à la loi Climat Résilience et à l'objectif Zéro Artificialisation Nette **exigent un niveau de plus en plus élevé d'expertise en matière d'observation**. L'enjeu de celle-ci est autant de comprendre les phénomènes à une échelle large que de permettre une déclinaison très fine à l'échelle la plus opérationnelle, et ce sur l'ensemble des filières du foncier au sens large : vacance, dents creuses, friches... Les données foncières s'avèrent de plus en plus indispensables à cet égard.

Il a listé une **grande variété d'usage des données sur trois grands thèmes : l'habitat** (structure du parc/qualification des propriétaires, prix/volume de transaction, vacance des logements, identification du parc social...), **l'activité économique** (friches économiques, commerces avec pas de porte, lits froids¹, vacance commerciale...) **et le foncier naturel et agricole** (consommation d'espace, dents creuses...).

Fabrice Ravel a ensuite insisté sur la **très grande richesse de ces données** mais aussi sur **leur complexité**, ce qui suppose une **expertise croisée en matière de donnée, de géomatique et de thématique**. En dépit des efforts déployés par le Cerema pour documenter les données et en faciliter l'utilisation, toutes les collectivités ne sont pas à même de s'en saisir. Les agences d'urbanisme peuvent apporter cette expertise, doublée d'une connaissance spécifique à leur territoire d'intervention, mais tous les espaces n'en sont pas dotés. En outre, certaines méthodes supposent un travail de **fiabilisation** notamment via la comparaison avec d'autres sources, de **contextualisation**, ou encore d'**enrichissement** via des appariements permettant la constitution de nouveaux indicateurs.

¹ Faute d'une définition officielle, on considère généralement qu'un lit est dit « froid » lorsqu'il est occupé moins de 4 semaines par an

Il a conclu son propos en indiquant que si, à ses yeux, les usages des données foncières sur la thématique logement ont fait l'objet de nombreuses explorations et alimentent des retours d'expérience déjà riches, il n'en est pas forcément de même des problématiques liées au foncier économique. Sur **les questions de logement**, les enrichissements sont plutôt à attendre **d'appariements avec d'autres sources comme les Diagnostics de Performance Energétique ou la Base de Données Nationale Bâimentaire (BDNB) développée par le CSTB**. L'identification des résidences secondaires constitue aussi sans doute une piste de progression. Concernant les besoins d'observation économique, il a **confirmé les besoins en matière de repérage de la vacance économique** mais a attiré l'attention sur le travail d'exploration qui serait nécessaire sur les données issues de la CFE qui alimentent le fichier LOCOMVAC géré par la DGFiP

Le point de vue d'une agglomération sur la thématique habitat

Après avoir rapidement présenté Grenoble Alpes Métropole, Jean Saint-Aman a illustré les nombreux usages des données foncières en matière de logement à partir de deux exemples :

- Le premier porte sur **l'identification de bâtis d'habitation vulnérables au risque inondation**. Le territoire de l'agglomération étant particulièrement contraint en matière de risques, notamment inondation, une réflexion a été engagée en vue d'identifier d'éventuelles opportunités de pratiques constructives alternatives qui permettraient de diminuer la vulnérabilité du territoire inclut dans les Périmètres de Protection des Risques Inondation. Par exemple, en remplaçant des maisons vulnérables par des maisons sur pilotis, il serait possible d'augmenter la résilience. Pour alimenter ces travaux, **les fichiers fonciers ont été mobilisés pour identifier les maisons de plein pied situées en zone inondable**. La notion de plein pied n'est pas immédiatement disponible dans la base et suppose de tester plusieurs filtres et de croiser les sources (BD Topo pour les hauteurs bâties, Orthophoto). La population résidente de ce parc vulnérable a également été estimée à partir de données issues du recensement de l'INSEE. Ces travaux ont alimenté les réflexions préalables d'un projet de décret sur résilience et acceptabilité du risque.
- Le second sujet concerne **la localisation des biens collectifs en monopropriété, qui présentent un taux de vacance élevé**. **L'objectif était d'identifier un parc potentiellement mobilisable pour des bailleurs sociaux en renouvellement urbain**, pour des opérations d'acquisition/amélioration. Des données de prix issues de DV3F ont également été mobilisées pour estimer un prix de marché pour ce patrimoine.

En matière de perspectives d'usage des données foncières, Jean Saint-Aman a évoqué :

- L'évaluation de **potentiel foncier** notamment pour répondre à l'enjeu du Zéro Artificialisation Nette

- Une proposition **d'appariement national des fichiers fonciers avec le Registre National d'Immatriculation des Copropriétés (RNIC)** en vue d'aider à la mise en place d'observatoires
- Une proposition **d'appariement entre les parcelles dans les fichiers fonciers et les adresses issues de la Base Adresse Nationale (BAN)**, en vue d'aider à l'appariement de sources structurées à l'adresse et non à la parcelle
- Le **croisement avec les données sur les diagnostics énergétiques** en vue d'alimenter les dispositifs de lutte contre l'habitat indigne

Enfin, il a évoqué le besoin de disposer d'informations sur le **niveau de ressources des ménages** (notamment pour quantifier et localiser les ménages potentiellement éligibles à des aides de l'Anah).

En guise de conclusion

Suite à ces propos, les participants à la JNDF ont complété le panorama des perspectives en évoquant notamment l'importance de proposer **des formats de diffusion adaptés à toutes les collectivités** et en particulier à celles qui sont le plus démunies en ingénierie. **L'enjeu est autant le développement d'usages experts que l'extension de la communauté d'utilisateurs à des acteurs opérationnels non nécessairement spécialistes de la manipulation de données.** Par ailleurs, l'importance de **faciliter les possibilités de rapprochement entre sources** a été rappelée, en vue de créer des indicateurs composites à même d'approcher au mieux les réalités foncières. En matière de foncier économique, outre la vacance d'activité, la question de **l'observation des bureaux** notamment dans le cadre du décret éco-énergie tertiaire a été posée. Si les données foncières ont déjà permis un repérage des locaux assujettis à ce décret, la question de l'état de ces locaux ne peut malheureusement être appréciée via les données foncières. Par ailleurs, l'ajout d'informations relatives aux **permis de construire** est l'objet de démarches en cours en vue notamment de mieux identifier dans DV3F les terrains à bâtir.

Les débats ont ainsi permis de partager les **principales attentes** des utilisateurs et d'identifier des **pistes d'exploration**, pour partie déjà prévues dans l'agenda du projet Datafoncier. **Nous remercions vivement les quatre intervenants ainsi que l'ensemble des participants** pour ces échanges très riches et les perspectives prometteuses qu'il conviendra désormais de concrétiser au sein de la communauté des utilisateurs des données foncières.