

OHF DE LA CA DU VAL DE FENSCH

Retour d'expérience

Webinaire national OHF – 9 avril 2025



Avec le **FONDS VERT**,
accélérons la transition écologique
dans notre territoire



BANQUE des
TERRITOIRES
GROUPE CAISSE DES DÉPÔTS

AGURAM
AGENCE D'URBANISME
D'AGGLOMÉRATIONS DE MOSELLE



VAL DE FENSCH
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION



PORTRAIT DU VAL DE FENSCH

Une ancienne vallée sidérurgique

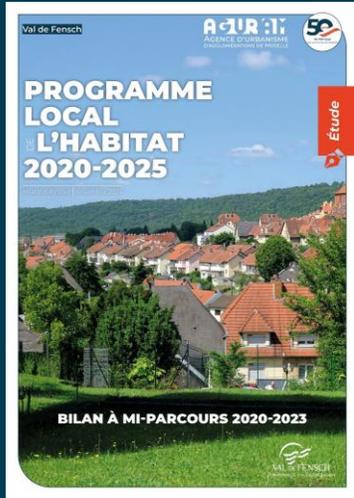
- ◆ A mi-chemin entre **Luxembourg** et **Metz**, près de **Thionville**
- ◆ Fusion avec la **CA Portes de France Thionville** en 2026

Une légère remontée démographique

- ◆ **71 000 habitants** en 2020, 89 000 en 1968 : une population qui remonte doucement depuis 10 ans
- ◆ Polarisation des revenus mais une **population majoritairement modeste**
- ◆ Un **marché du logement assez dynamique** (sillon mosellan)
- ◆ Un **parc social en tension**



UNE CULTURE DE L'OBSERVATION

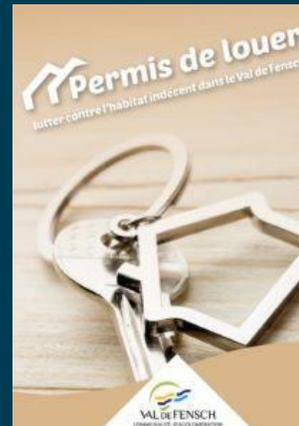


Un solide partenariat avec l'AGURAM

- ◆ Observatoires de l'habitat depuis 2007
- ◆ Elaboration du PLH 2020-2025. Un objectif de 1746 logements en 6 ans soit 291/ an
- ◆ Atlas des friches réalisé par l'EPF Grand Est et mis à jour annuellement en coordination avec les agences de l'ex Lorraine (Aguram, Agape, Scalen)
- ◆ Bilan à mi-parcours produit en 2024
- ◆ 2024 : Création de l'OHF

Un territoire précurseur sur le parc ancien

- ◆ 1^{er} en France sur la veille des copropriétés
- ◆ 1^{er} sur la procédure de carence d'une copro en 2012
- ◆ Une étude sur la vacance réalisée dès 2012
- ◆ Précurseur sur les permis de louer

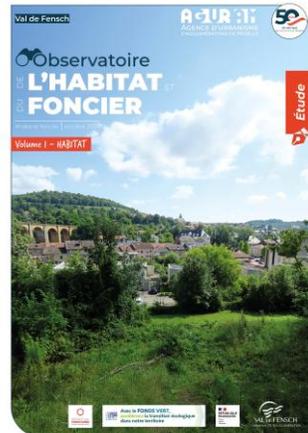


Une démarche expérimentale en Moselle



Un observatoire partenarial

- ◆ Pilotage par les services Habitat et Urbanisme de la CAVF
- ◆ Echanges entre les élus lors des ateliers fonciers
- ◆ Echanges interservices de la CAVF
- ◆ Des communes parties prenantes de la démarche lors des ateliers, une participation assidue



LES CHAMPS D'OBSERVATION DE L'OHF

Les attentes du décret : un recensement précis

Foncier

- ✓ friches constructibles
- ✓ locaux vacants (commerciaux)
- ✗ secteurs de sous-densité
- ✗ surfaces potentiellement réalisables par **surélévation** des constructions existantes ;
- ✓ surfaces **non imperméabilisées** ou **éco-aménageables**,
- ✓ les espaces non bâtis nécessaires au **maintien des continuités écologiques** ;
- ✓ **perspectives de mobilisation et d'utilisation des terrains et bâtiments** (logements ou des activités économiques).

Habitat

- ✓ logements **locatifs sociaux**
- ✓ logements en **accession sociale** à la propriété
- ✓ **logements privés**
- ✓ **vacance**
- ✓ **habitat indigne**
- ✓ **copropriétés dégradées**
- ✓ **demande et attributions** de logements locatifs sociaux
- ✓ **marchés foncier et immobilier**
- ✓ **logements construits annuellement sur des espaces déjà urbanisés** et sur des **zones ouvertes à l'urbanisation**

En bonus, mais indispensable

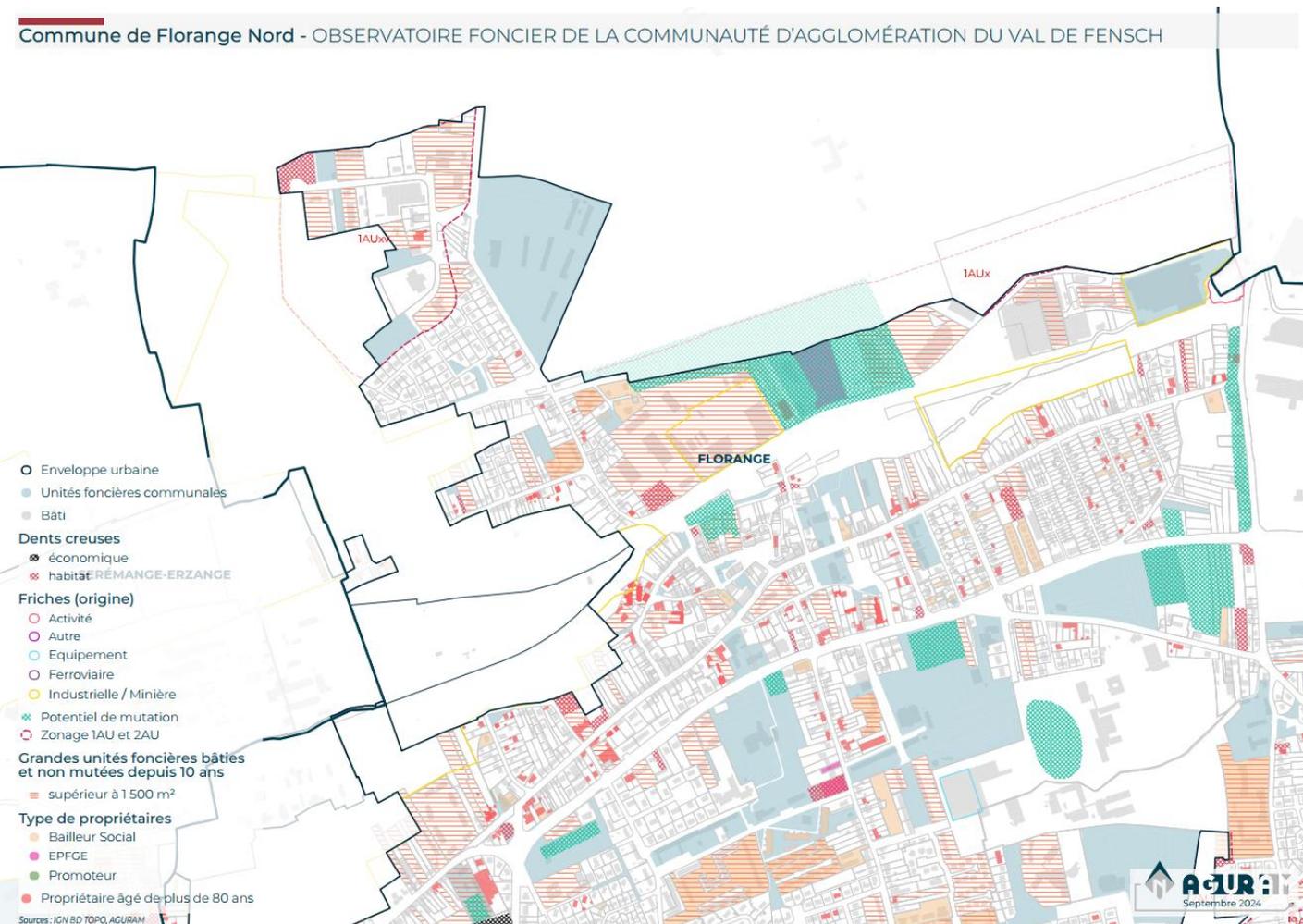
- ✓ Un **portrait socio-démographique**
- ✓ La définition des **enveloppes urbaines, cœurs d'îlot, dents creuses**

Méthodologie

- ◆ Bases de données
- ◆ Cartographie
- ◆ Travail de terrain
- ◆ Réunions en communes et avec les services



RETOUR D'EXPÉRIENCE : VOILET FONCIER



1/ Rencontres des communes en atelier

- ◆ Identification de l'offre foncière disponible potentiellement mutable et à protéger (pré-identification SIG en amont) :

- ◆ dents creuses ;
- ◆ cœurs d'îlots ;
- ◆ potentiels de mutations,
- ◆ friches,
- ◆ zonages des PLUs (zones AU).

2/ Production de cartographies et des tableaux de synthèse

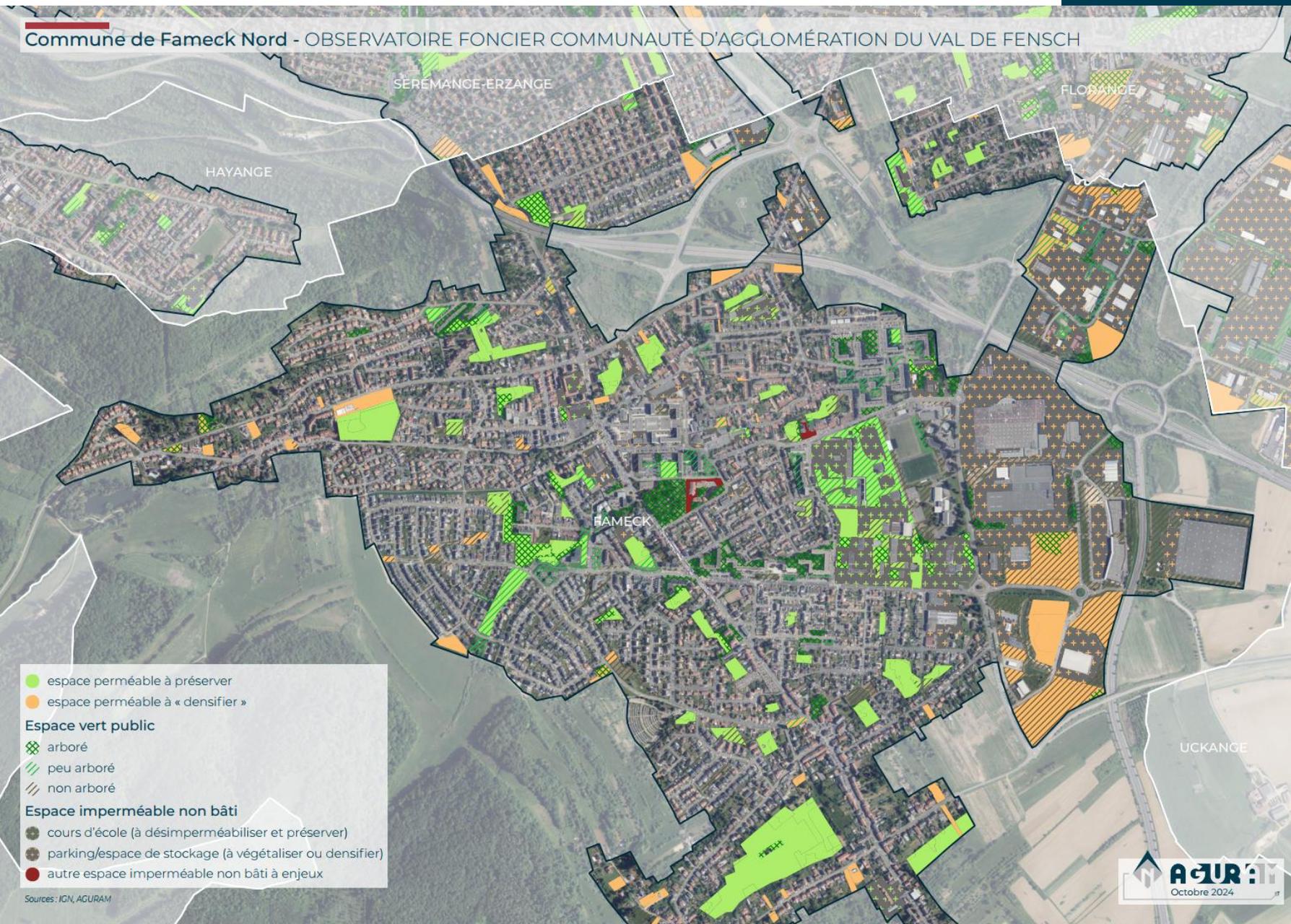
3/ Validation par les communes et les services

! Besoin de définir au préalable les **enveloppes urbaines communales** pour différencier les gisements en **densification** et en **extension urbaine**

! Nuancer les chiffres présentés. Ils nécessitent un approfondissement au regard de la faisabilité réelle et la dureté foncière

! Participation obligatoire des communes pour permettre à l'EPCI de disposer d'un portrait complet et précis de l'ensemble de ses ressources foncières

RETOUR D'EXPÉRIENCE : VOLET FONCIER



- ◆ Utilisation des **données OCSGE** pour identifier :
 - ◆ les espaces non imperméabilisés ou éco-aménageables
 - ◆ catégoriser les surfaces perméables et imperméables non bâties

RETOUR D'EXPÉRIENCE : LOGEMENTS PRODUITS ANNUELLEMENT EN EXTENSION OU RENOUVELLEMENT

1

Permis autorisés et /ou commencés

Sit@del 2 – permis de construire sur Dido

+ : données détaillées et récentes
- : adresses imprécises, dates d'ouverture de chantier mal renseignées ou tardivement

! Sous-estimation des logements commencés (DOC renseignée tardivement)

! Surestimation des logements autorisés (certains seront commencés après le PLH)

2

Géolocalisation manuelle des permis au regard des périmètres fonciers établis

+ : grande précision,
- : chronophage, nécessite une bonne connaissance de terrain, des zonages PLU qui ont évolué depuis le PLH

! Enveloppe urbaine à établir à la date d'élaboration du PLH et à figer définitivement

! Zonages PLU à la date d'élaboration du PLH

! Chronophage pour gros EPCI

3

Analyse de la consommation et des disponibilités selon les périmètres établis dans le volet foncier

+ : Donne de la visibilité aux surfaces disponibles,
- : peut donner l'impression que le potentiel est énorme

! Disponibilité foncière des friches à nuancer au regard de la dureté foncière de la reconversion pour éviter les tensions entre EPCI au regard du SCoT

PERSPECTIVES

Une première brique d'observation indispensable

- ◆ Production de **3 livrables d'études et de cartographies détaillées** pour les communes et la CAVF



Vers une stratégie foncière après la fusion avec la CA Portes de France Thionville

- ◆ Un outil indispensable pour démarrer
- ◆ Une première étape pour **croiser les thématiques de l'habitat et du foncier**
- ◆ Une **stratégie foncière à mettre en œuvre à l'avenir** mais qui ne peut pas démarrer immédiatement à cause de la fusion à venir

Des conditions à réunir pour passer à l'action

- ◆ Traduire la **fusion** dans les documents d'urbanisme (PLUI ?)
- ◆ Prendre la compétence urbanisme
- ◆ En faire découler la création d'OAP, de droits de préemption....
- ◆ Un EPCI qui a besoin de **moyens financiers** pour aller plus loin en termes d'études
- ◆ La nécessité de **mieux connaître les outils financiers** pour agir sur le foncier

Publication disponible sur le site de l'Aguram :
<https://www.aguram.org/aguram/observatoire-de-lhabitat-du-foncier-du-val-de-fensch-inedit-en-moselle/>