

OBSERVATION FONCIÈRE : DE LA CONNAISSANCE DU TERRITOIRE À LA PRISE DE DÉCISION STRATÉGIQUE



Café AGURAM du 23 juin 2026

Amaury KRID

Responsable du pôle observation foncière & planification, AGURAM

Quentin MONTEIRO

Chargé d'étude projet urbain & foncier, AGURAM

Nadège KIEFFER

Directrice à la direction droit des sols, Thionville Fensch Agglomération (TFA)

PARTIE I

Pourquoi le foncier est devenu stratégique ?

Amaury KRID

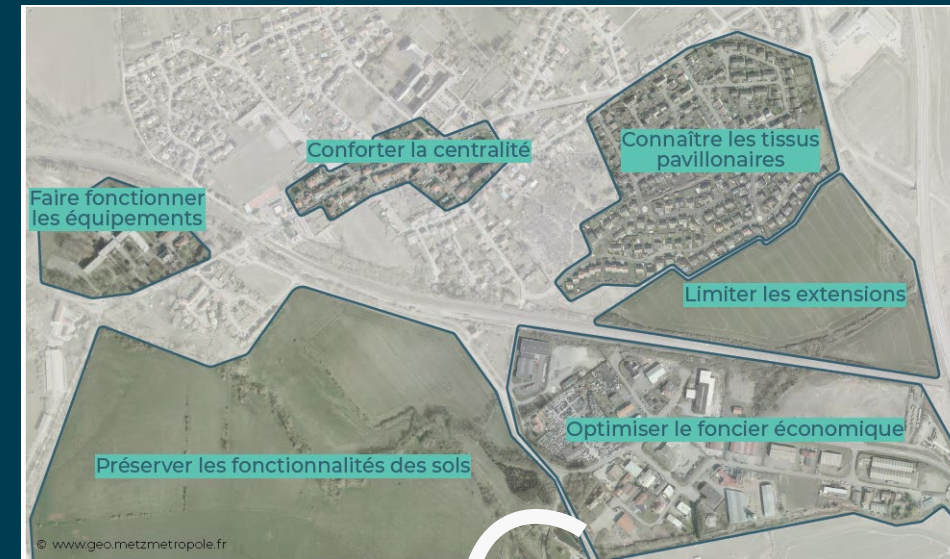
Responsable du pôle observation foncière & planification, AGURAM

LE FONCIER, UNE RESSOURCE STRATÉGIQUE ?

Le foncier, une ressource stratégique

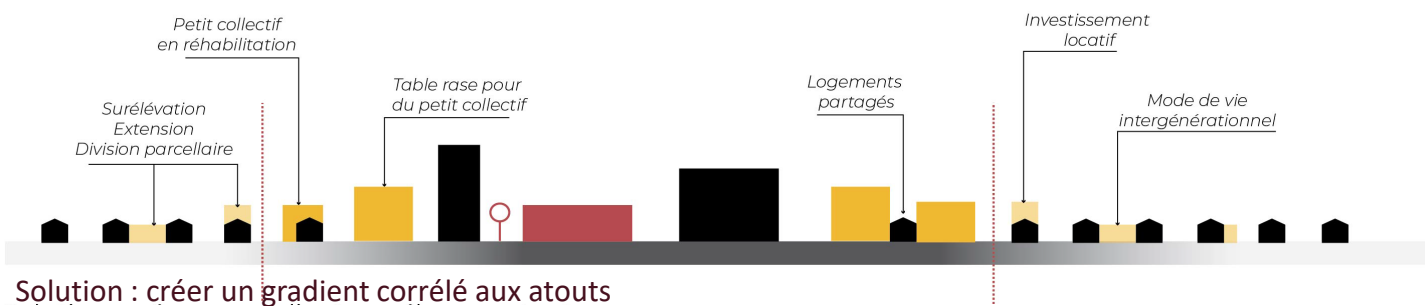
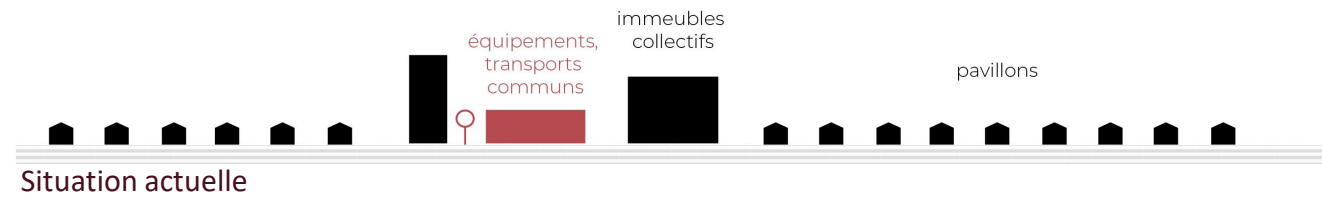
- ◆ **Le foncier est au cœur de nos vies**, de nos usages et constitue une ressource indispensable aux projets d'aménagement et de construction. **Mais il s'agit d'une ressource précieuse, désormais limitée en quantité, qui met en concurrence** collectivité, propriétaires privés, bailleurs sociaux, promoteurs ou encore investisseurs **pour son acquisition et ses usages.**
- ◆ **Afin d'anticiper les différentes sollicitations, propositions de projets ou projets d'intervention publique**, les collectivités territoriales ont tout intérêt à mettre en place un observatoire foncier puis une stratégie foncière pour que les réalisations soient choisies et adaptées aux besoins identifiés sur le territoire.

Des enjeux différents selon espaces



LE FONCIER, UNE RESSOURCE STRATÉGIQUE ?

S'interroger sur les mutations envisageables



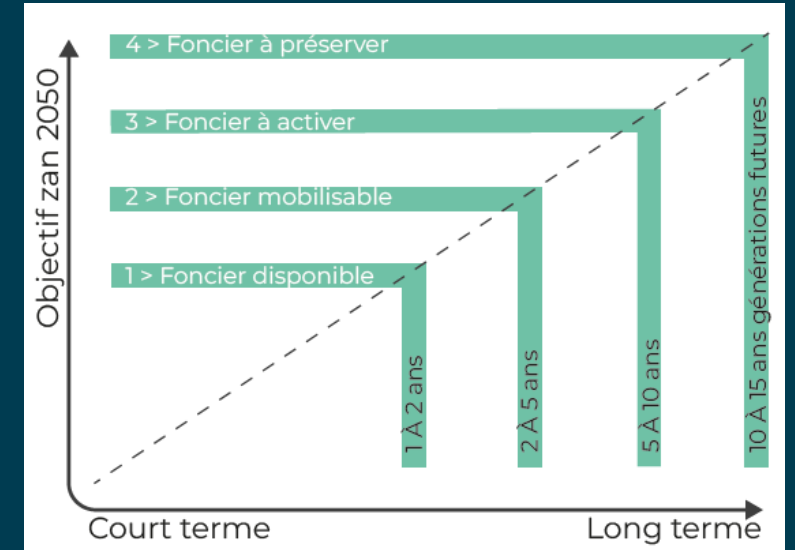
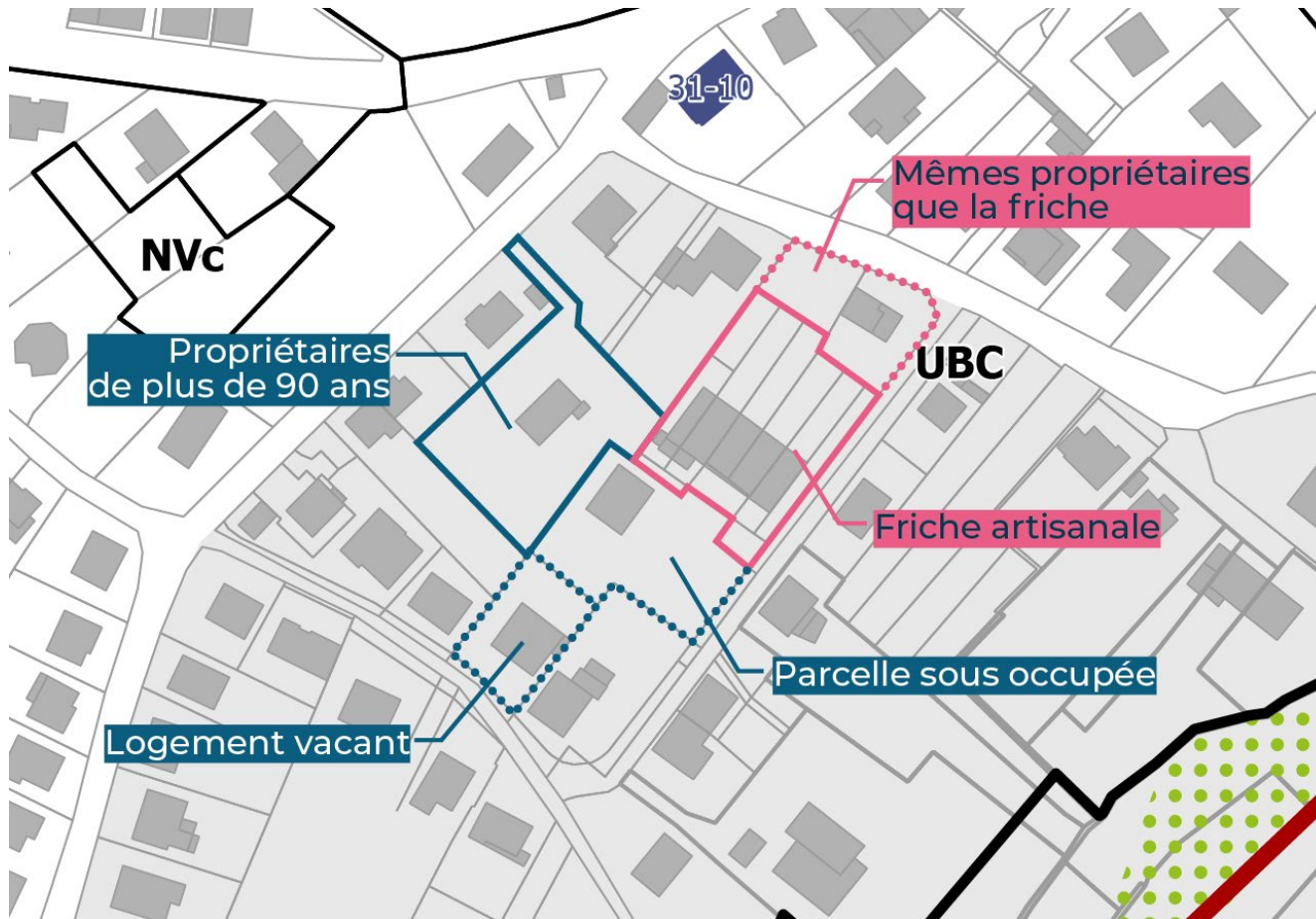
Avec la trajectoire menant au ZAN d'ici 2050, un équilibre doit être trouvé entre renouvellement urbain et préservation d'espaces verts.

Sans vision prospective, les projets risquent d'émerger par opportunité à la parcelle sans vision globale de l'aménagement de nos villes et villages...

Même si l'étalement urbain vient à disparaître, les documents de planification conservent le même usage, cela d'encadrer ce qu'il est possible de faire ou non.

LE FONCIER, UNE RESSOURCE STRATÉGIQUE ?

La nécessité d'avoir une vision à long terme

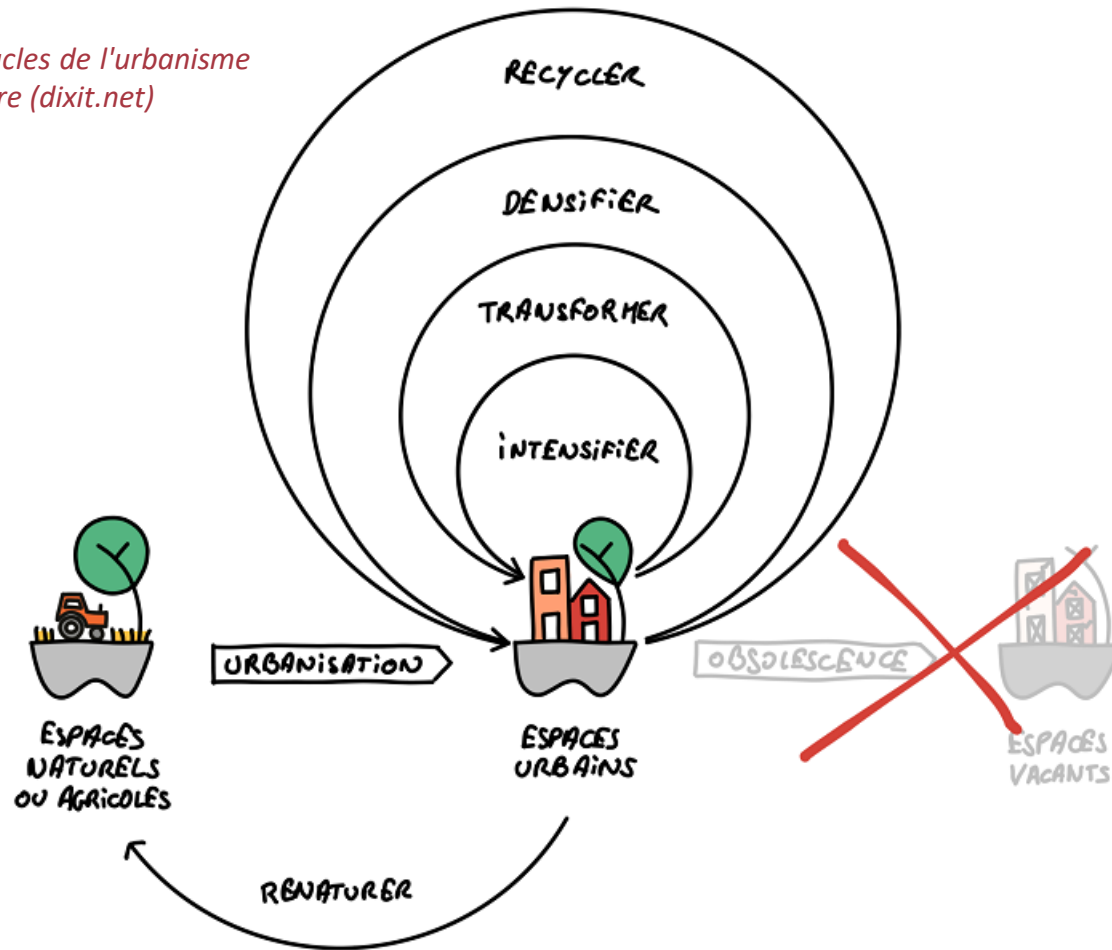


- ◆ **Les mutations urbaines doivent s'envisager à une échelle pertinente.** Trop souvent, les périmètres de projets se limitent à la seule opportunité foncière qui vient de se dégager.
- ◆ **L'observation et la stratégie foncière se prévoient sur un temps long, comme la planification.**

LE FONCIER, UNE RESSOURCE STRATÉGIQUE ?

L'intensification urbaine comme solution

Les boucles de l'urbanisme circulaire (dixit.net)



On va passer d'un urbanisme de consommation foncière à un urbanisme d'intensification.



LE FONCIER, UNE RESSOURCE STRATÉGIQUE ?

Des mutations des tissus choisies et non subies



L'objectif ZAN va à terme bouleverser l'aménagement du territoire avec la nécessité d'inventer des modèles intensifs et non plus extensif.

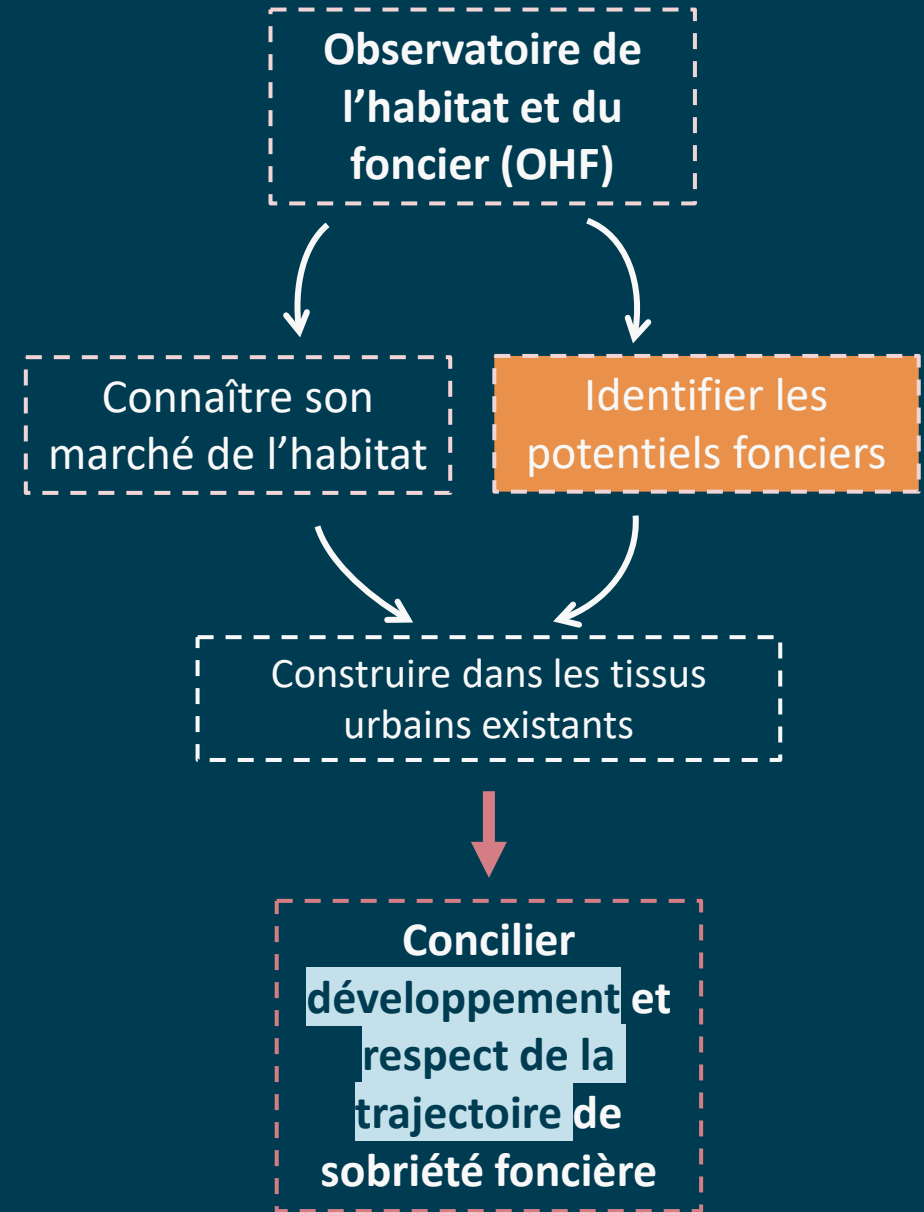
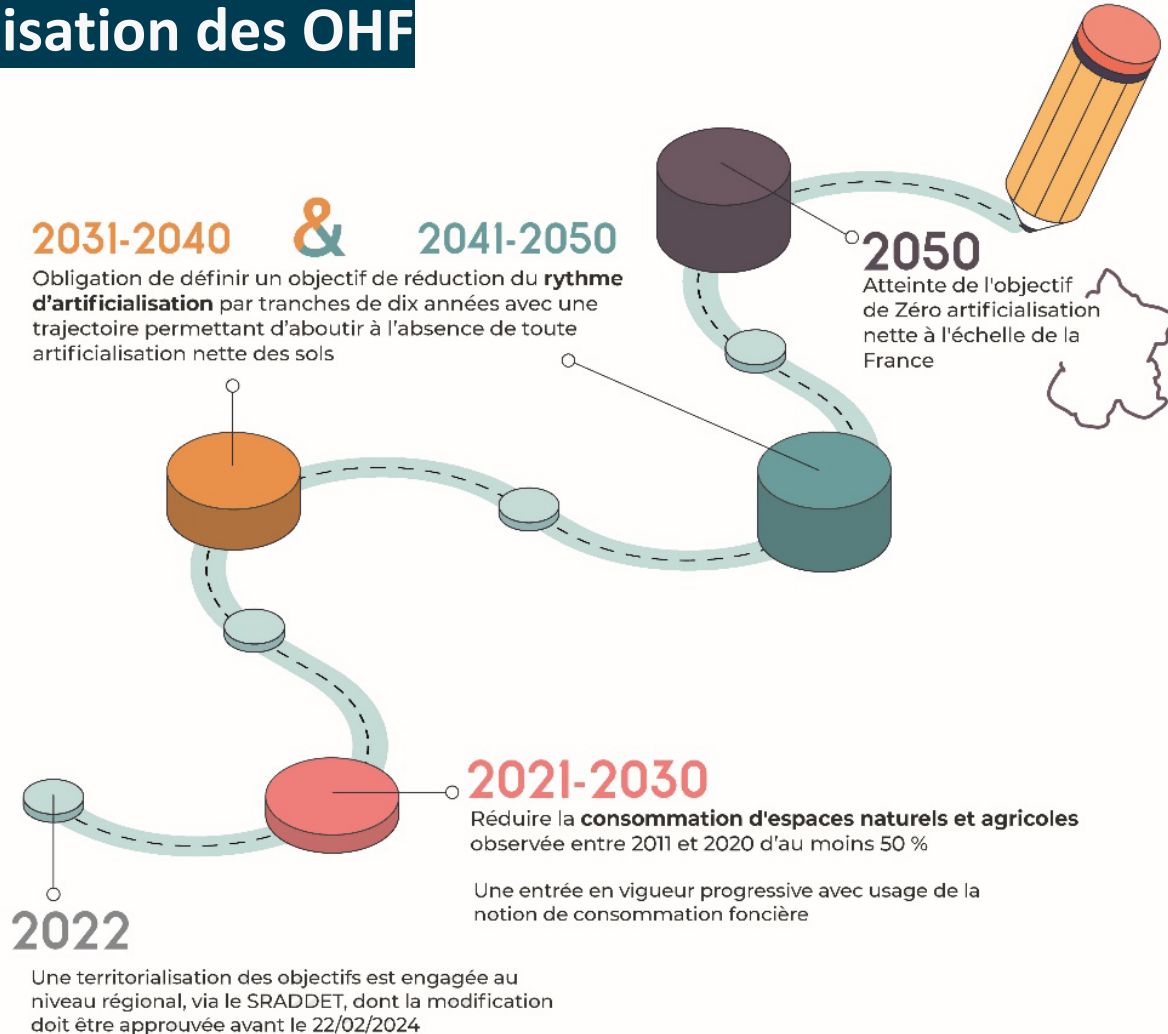
Il s'agit demain d'imaginer des projets urbains désirables ET acceptables :

- **Désirables** pour les futurs occupants
- **Acceptables** pour ceux qui habitent déjà aux alentours.

Ceci qui la collectivité entende intervenir ou non dans le projet...

LE FONCIER, UNE RESSOURCE STRATÉGIQUE ?

Une trajectoire de sobriété foncière cohérente avec la généralisation des OHF



LE CONTENU DU VOLET FONCIER DE L'OBSERVATOIRE

L'enjeu central : identifier des gisements fonciers dans les villes et les villages

Pour ce faire, l'OHF doit travailler sur les :

- ◇ Potentiels fonciers dans les enveloppes urbaine.
- ◇ Friches constructibles.
- ◇ Locaux vacants (commerciaux).
- ◇ Surfaces potentiellement réalisables par **surélévation** des constructions existantes.
- ◇ Surfaces **non imperméabilisées** ou **éco-aménageables**, & espaces non bâtis nécessaires au **maintien des continuités écologiques**.
- ◇ marchés fonciers & immobiliers.

Mais aussi de manière indispensable :

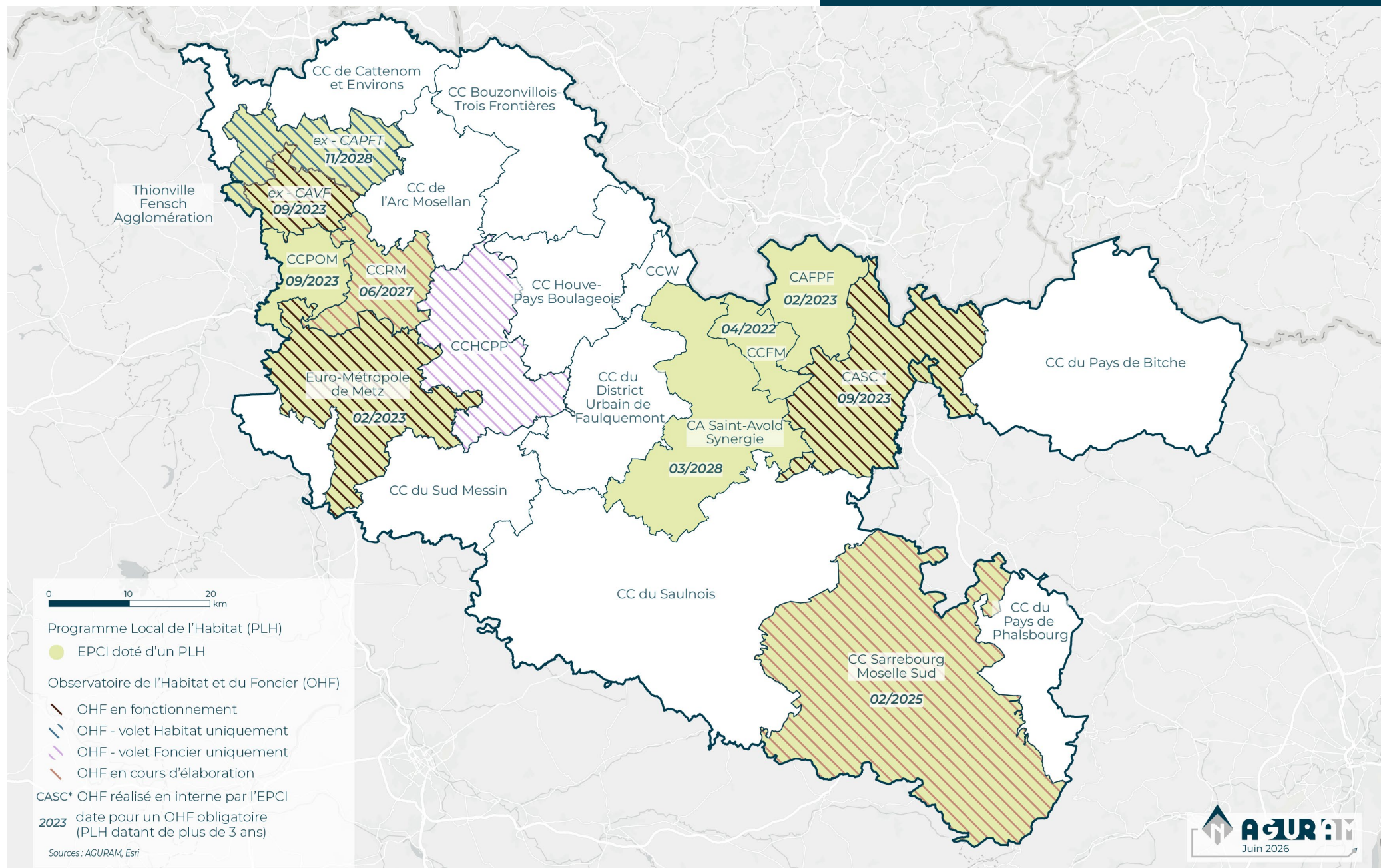
- ✓ La définition des **enveloppes urbaines, cœurs d'îlot, dents creuses**

Méthodologie

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



LES PLH ET OHF EN MOSELLE : UNE COUVERTURE IMPORTANTE



PARTIE II

potentiels fonciers : quelles opportunités pour votre territoire



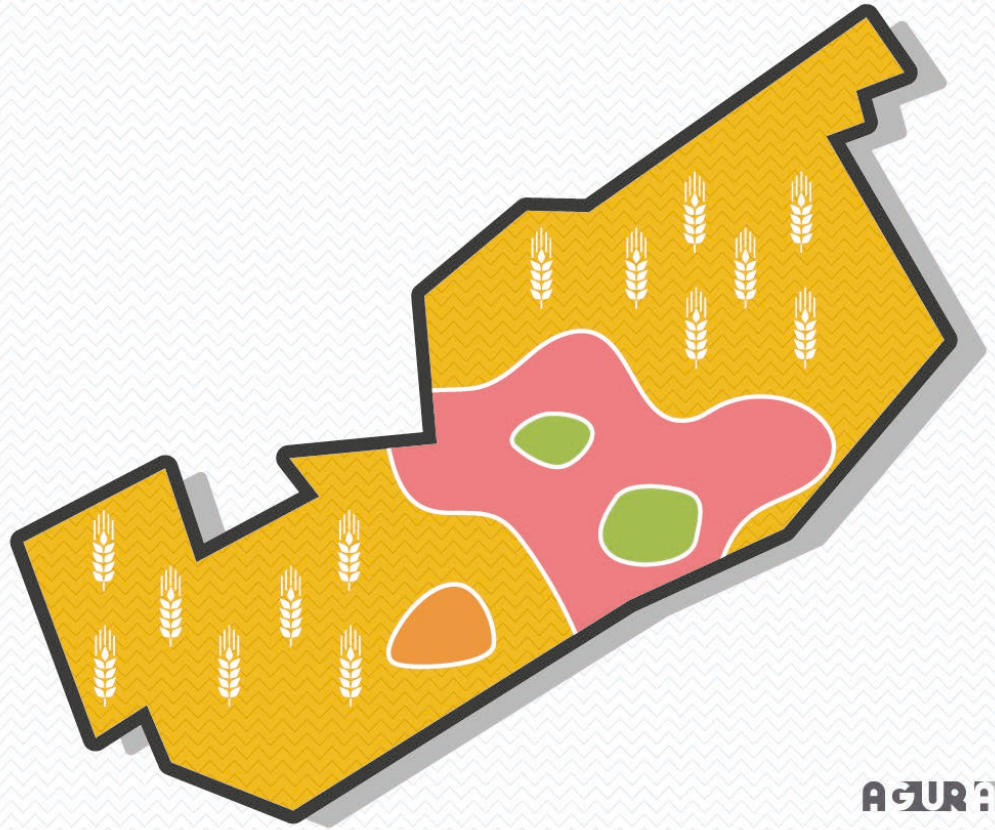
Quentin MONTEIRO

chargé d'étude projet urbain & foncier, AGURAM

LES ENVELOPPES URBAINES, UN NÉCESSAIRE PRÉALABLE

L'enveloppe urbaine correspond à l'intérieur des tissus urbains de la ville ou du village

- enveloppe urbaine
- cœur d'îlot préservés de l'urbanisation à l'intérieur de l'enveloppe urbaine
- hameau classé en enveloppe urbaine, ou non, selon sa taille et les réseaux présents
- espaces agricoles et naturels



AGURAM

L'enveloppe urbaine :

- ◆ Comprend les **bâtiments agglomérés et leurs espaces associés**, là où l'usage anthropique du sol est manifeste.
- ◆ Recoupe aussi a priori la **présence de réseaux** [eau potable, assainissement, électricité].

Ainsi elle ne correspond pas forcément aux zones urbaines des PLU quand ils existent.

Tout ce qui est compris dans l'enveloppe n'est pas destiné à être constructible.

POTENTIEL DE DENSIFICATION : LES DENTS CREUSES

Qu'est-ce qu'une dent creuse ?

Une dent creuse se situe à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et **correspond à un espace interstitiel entre deux constructions.**

Elle dispose :

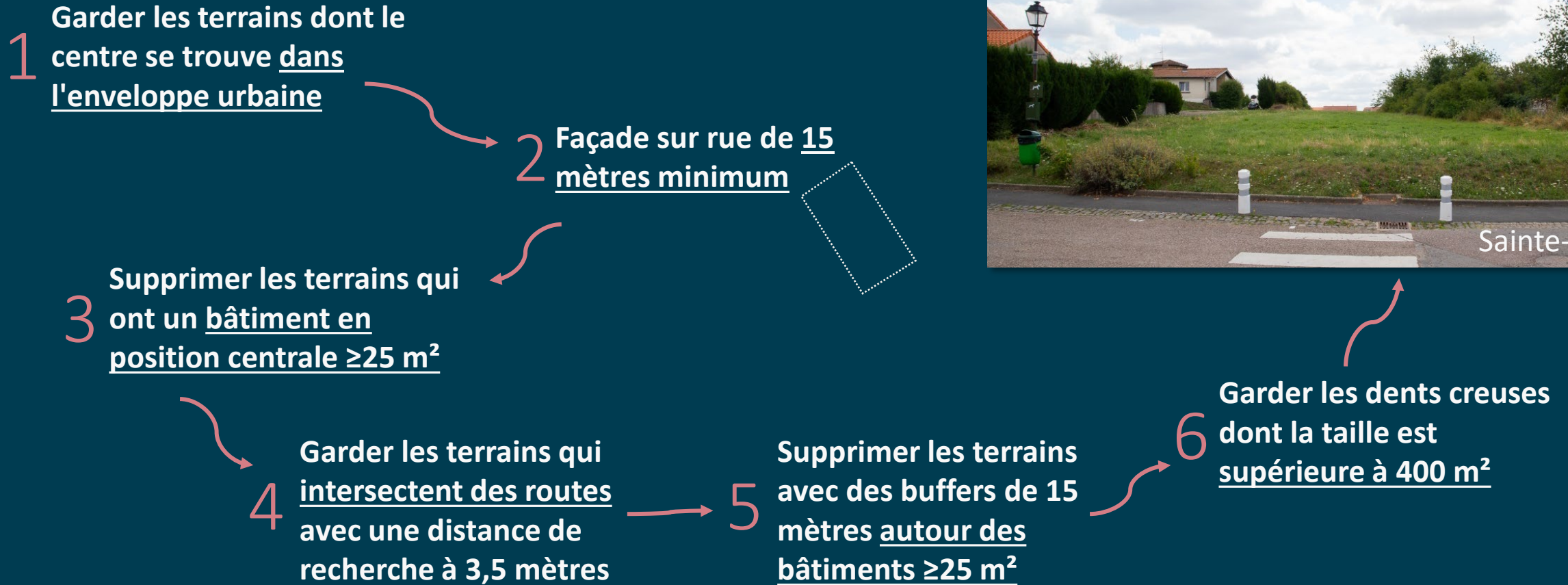
- ◆ d'une desserte par une voirie carrossable ;
- ◆ d'une connexion aux réseaux de proximité (eau potable, électricité, etc.) ;
- ◆ présentent une façade en front de rue suffisante pour accueillir des constructions nouvelles ;
- ◆ Elle peut être sur une ou plusieurs unités foncières / parcelles cadastrales.

Elle est normalement constructible au sein des documents d'urbanisme.



POTENTIEL DE DENSIFICATION : LES DENTS CREUSES

La méthodologie d'identification des dents creuses



POTENTIEL DE MUTATION : BÂTIMENTS SOUS-UTILISÉS

Qu'est-ce qu'un potentiel de mutation ?

Les potentiels de mutation sont des bâtiments délaissés, susceptibles de changer d'usage dans les prochaines années (granges, corps de ferme, etc.) afin de créer de l'habitat.

Ils sont identifiés par :

- ◆ Une pré-sélection sur la base de plusieurs indicateurs (vacance, usage initial du bâti, etc.)
- ◆ Une vérification manuelle
- ◆ Une validation par les élu.es

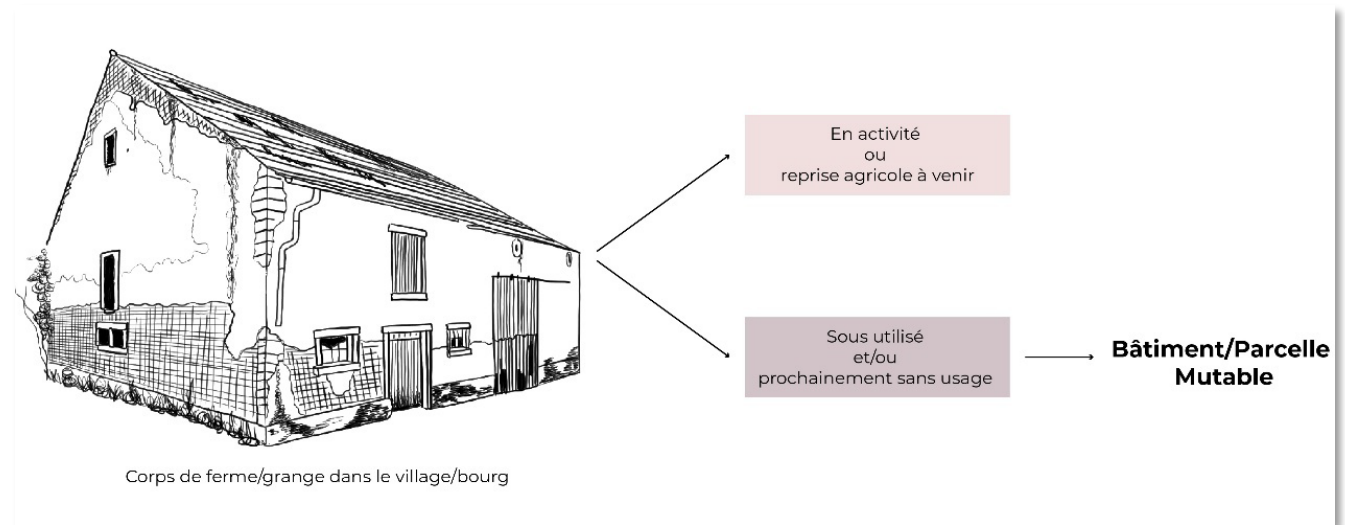


Illustration d'un potentiel de mutation type dans un cœur de village



Un potentiel de mutation à Saint-Georges

POTENTIEL DE RENOUVELLEMENT URBAIN : LES FRICHES

DÉFINITION : FRICHE

Au sens de la loi Climat et résilience, la friche correspond à : « 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 emploi sans un aménagement ou des travaux préalables ».



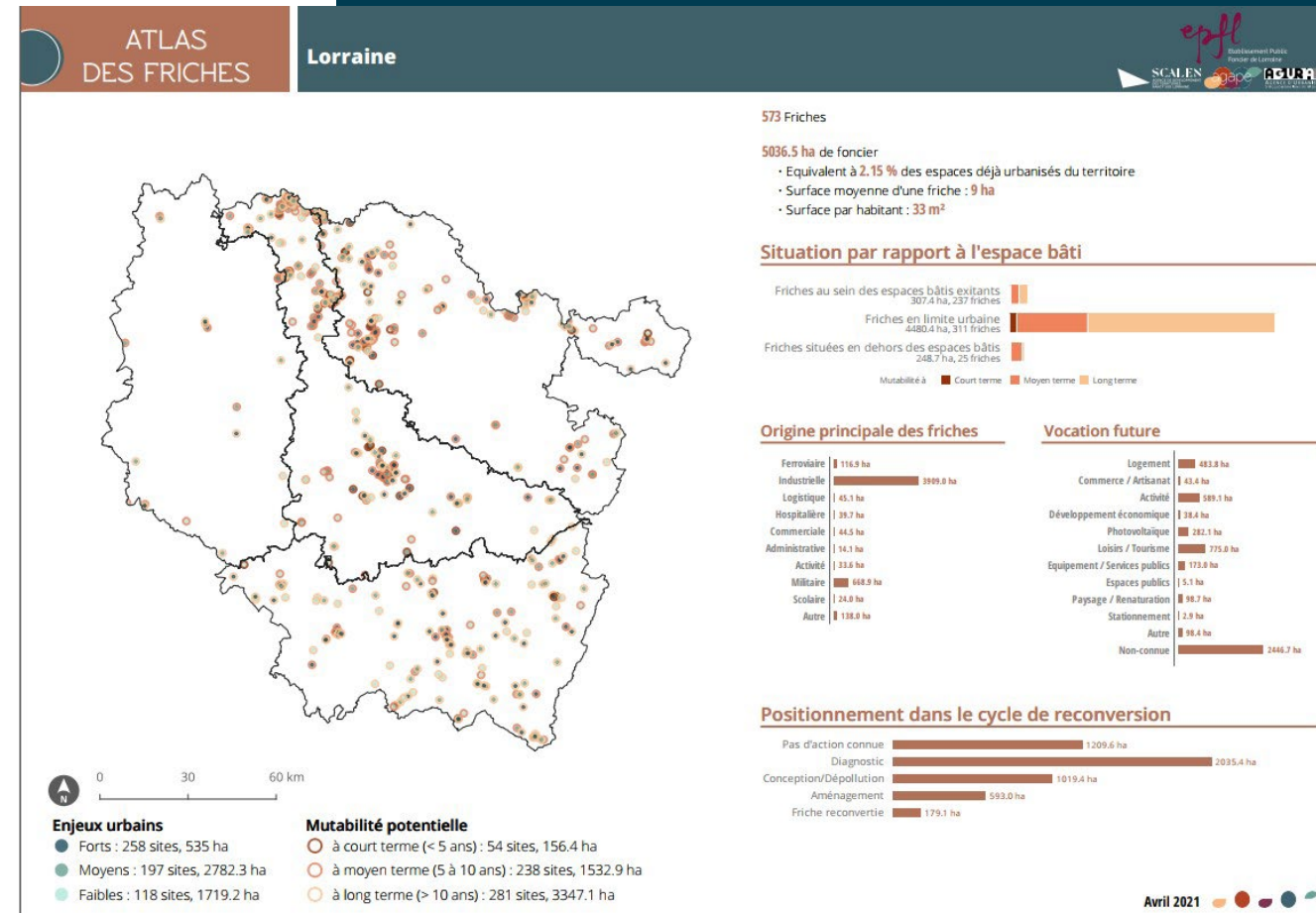
Article L.111-26 du code de l'Urbanisme. Décret du 26 décembre 2023.

Base de travail

◆ L'Atlas des friches régional [EPFGE / AGURAM / AGAPE / SCALEN]

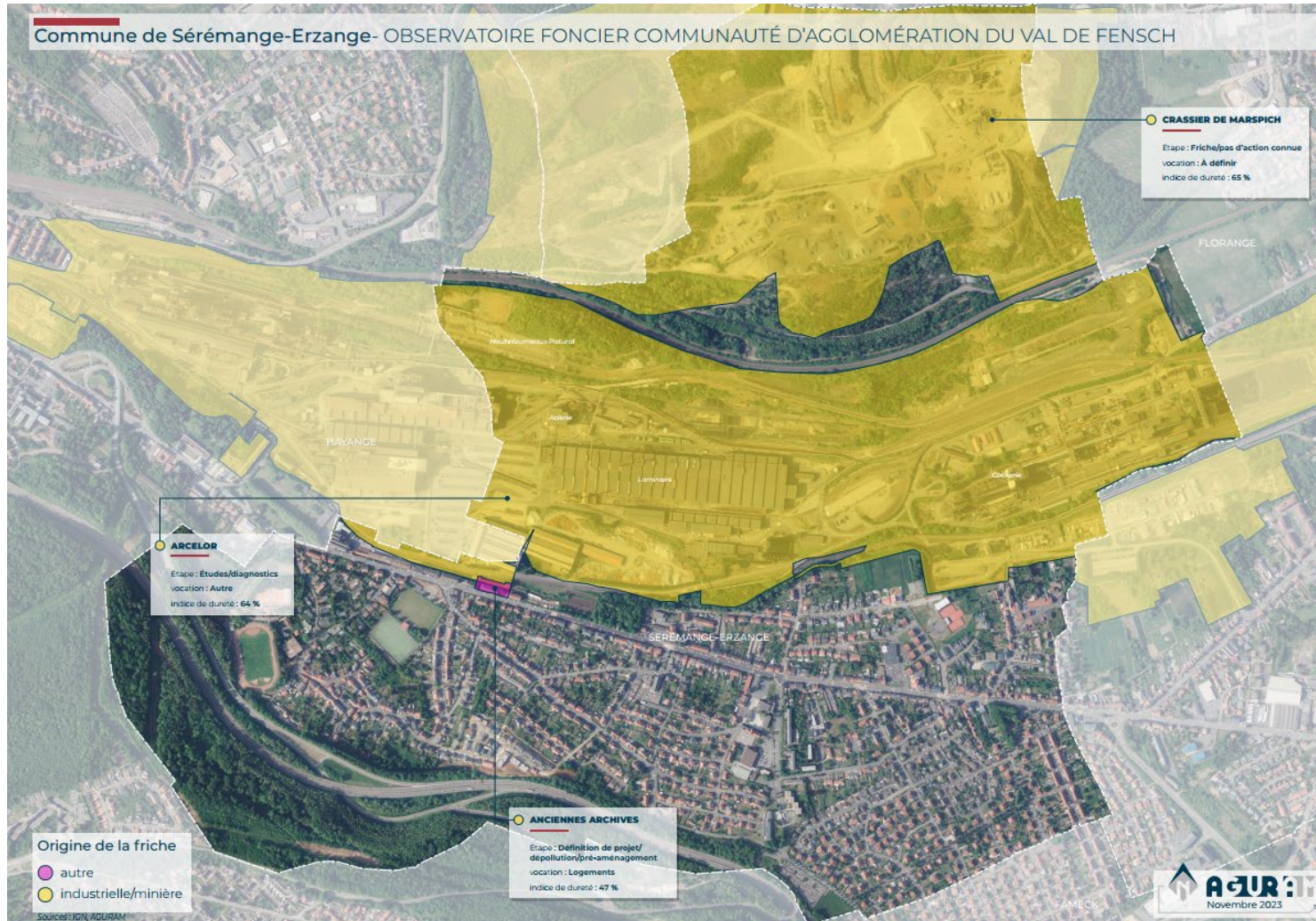
Les différentes typologies de friches :

- ◆ Industrielles ;
- ◆ Militaires ;
- ◆ Administratives ;
- ◆ D'équipements ;
- ◆ Commerciales ;
- ◆ Activités ;
- ◆ Ferroviaires ;
- ◆ Hospitalières.



POTENTIEL DE RENOUVELLEMENT URBAIN : LES FRICHES

Exemple de friches constructibles



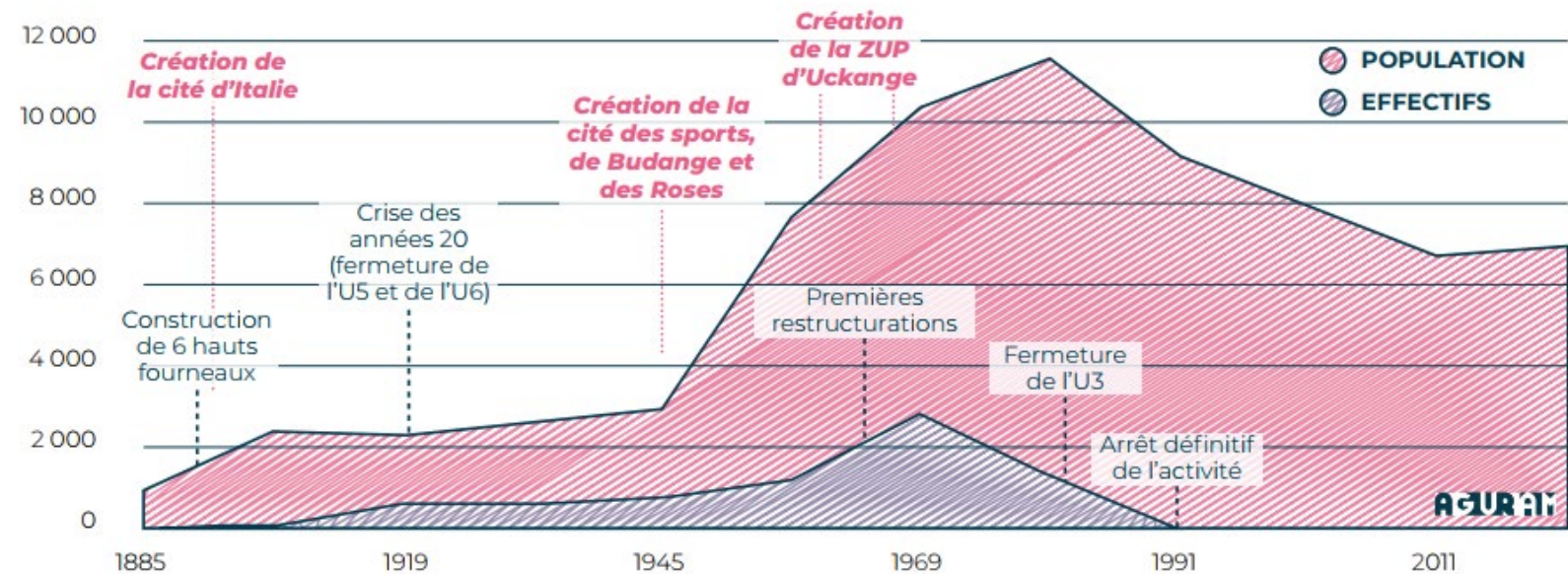
- ◆ **Recensement et identification** des sites en friche sur le territoire
- ◆ **Qualification** de la friche par **origine**, **étape de reconversion** et **vocation**
- ◆ Calcul d'un **indicateur** simple de **dureté foncière pour chaque site**

POTENTIEL DE RENOUVELLEMENT URBAIN : LES FRICHES

Hayange et Serémange-Erzange : villes usines de la vallée de la Fensch



ÉVOLUTION DE LA POPULATION À UCKANGE ET DES EFFECTIFS
DANS L'USINE SIDÉRURGIQUE



POTENTIEL DE RENOUVELLEMENT URBAIN : LES LOCAUX VACANTS



Définition de périmètre de centre-ville

- ◆ Des périmètres de centre-ville construits via une méthodologie SIG puis validés par les communes

Légende

- zone de chaleur via méthode 1
- clusters via méthode 2
- urbansimul :
zones historiques via PLUs

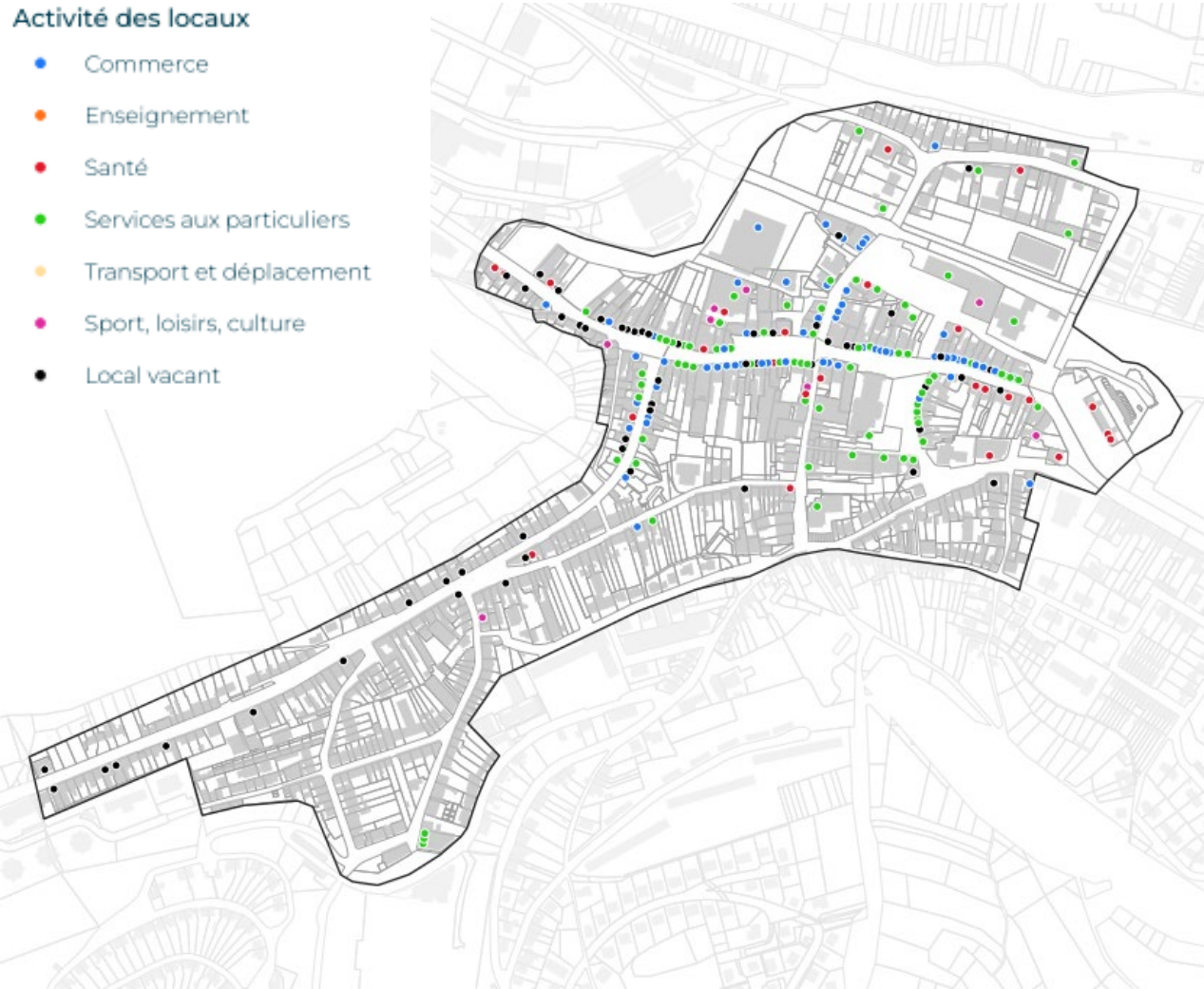
AGURAM

VAL DE FENSCH
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

POTENTIEL DE RENOUVELLEMENT URBAIN : LES LOCAUX VACANTS

Activité des locaux

- Commerce
- Enseignement
- Santé
- Services aux particuliers
- Transport et déplacement
- Sport, loisirs, culture
- Local vacant



Deux séries de cartes de synthèse possibles :

- ◆ Typologie des commerces
- ◆ Potentiel de mutation des locaux vacants



POTENTIEL NATUREL : LES CŒURS D'ÎLOTS VÉGÉTALISÉS

Cœur d'îlot végétalisé :

« *Les espaces non bâtis en cœur d'îlot, non imperméabilisés, supérieurs à 1 ha et sans accès à la voirie sont identifiées comme des cœurs d'îlots à préserver* ».

Ces espaces accueillent généralement des jardins, abris de jardins et plus rarement de piscines. Dans les PLU, ils sont souvent classés en secteurs Naturels de jardins (Nj).

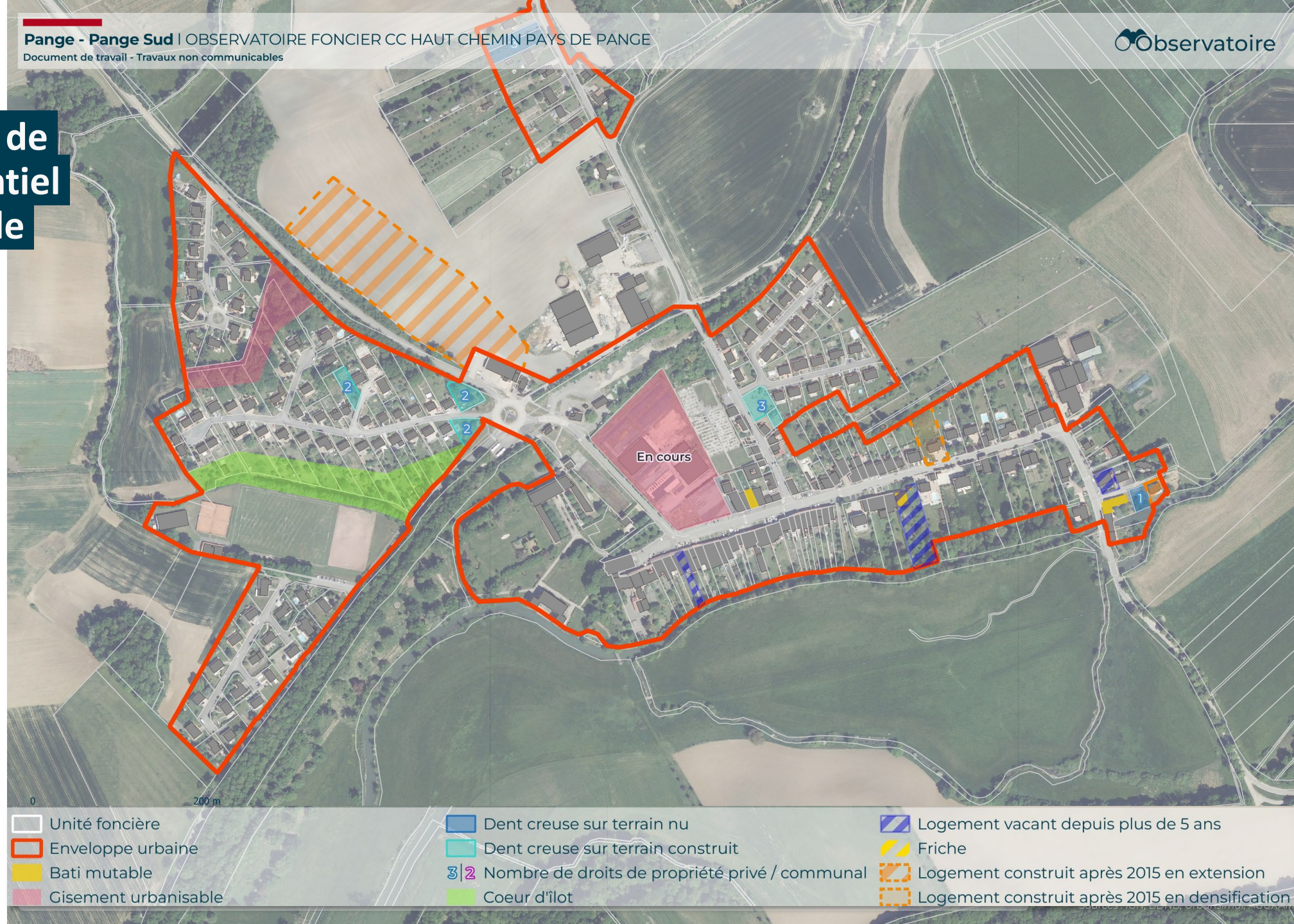
Leur préservation est importante pour maintenir des espaces de fraîcheur à l'intérieur des tissus urbains (canicule) et infiltrer les eaux pluviales (intensification des pluies avec le réchauffement climatique).



Un cœur d'îlot à bettborn



Exemple de carte de synthèse du potentiel foncier à l'échelle communale



Mais aussi des méthodologies pour identifier les enjeux environnementaux dans les enveloppes urbaines

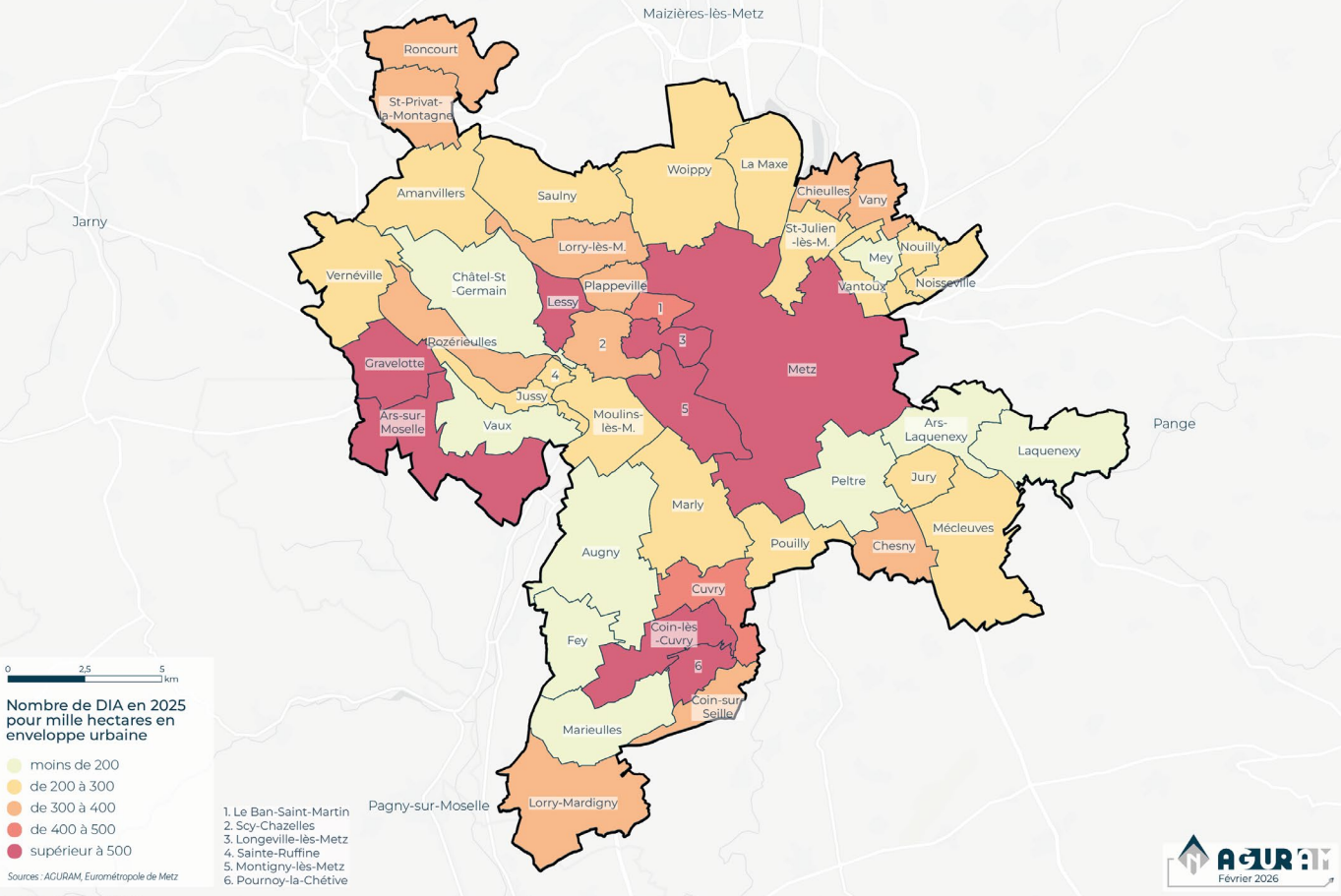
ESPACES NON BÂTIS À ENJEU					
		ESPACES PERMÉABLES		ESPACES IMPERMÉABLES NON BÂTIS	
Total score	Type d'enjeu	Surface (ha)	% de l'enveloppe urbaine	Surface (ha)	% de l'enveloppe urbaine
[1-25[	Très faible	0,03	< 0,01	0,02	< 0,01
[25-50[	Faible	402,31	39,21	138,8	13,53
[50-75[	Modéré niveau 1	60,77	5,92	17,25	1,68
[75-100[	Modéré niveau 2	64,01	6,24	5,1	0,5
[100-150[	Fort	29,25	2,85	5,2	0,51
[150-275]	Très fort	8,42	0,82	0,59	0,06



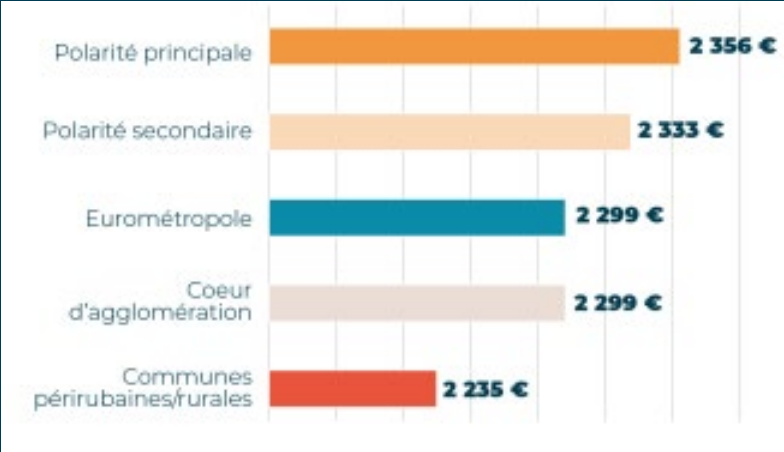
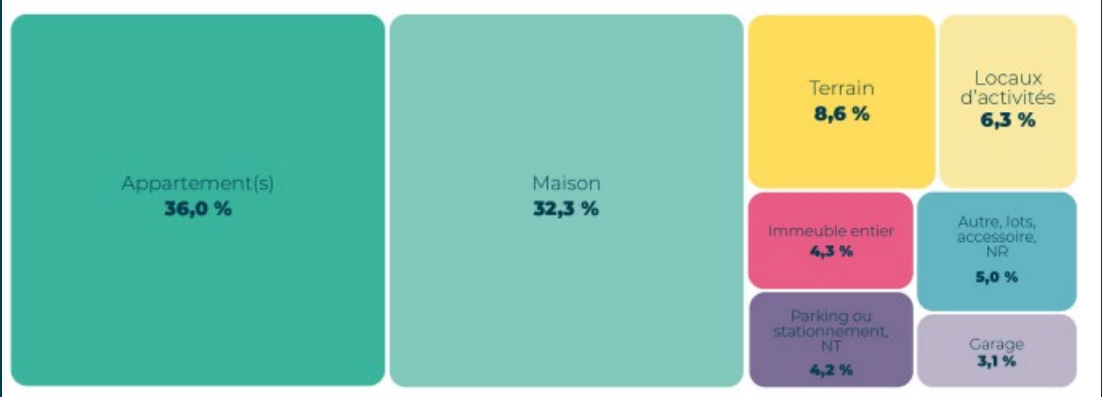
CONNAÎTRE LES MUTATIONS ET DYNAMIQUES FONCIÈRES

Le suivi des marchés fonciers à travers les DIA

Nombre de DIA rapporté à l'enveloppe urbaine - OBSERVATOIRE FONCIER DE L'EURO-MÉTROPOLE DE METZ



Typologie des biens immobiliers et prix moyen des maisons (en €/m²) concernés par une DIA – Euro-métropole de Metz



L'OHF : UN OUTIL PERMETTANT UNE GOUVERNANCE INTERSERVICES ET INTERCOMMUNAL

1/ Un pilotage partagé et structuré par les services Habitat et Urbanisme de la collectivité

2/ Un travail interservices renforcé

3/ Un outil au service de la coopération intercommunale



Atelier intercommunal portant sur le recensement des potentiels fonciers de chaque commune

PARTIE III

Observatoire du foncier : retour d'expérience

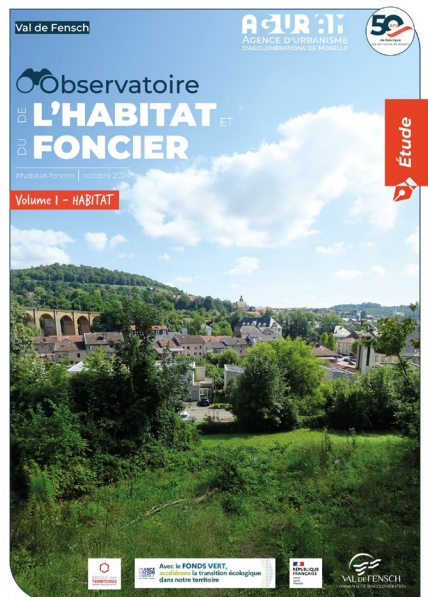
Nadège KIEFFER

Directrice - Droit du sol, Thionville Fensch Agglomération

L'OHF DE LA CAVF

Un observatoire initié en 2024

- ◆ 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 du fait de la récente fusion
- ◆ Des besoins en **moyens financiers** pour aller plus loin en termes d'études
- ◆ Une 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/>

L'OHF DE LA CAVF

La création d'un tableau de bord foncier

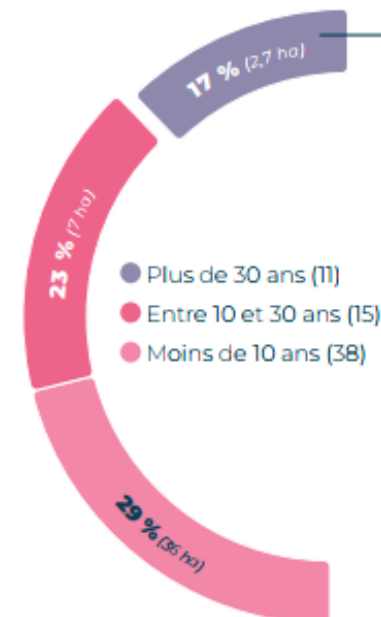
Des tableaux/graphiques de données à l'échelle intercommunale & communale

Communes	Nombre/typologie/superficie				Unités foncières	Droits de propriétés
	1AU	1AUX	1AUEp	2AU	Superficie moyenne par zone	Nombre de droits moyen par zone
ALGRANGE	10 (34,4 ha)	1 (12 ha)			2 ha	3,1
FAMECK	8 (18,5 ha)				4,1 ha	9,9
FLORANGE	4 (9,9 ha)	3 (48,7 ha)		1 (7,3 ha)	2 ha	27,7
HAYANGE	1 (8,8 ha)	1 (2,6 ha)			5 ha	31,5
KNUTANGE	4 (24,1 ha)				3,9 ha	24,3
NEUFCHÉF				3 (10,6 ha)	6,1 ha	22
NILVANGE	1 (0,7 ha)	3 (12 ha)	1 (14,5 ha)		2,3 ha	10
RANGUEVAUX	1 (4,5 ha)		1 (1,2 ha)		1,9 ha	5,5
SERÉMANGE-ERZANGE						
UCKANGE	2 (8,7 ha)				0,5 ha	2,5
TOTAL CAVF	31 (109,6 ha)	8 (75,3 ha)	2 (15,7 ha)	4 (17,9 ha)	2,9 ha	15,2

Part des surfaces bâties dans les zones à urbaniser (AU)



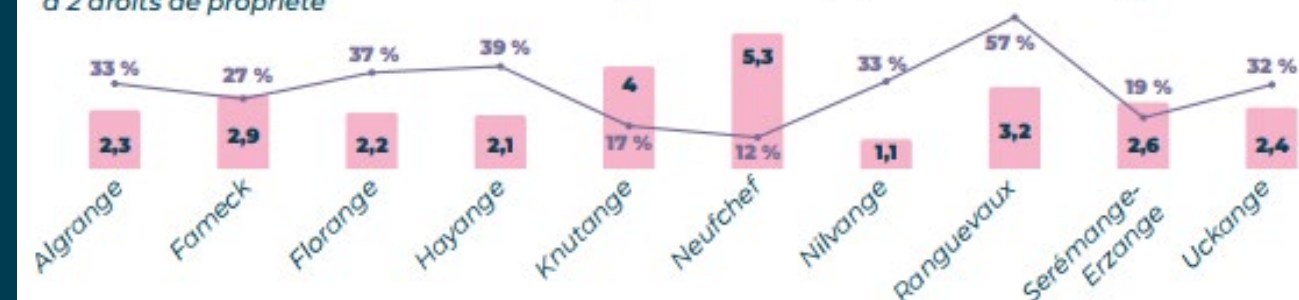
Mutation des potentiels de mutation - CAVF



Top 10 des plus grands potentiels de mutation où la dernière mutation est la plus ancienne

n°	Potential de mutation	Dernière mutation	Surface (m²)
1	FLORANGE - Avenue de Lorraine (Supermarché et Marie Blachère)	1970	8 259
2	NEUFCHÉF - Rue des Écoles (Maisons des associations)	1970	222
3	HAYANGE - Rue Maréchal Foch (bâtiment résidentiel)	1975	865
4	NILVANGE - Rue de la République (Crédit Mutuel)	1976	446
5	ALGRANGE - Rue Georges Clémenceau (Future maison médicale)	1976	3 577
6	UCKANGE - Rue Neuve (projet de 24 logements)	1987	355
7	FLORANGE - Rue de la Centrale (ancien bouloir)	1989	3 541
8	FLORANGE - Avenue de Lorraine (projet de 30 logements)	1989	1 791
9	KNUTANGE - Rue de la République (ER - projet stationnement)	1992	515
10	KNUTANGE - Rue de la République (En vente projet de quelques logements)	1992	581

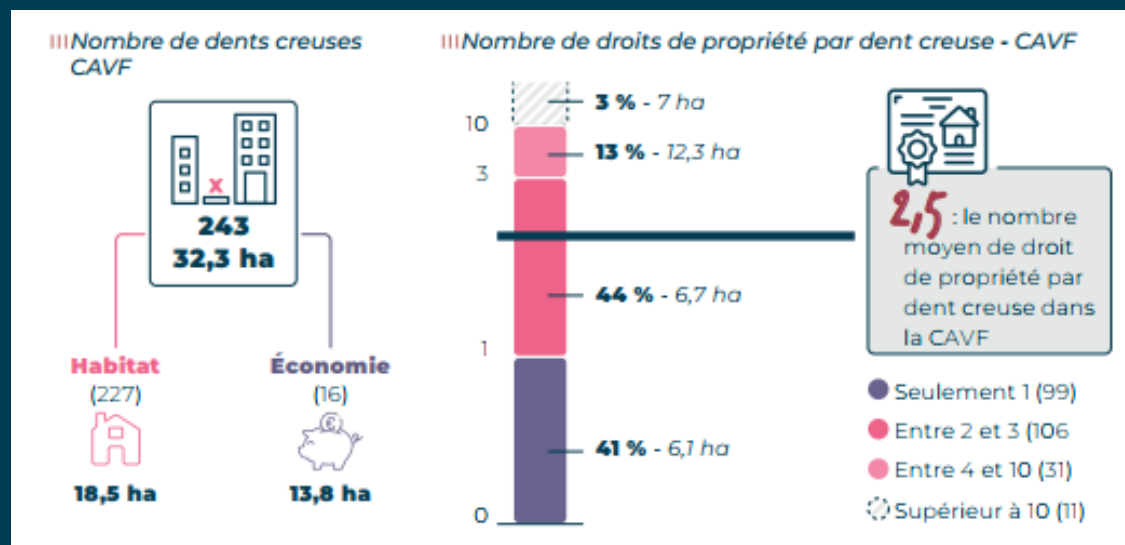
Dents creuses - nombre de droits/nombre moyen de droit de propriété/moins de ou égale à 2 droits de propriété



L'OHF DE LA CAVF

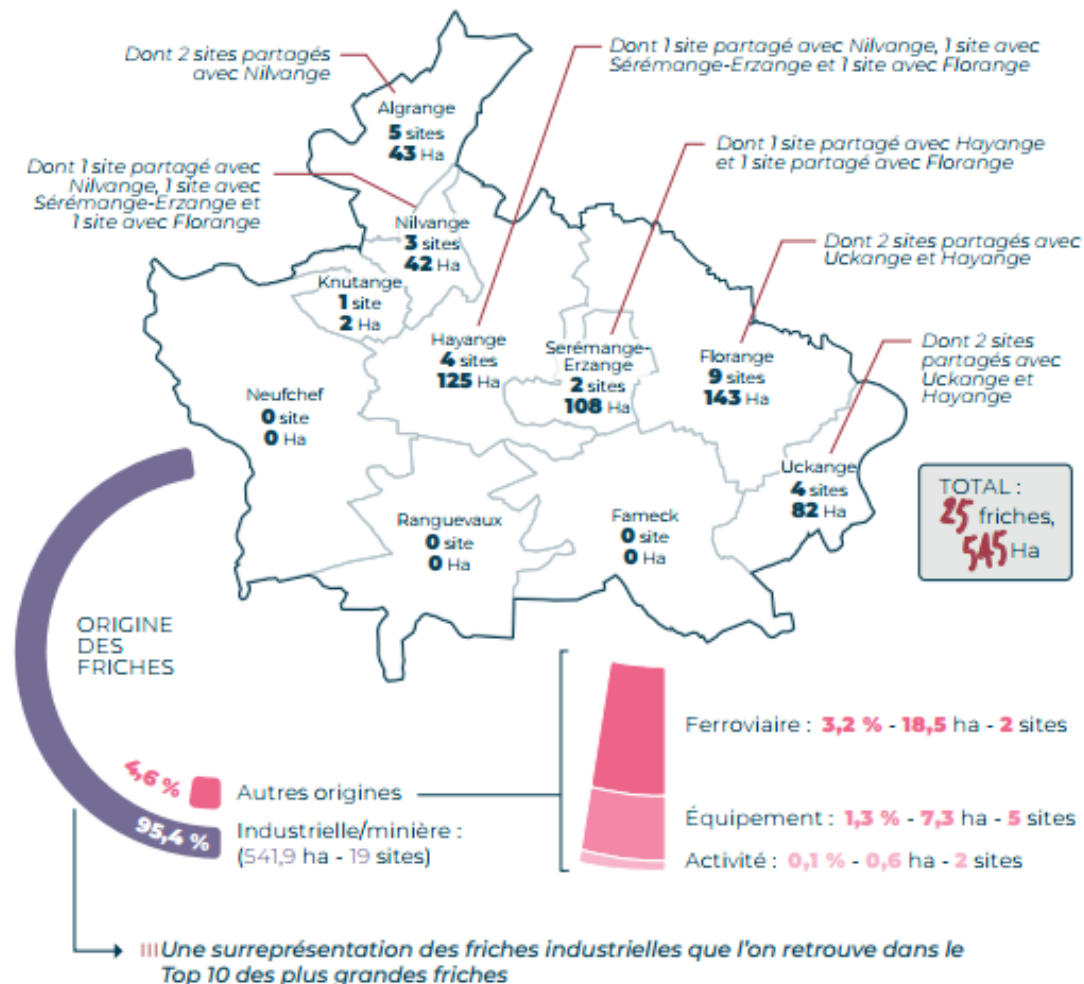
La création d'un tableau de bord foncier

Des infographies à l'échelle intercommunale & communales



Une attention particulièrement portée aux gisements les plus stratégiques

III Nombre et superficie des friches - échelle communale



	NOM	Ha
1	Site Arcelor (Florange/Hayange/Sérémange-Erzange)	153,8
2	Crassier de Marspich (Florange/Hayange/Sérémange-Erzange)	111,5
3	Crassier du Konacker (Hayange/Nilvange)	90,7
4	Crassier d'Uckange (Uckange)	45,8
5	Parc à Fontes (Uckange)	40,6
6	ZAC de la Paix (Algrange/Knutange/Nilvange)	38,5
7	RFF Nord (Florange)	18
8	Mine de Rochonvilliers (Algrange)	5,8
9	Ancien dépôt pétrolier TOTAL (Florange)	5,8
10	Friches Vieilles Vignes (Florange)	5,4

RESTEZ CONNECTÉ !

www.aguram.org / @agenceaguram

