

## La connaissance du foncier

Le guide foncier outre-mer, composé de 8 fiches synthétiques, a été rédigé par le Cerema, à la demande de la Direction générale des Outre-mer.

Ce guide présente les différents enjeux relatifs aux questions foncières en outre-mer ainsi que les différents outils de clarification du désordre foncier et de mise en application des stratégies foncières et territoriales.

**La connaissance du foncier est en enjeu majeur et préalable à toute démarche de projet, qu'il s'agisse d'un projet de territoire (au moment de l'élaboration d'un PLUI ou PLH par exemple) ou d'un projet d'aménagement.**

**Cette connaissance s'organise et se hiérarchise en intégrant plusieurs dimensions : état du foncier, appartenance des terrains, type d'occupation, classement dans les documents d'urbanisme, spécificités géographiques et géotechniques, évolutions passées, mutations possibles et /ou envisagées. L'analyse de ces aspects permettent de comprendre le territoire et également de concevoir une politique et une stratégie foncière. Pour cela, il faut observer, recueillir des données, constituer un référentiel afin analyser les potentialités du territoire, sur un temps long.**

**Les DROM ne sont tous pas outillés de la même manière et ils ne disposent pas nécessairement des mêmes outils et bases de données qu'en Hexagone. On constate néanmoins une montée en qualité des données, la création progressive d'observatoires du foncier et la construction d'outils visant à mieux le connaître.**

**L'objet de cette fiche est d'aider les collectivités à se saisir des outils existants, d'une part en rappelant les étapes et leviers de l'observation du foncier, et d'autre part en présentant les outils disponibles avec quelques exemples inspirants.**

## Sommaire :

- La connaissance du foncier : **pour quoi faire ?**
- **L'observatoire**, support privilégié pour l'observation foncière
- Les autres **outils** et **études** disponibles

## La connaissance du foncier : pour quoi faire ?

### À quoi sert l'observation du foncier ?

La connaissance du foncier est utile pour objectiver les phénomènes que l'on observe sur le territoire et doit permettre de répondre à des questions de la vie quotidienne d'une collectivité. C'est également une étape préalable indispensable à toute démarche de projet de territoire ou d'aménagement.

La connaissance du foncier englobe les dimensions suivantes :

- **la propriété foncière**, afin d'avoir un état des lieux partagé des propriétaires du foncier sur le territoire ;
- **l'état du foncier**, afin d'avoir notamment une connaissance fine de la localisation des logements vacants ou des logements insalubres, mais également des éventuelles friches sur le territoire ;
- **le marché foncier et immobilier**, afin d'observer les dynamiques des marchés et faciliter les estimations des terrains et biens ;
- **les gisements et potentiels fonciers**, afin d'identifier les potentiels de densification des dents creuses et les potentiels de construction ;
- **l'occupation des sols**, dans une logique de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers en lien avec la politique de Zéro Artificialisation Nette ;
- **les documents de planification territoriale**, pour connaître l'usage des sols et les possibilités offertes à la collectivité en matière réglementaire.

L'observation du foncier est nécessaire lors de **l'élaboration et du suivi des documents de planification et d'urbanisme**<sup>1</sup> qui relèvent des collectivités. Par exemple, le Programme

Local de l'Habitat (PLH), qui définit, à l'échelle intercommunale, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique de l'habitat, se base sur l'évolution du nombre de logements à l'échelle communale.

Les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) nécessitent également de nombreuses données du foncier et ont pour vocation de traduire le projet de la commune en termes d'aménagement du territoire.

Voici quelques **exemples de questions** que peut se poser une collectivité pour lesquelles l'observation du foncier est nécessaire :

- Puis-je construire sur cette parcelle ?
- A qui appartient cette parcelle ?
- A combien se sont vendus les biens immobiliers ou les terrains à bâtir sur mon territoire ? Quel prix puis-je proposer pour vendre un bien de la collectivité à un éventuel acquéreur en cas de cession d'un terrain public ?
- Dans quelle zone dois-je prioritairement mener une politique de lutte contre le logement insalubre ?
- Où se situent les logements sociaux sur mon territoire ? Où sont les zones en déficit de logements sociaux ?
- Où sont localisés les friches et les logements vacants ?

### À qui s'adresser ?

**En tant qu'acteur de terrain**, il est important **pour les collectivités territoriales** de connaître le foncier de leur territoire. Elles peuvent mobiliser différents acteurs pour améliorer leur connaissance du foncier et favoriser sa mobilisation. Les entités qui gravitent autour de la thématique du foncier sont diverses,

<sup>1</sup>. Les documents d'urbanisme sont traités dans la fiche n° 3 « Anticipation et planification »

ce qui nécessite le montage de partenariats, indispensables pour une connaissance exhaustive du foncier.

- **les établissements publics foncier (EPF) :** le rôle des EPF est d'acquérir et d'assurer une mission de portage du foncier sur un court, moyen ou long terme des terrains qui serviront ensuite à la construction de logements, notamment sociaux, ou des projets publics. Ils peuvent faciliter la mobilisation du foncier. Ils accompagnent également les collectivités dans la définition de leur projet et de leurs stratégies foncières locales. Ils ont ainsi une très bonne connaissance du foncier sur leur territoire et des leviers d'acquisition et de maîtrise foncière. Il y a deux EP foncier et d'aménagement (Etat) dans les DROM (Guyane et Mayotte) et trois EPF locaux (Guadeloupe, Martinique et la Réunion).
- **les Directions de l'Environnement, de l'aménagement et de logement (DEAL et DGTM en Guyane) :** leur rôle est d'élaborer et mettre en œuvre localement les politiques de l'État en matière d'aménagement durable et d'urbanisme. Leurs missions portent particulièrement sur les politiques du logement – développement de l'offre, rénovation urbaine, lutte contre l'habitat indigne – et le suivi des documents de planification. Chaque DEAL dispose d'un service « Connaissance » mobilisable.
- **les autres établissements publics :** des structures, telles que l'Office National des

forêts et les Parcs Nationaux, peuvent apporter une connaissance fine du territoire sur leurs thématiques de compétences.

- **les Directions Régionales des Finances Publiques :** les DRFiP assurent la mission de publicité foncière en tenant à jour le fichier immobilier, qui recense les éléments juridiques relatifs à l'ensemble des propriétés bâties et non bâties. Elles sont également mobilisables sur les sujets liés à l'imposition foncière, d'où sont tirées les informations des fichiers fonciers, DVF (voir plus loin) et évaluation des biens.
- **les agences d'urbanisme :** elles apportent leur expertise sur des missions d'observation et d'analyse des évolutions urbaines et participent à l'élaboration des documents d'urbanisme et des politiques d'aménagement. Elles peuvent également apporter leur ingénierie dans la lutte pour la sobriété foncière et participer à des missions d'animation d'observatoires du foncier.
- **les acteurs privés :** les notaires ou généalogistes peuvent apporter des éléments sur la propriété foncière de manière ponctuelle lorsque ces informations sont manquantes ou de mauvaise qualité.

Des exemples précis d'acteurs à mobiliser seront indiqués dans les différentes fiches qui composent ce guide, en fonction des thématiques traitées (clarification des désordres fonciers, maîtrise foncière, acquisition du foncier etc..).

## L'observatoire, support privilégié pour la connaissance du foncier

### L'observatoire, support pour des échanges privilégiés sur un territoire

Un observatoire du foncier doit être **utile** pour les acteurs locaux pour être pérenne et reconnu. Son élaboration doit ainsi être l'occasion de les mettre en collaboration après un recensement exhaustif de leurs besoins.

**L'avantage d'un observatoire** est de pouvoir suivre sur un temps long différentes thématiques. C'est un lieu de dialogue et de réflexion adapté aux besoins des collectivités. Il doit aider à la prise de décision, à l'évaluation des politiques publiques en cours et à la planification des futures actions.

**Le montage d'un observatoire** doit nécessairement s'effectuer de manière partenariale, autour d'un réseau d'acteurs s'engageant sur un temps long : doivent être présents à la fois les collectivités et les services déconcentrés de l'État, l'EPFA/EPFL, l'agence d'urbanisme, la SAFER, etc.. Cette pluralité permet d'avoir une vision partagée et complète du territoire, et de prioriser les actions de l'observatoire. Ce travail partenarial permet la mutualisation des données, des compétences, des moyens humains, qu'une commune ou un EPCI seul ne pourrait pas avoir.

**Les pré-requis d'un observatoire foncier** sont les suivants :

- se placer dans une logique de construction de partenariats et d'outils **pérennes** – il est nécessaire d'observer sur le temps long pour constater des évolutions ;

- observer à la **bonne échelle** – une précision suffisante pour l'élaboration des politiques publiques locales (PLU, PLH, etc.) et pour effectuer des comparaisons sur le territoire. Dans les cas des DROM, un observatoire constitué au niveau régional semble le plus approprié ;

- développer un **travail partenarial** autour d'un réseau d'acteurs. Les collectivités et les services déconcentrés de l'État, l'EPFA/EPFL, l'agence d'urbanisme, la SAFER, etc seront utilement partie prenante de l'observatoire ;

- conserver une **neutralité** – l'objectivité de l'observation foncière est essentielle pour garantir sa légitimité.

**Les missions d'un observatoire** comportent :

- un volet animation : des temps d'échanges

entre les différents partenaires doivent avoir lieu régulièrement, afin de valoriser les productions réalisées ;

- un volet de mise en place d'outils SIG facilitant la réutilisation des données géographiques collectées. La plateforme SIG doit être à la fois la vitrine de l'observatoire et le support de l'ensemble des données de l'observatoire.

**Un observatoire doit pouvoir aider les collectivités** à répondre rapidement et de manière fiable à des questions relatives aux thématiques évoquées précédemment, à savoir la propriété foncière, l'état du foncier, les marchés foncier et immobilier, les gisements et potentiels fonciers, l'occupation des sols et les documents de planification territoriale.

Il peut également être intéressant d'intégrer des thématiques connexes à celle du foncier, telles que l'étalement urbain, l'habitat indigne ou les prix des loyers, notamment en fonction des enjeux spécifiques du territoire.

**Les apports de la loi du 22 août 2021  
portant lutte contre le dérèglement climatique et  
renforcement de la résilience face à ses effets**

*Article 205*

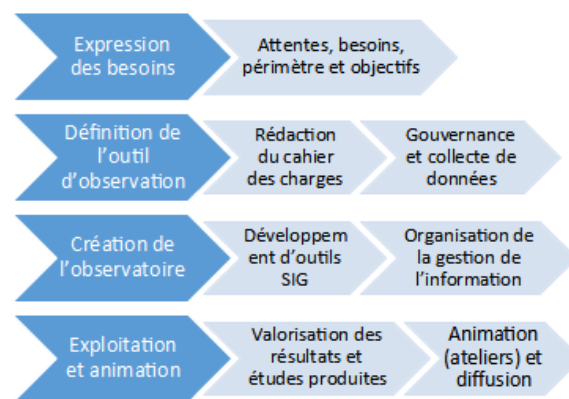
La loi « Climat et Résilience » votée en 2021 (Art. L.302-1 CCH) prévoit une obligation de mise en place d'observatoires de l'habitat et du foncier dans les intercommunalités couvertes par un PLH. Ces observatoires doivent être mis en place au plus tard dans les trois ans après que le programme local de l'habitat ait été rendu exécutoire.

Plusieurs points sont notamment mis en avant dans la loi : le recensement des friches constructibles, des logements vacants, des secteurs urbains où la densité est inférieure au seuil défini dans les documents d'urbanisme, des surfaces potentiellement réalisables par surélévation des constructions existantes et les espaces naturels nécessaires au maintien des continuités écologiques.

Ils doivent également rendre compte annuellement du nombre de logements construits sur des espaces déjà urbanisés et sur des zones ouvertes à l'urbanisation.

Pour en savoir plus : <https://www.legifrance.gouv.fr>

Le montage d'un observatoire peut être décomposé en quatre étapes : l'expression du besoin, la formalisation de la demande, la création de l'observatoire et enfin l'exploitation et l'animation.



Par ailleurs, il est important de mettre en place un dispositif d'évaluation dès sa création. Il permettra d'ajuster en fonction des difficultés rencontrées et des nouveaux besoins.

La mise en place de la politique de sobriété foncière et de Zéro Artificialisation Nette va en effet modifier les besoins de mesure de consommation d'espaces et amener à mobiliser davantage le foncier sous-utilisé.

## Montage et vie d'un observatoire : le cas de l'observatoire du foncier de la Guyane

### L'observatoire, un projet partenarial

L'observatoire du foncier de la Guyane est né du besoin d'avoir un accès centralisé à des données fiables sur le territoire, avec un suivi spatial et temporel et des publications d'études en continu.

### La nécessaire coordination des acteurs du territoire

Une mission de préfiguration a été lancée en 2015 et confiée à l'Agence d'Urbanisme et de Développement de la Guyane (AUDeG). L'AUDeG était en effet déjà fortement impliquée dans la transformation et la diffusion des données foncières et la réalisation d'études ponctuelles.

Cette phase a permis des échanges avec l'ensemble des acteurs de la Guyane (services de l'État, collectivités, etc.) et la réalisation d'un état des lieux sur les sujets suivants :

- les réalisations de chaque acteur sur le sujet
- les données et les expertises déjà disponibles
- les besoins des acteurs locaux.

Les partenaires de l'observatoire sont l'ensemble des collectivités, les services de l'État et établissements publics (DGTM, EPFAG, DRFIP, ONF, DGCAT et Parc Amazonien) et l'AUDeG.

### Les thématiques de l'observatoire

À l'issue de l'étude de préfiguration, quatre thématiques ont été identifiées comme prioritaires :

- **la propriété foncière** – à qui appartient le foncier ?
- **les gisements et potentiels fonciers** – où peut-on construire ou cultiver sur des terres agricoles, et à quelles échéances ?
- **les marchés fonciers et immobiliers** – où se réalisent les ventes et à quels prix ?
- **l'occupation des sols et la consommation d'espaces** – où consomme-t-on des espaces naturels, agricoles et forestiers ?

### L'alimentation de l'observatoire

L'ensemble des partenaires alimentent l'observatoire en données, mais les principaux producteurs actuels sont les services de l'État.

Un poste pérenne de chargé de mission foncier a été créé au sein de l'AUDeG, afin de traiter la donnée, la redresser et produire des expertises.

Les collectivités participent au développement de l'observatoire via un pilotage thématique, avec des groupes de travail sur des thématiques spécifiques

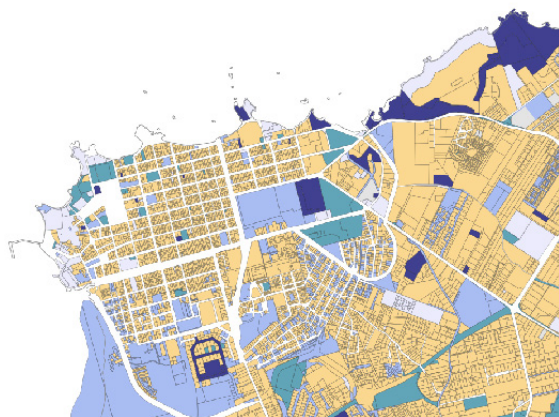
intéressants à court et moyen terme certaines collectivités.

### L'animation de l'observatoire

Le volet animation est également important, avec la diffusion des productions et données mises en ligne, ainsi que la mise en place de rendez-vous de l'observatoire réunissant l'ensemble des acteurs de manière régulière.

### Un navigateur cartographique en ligne fiable et exhaustif

Le succès de cet observatoire réside également dans la mise à disposition des données au sein d'un portail cartographique regroupant l'ensemble des informations géographiques en opendata, appelé GéoGuyane : <https://www.geoguyane.fr>



Visualisation du foncier en fonction du type de propriétaire  
Source : [https://carto.geoguyane.fr/1/Observatoire\\_foncier.map](https://carto.geoguyane.fr/1/Observatoire_foncier.map)

11

visé à faciliter la capitalisation et le partage d'information géographique sur le territoire guyanais, avec un accès libre et la possibilité de réaliser facilement des cartes thématiques.

On y retrouve ainsi de manière précise et fiable les propriétés foncières, les mutations foncières, immobilières et agricoles, les potentiels fonciers et les tissus urbains de Guyane.

Un outil du foncier agricole en Guyane (OFAG) a également vu le jour, permettant de réaliser les demandes d'identification de foncier agricole sur le domaine privé de l'État de manière simplifiée via un portail unique accessible en ligne.

### La production d'expertises régulières

En lien avec les quatre thématiques de l'observatoire, des atlas sont régulièrement mis en ligne. On peut notamment citer les atlas réguliers sur la propriété foncière (2017, 2018, 2021), les potentiels fonciers (2019) et les marchés fonciers et immobiliers (2021).

Enfin, l'observatoire du foncier est également le lieu où se décident les futures études qui seront réalisées à la demande des collectivités.

### Des liens avec d'autres observatoires

Les données et expertises issues de l'observatoire du foncier peuvent également être croisées avec d'autres thématiques. En Guyane, l'observatoire de l'habitat et l'observatoire de l'économie sont ainsi en relation avec celui du foncier.

### État des lieux des observatoires du foncier dans les DROM

Outre l'observatoire du foncier de **Guyane**, créé en 2018, géré et animé par l'AUDeG (Agence d'Urbanisme et de Développement de la Guyane), décrit ci-dessus, d'autres observatoires peuvent être recensés dans les différents DROM.

Plusieurs observatoires sont actifs à la **Réunion**, géré par l'Agence d'Urbanisme à La Réunion : l'Observatoire des Transactions Immobilière et Foncières (OTIF), l'Observatoire des Loyers Privés, l'Observatoire Réunionnais de l'Habitat Indigne (ORHI) et l'Observatoire du Foncier économique.

Pour en savoir plus : <http://www.agorah.com>

La **Martinique** possède un Observatoire Territorial (OTM), qui possède un volet sur les marchés fonciers et immobiliers et les caractéristiques du parc de logement : <http://observatoire-territorial-martinique.com/>

Des travaux sont également en cours sur la question de l'artificialisation des sols.

La **Guadeloupe** et **Mayotte** ne possèdent pas d'observatoire du foncier à ce jour, bien que des démarches de mutualisation des connaissances SIG et des études de préfigurations voient le jour.

## Les autres outils et études disponibles

En parallèle du montage d'un observatoire, différents outils déjà disponibles peuvent venir faciliter la connaissance du territoire : UrbanSIMUL, Cartofriches et l'outil sur les dynamiques des marchés immobiliers.

La réalisation d'études ponctuelles ou la mise en place d'un plan d'action foncier peut venir compléter cette connaissance.

### 1- UrbanSIMUL [www.urbansimul.cerema.fr](http://www.urbansimul.cerema.fr)

UrbanSIMUL est un outil d'analyse et d'aide à la décision pour accompagner les collectivités vers la sobriété foncière. Développé par le Cerema et l'INRAE, il est à destination des communes, EPCI, régions, agences d'urbanisme, EPF et services déconcentrés de l'État.

Il permet notamment :

- de visualiser les données foncières sur un territoire : les documents d'urbanisme, les fichiers fonciers, les mutations immobilières et valeurs foncières (DV3F), les logements vacants (Lovac), l'évolution du bâti, etc. ;
- d'apprécier l'offre foncière potentiellement constructible ;
- d'organiser la prospection et identifier les gisements fonciers ;
- de construire et d'analyser des scénarios d'urbanisation.

Les collectivités peuvent notamment utiliser cet outil pour retracer l'historique de l'urbanisation, repérer les « dents creuses » en secteur urbain, visualiser les ventes récentes de terrains à bâtir ou analyser les ventes d'un segment de marché immobilier.

Les données des DROM sont intégrées dans l'outil UrbanSIMUL depuis début 2023.



### 2 - Dynmark, outil sur les dynamiques des marchés <https://dataviz.cerema.fr/dynmark>

Dynmark est un outil permettant d'observer rapidement et facilement les évolutions du nombre et des prix des mutations foncières.

Il permet la réalisation de tableaux et graphiques sur le nombre de mutations, les prix de vente et les prix au m<sup>2</sup>. Ces chiffres sont accessibles en fonction d'une typologie de l'immobilier basé sur le type de biens (appartement ou maison), leur taille et leur période de construction. Des analyses à différentes échelles spatiales sont possibles, de l'aire d'attraction des villes à la commune, en passant par l'EPCI. L'outil permet également d'effectuer des comparaisons. Cet outil a été déployé début 2023.

### 3 - Cartofriches

Cartofriches est le portail national de recensement des friches. Le Cerema utilise les données de BASIAS et BASOL, ainsi que d'autres lots de données nationaux (candidatures aux appels à projets, sites propices à l'implantation de centrales photovoltaïques) pour assurer une pré-identification des friches.

Cartofriches a également vocation à consolider ce recensement avec la participation des acteurs locaux au plus près du terrain. C'est en intégrant les données des observatoires locaux et des études de recensement portées par des acteurs de l'aménagement que l'inventaire national pourra être le plus pertinent et mis à jour.

Il contient des données sur les 5 DROM. À la date du mois d'avril 2023, le site recense : 11 friches en Guadeloupe, 26 friches en Martinique, 7 friches en Guyane, 22 friches à la Réunion et 10 à Mayotte.



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

## Le référentiel foncier à Mayotte

Les données sur les mutations foncières ne sont pas disponibles à Mayotte. Afin de remédier à ce problème d'absence des données, un référentiel pour la taxe foncière est tenu par la DRFiP afin de déterminer l'assiette de cette taxe et pouvoir estimer des prix de référence.

La DRFiP s'est également lancée depuis quelques années dans un travail d'identification du foncier bâti et non bâti. Cette identification est réalisée de manière partenariale avec les collectivités, les services de la DRFiP (dont la direction du cadastre), des partenaires financeurs comme l'Agence Française de Développement et des partenaires privés. L'objectif est de progresser dans le relevé parcellaire public des implantations foncières, immobilières. C'est une action qui a commencé en 2021 et qui a porté ses fruits. Une 2ème campagne débutera en 2023.

### 4 - Le plan d'action foncier : l'opportunité pour un diagnostic approfondi

Le plan d'action foncier (PAF) est un outil qui contribue à l'élaboration d'une stratégie d'intervention à l'échelle locale. Il est formalisé basé par une convention pluriannuelle entre une collectivité et un EPF.

Il comporte un diagnostic précis et il est l'occasion d'avoir des échanges entre les collectivités et les services de l'État pour construire une vision commune du territoire. Un PAF est réactualisé en tant que de besoin à la demande de la collectivité.

On peut ainsi citer l'EPFL de La Réunion qui a réalisé à la demande des collectivités dix Plans d'Action Fonciers et un Plan d'Action Foncier Intercommunal (PAFI) sur la CC de l'Est à ce jour. Ils ont ainsi permis d'identifier, en concertation entre les communes et l'EPFL, des espaces vacants et terrains stratégiques pour y construire de nouveaux logements et activités économiques.

La fiche « Stratégie des collectivités territoriales » présente le protocole d'intervention foncière élaboré par l'EPFL Martinique sur la commune de Sainte-Luce.

### 5 - Des études ponctuelles pour affiner et compléter la connaissance du foncier

La réalisation d'études ponctuelles ou d'études d'ingénierie flash peuvent venir en complément de l'existence d'observatoires sur un périmètre géographique éventuellement plus restreint que celui du DROM. Ces études sont pour la plupart réalisées par les agences d'urbanisme, en relation

étroite avec les services de l'État, les EPF et les collectivités. Les exemples cités ci-dessous peuvent notamment être répliqués sur d'autres DROM et ne représentent pas de manière exhaustive l'ensemble des publications sur le foncier.

#### Le groupe « étalement urbain » à la Réunion

Un groupe de travail sur l'étalement urbain est animé par l'AGORAH dans le but de mesurer l'état de l'urbanisation à la Réunion. Ce groupe de travail a vu le jour en 2014 et produit notamment un tableau de bord interactif, avec des indicateurs pour l'ensemble des EPCI et communes du territoire (Pour en savoir plus : <http://www.agorah.com/index.php/le-groupe-etalement-urbain-geu/>).

#### Estimation du besoin en logements à la Réunion

Une étude est en cours à La Réunion afin de territorialiser le besoin en logements à l'horizon 2035. Cette étude est réalisée par l'AGORAH à la demande de la DEAL et fait suite à une étude sur le besoin en logement publiée en 2018 par l'INSEE. L'objectif est ainsi d'avoir une connaissance fine du foncier disponible et de pouvoir travailler sur les moyens d'actions. (Pour en savoir plus : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/3626148?sommaire=3627628>)

#### Étude sur l'urbanisation spontanée en Guyane

Une étude sur l'urbanisation spontanée en Guyane a été réalisée par l'AUDeG en 2018, afin de dresser un portrait des tendances en matière d'urbanisation spontanée et d'effectuer un recensement des constructions informelles présentes en 2015.



L'étude s'est basée sur la superposition du bâti cadastré et également des constructions autorisées géolocalisées par l'AUDeG avec des orthophotographies aériennes.

### L'artificialisation du sol en Martinique

L'agence d'urbanisme de la Martinique (ADDUAM) a conduit une étude sur l'occupation du sol, afin d'établir un état des lieux des espaces artificialisés, agricoles, naturels et forestiers et en eau

Elle est basée sur l'OCS-GE et permet un niveau de détail en 20 classes d'usage du sol. Cette étude va se poursuivre pour suivre l'évolution de la consommation des sols et aider à la prise de décision et la production des documents de planification

Pour en savoir plus : [www.adduam.com](http://www.adduam.com)

### Les données du foncier

Le **cadastre** est le premier élément essentiel, car il recense l'ensemble des propriétés immobilières des communes, avec des informations sur les surfaces des parcelles et leur propriétaires. Dans les DROM, l'ensemble du territoire est cadastré, mais on rencontre des difficultés sur la connaissance des propriétaires sur certains territoires.

Le site <https://cadastre.data.gouv.fr/> permet de consulter la carte du cadastre et de télécharger les données.

Les **fichiers fonciers** décrivent de manière détaillée le foncier, les locaux ainsi que les différents droits de propriété qui leur sont liés. Ils sont disponibles à La Réunion, en Guyane et Guadeloupe, en Martinique depuis 2013, et non à Mayotte.

Pour en savoir plus : <https://datafoncier.cerema.fr/donnees/fichiers-fonciers>

Les **fichiers de Demande de Valeurs Foncières (DVF)** recensent l'ensemble des mutations foncières à titre onéreux, publiées dans les services de la publicité foncière. La base de données DV3F, croisement de DVF avec les fichiers fonciers, permet des analyses plus fines et plus simples pour les collectivités.

Ces données sont disponibles à La Réunion, en Guyane, Guadeloupe et Martinique, et non à Mayotte, sur le site <https://datafoncier.cerema.fr/donnees/donnee-dv3f>

Le **fichier LOVAC** permet d'outiller les collectivités et services déconcentrés dans le repérage et la caractérisation des logements vacants. Les données sont disponibles sur l'ensemble des DROM, sur le site suivant : <https://datafoncier.cerema.fr/lovac>

L'**OCSGE (Occupation du sol à grande échelle)** est une donnée qui permet d'observer finement l'occupation du sol, et notamment de quantifier l'évolution des consommations d'espaces agricoles, naturels et forestiers. Il est réalisé par l'IGN et réadapté localement par les services de l'État. Il est actuellement déployé à la Guadeloupe, la Martinique et La Réunion, mais pas encore en Guyane et à Mayotte.

Le site internet <https://datafoncier.cerema.fr> contient des informations sur le contenu de ces données, l'accès aux données et donne des informations sur des formations données et des actualités pour participer à des webinaires d'informations.

## Sommaire des fiches composant le Guide foncier Outre-mer

- 1. Introduction**
- 2. Les acteurs du foncier dans les DRM - Synthèse**
- 3. La connaissance du foncier**
- 4. Anticipation et planification**
- 5. La stratégie foncière des collectivités territoriales**
- 6. La clarification des désordres fonciers**
- 7. L'acquisition foncière**
- 8. Aménagement opérationnel et renouvellement urbain**

Le guide foncier outre-mer peut être consulté à l'adresse suivante :

<https://outil2amenagement.cerema.fr/fiches-foncier-outre-mer-le-guide-complet-a4257.html>

## + Pour aller plus loin

Site outils de l'aménagement :  
<http://outil2amenagement.cerema.fr>

Rubrique Foncier/Connaître le foncier :  
<http://outil2amenagement.cerema.fr/connaître-le-foncier-r322.html>

## ✍ Contributeurs

Rédacteur : Nicolas Pelé - Cerema

Relecteurs :

Ghislaine Munoz et Brigitte POUGET - Cerema

DGOM - Bureau de l'écologie, du logement, du développement et de l'aménagement durables

Denis Girou - EPFA Guyane

Juliette GUERIDO - Agence d'urbanisme et de développement de la Guyane (AUDEG)

Jean-Christophe FRANCHI - DHUP/AD3 Bureau de la connaissance et des politiques foncières

## ✉ Contacts

Marie-Emilie CAPILLON - DGOM - Bureau de l'écologie, du logement, du développement et de l'aménagement durable

Ghislaine MUNOZ - Cerema DTer sud-ouest - Département Territoires - Groupe Cohésion des territoires

Maquettage  
Cerema

Date de publication  
Mai 2023

© 2023 - Cerema  
La reproduction totale ou partielle du document doit être soumise à l'accord préalable du Cerema.



**EXPERTISE & INGÉNIERIE TERRITORIALE | BÂTIMENT**  
**| MOBILITÉS | INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT |**  
**ENVIRONNEMENT & RISQUES | MER & LITTORAL**



**www.cerema.fr**

**Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement**

Cité des mobilités - 25 avenue François Mitterrand - CS 92803 - F-69674 Bron Cedex - Tél. +33 (0)4 72 14 30 30 - Achevé d'imprimer :  
Février 2022 - Dépôt légal : Février 2022 - ISSN : en cours - Imprimeur : Jouve - Tél : 01 44 76 54 40 / Crédits photos : Delphine Salmon  
(Cerema), photos de chantier et plans (Ville de Saint-Cloud)

Commander ou télécharger nos ouvrages sur

[www.cerema.fr](http://www.cerema.fr)

Aménagement et cohésion des territoires - Ville et stratégies urbaines - Transition énergétique et climat - Environnement et ressources naturelles - Prévention des risques - Bien-être et réduction des nuisances - Mobilité et transport - Infrastructures de transport - Habitat et bâtiment