

**Éléments sur la prise en compte de la stratégie foncière
dans un PLUi intégrant le volet foncier du PLH de Bordeaux Métropole
L'apport de DVF pour l'observation foncière**

***ENPC – PARIS
23 octobre 2017***

***Jean Louis FOURNIER
Bordeaux Métropole
Coordonnateur du GnDVF***

La mise en place d'une stratégie foncière Le volet foncier du PLUi (valant PLH) de Bordeaux Métropole

Introduction sur la méthode appliquée à Bordeaux (les étapes)

1. Le rôle des données et l'observation comme outil de la stratégie foncière

Focus sur DVF : un élément majeur dans la construction du PLUi et de la stratégie foncière

2. Volet foncier du PLH (intégré au PLUi)

3. La transcription du volet foncier du PLH dans le PLUi

4. Animation, financement et gouvernance

CONSTRUCTION DU PLUI (2011-2016) - INSCRIRE LA STRATEGIE FONCIERE DANS LE PROJET DE TERRITOIRE

Replacer le foncier stratégique dans l'équation économique des opérations

Etape 1 : DIAGNOSTIC

Rappel des enjeux sur le territoire

Le CONTEXTE de Bordeaux Métropole

Les OBJECTIFS, PROJETS

Objectifs de la POLITIQUE FONCIERE

Etape 2 : IDENTIFICATION – EVALUATION : logique des territoires

Identifier et évaluer les potentiels fonciers/valeur vénale

SITES STRATÉGIQUES ?

POTENTIALITÉ FONCIÈRE :
DISPONIBILITÉ, MUTABILITÉ...?

Etape 3 : MISE EN PLACE DES OUTILS & MOYENS (juridiques, techniques et financiers)

= RAPPROCHEMENT Objectifs besoins ↔ Offre foncière

OBSERVATOIRE FONCIER

OUTILS DE MAITRISE FONCIERE

OUTILS D'AMENAGEMENT OPERATIONNELS

Etape 4 : DYNAMIQUE DES SITES STRATEGIQUES

La mise en œuvre de la Stratégie Foncière – Jeu territorial

Etape 5 : PARTENARIATS, CONFERENCES & OPERATIONS

Jeu d'acteurs

Etape 1 : DIAGNOSTIC

Rappel des enjeux sur le territoire

Les OBJECTIFS, PROJETS

- + Renforcer le dynamisme économique du territoire (emploi) + mobilité « intelligente » + logements accessibles et de qualité
- + Métropole européenne à Haute qualité de vie et préservant l'environnement
- + Politique ambitieuse et équitable de renouvellement urbain complémentaire suite à la mutualisation
- + Un ancrage local pour un rayonnement global

Le CONTEXTE de Bordeaux Métropole

- 59 000 ha
- 28 communes
- Métropole de rayonnement EUROPEEN de près de 750 000 habitants

Objectifs de la POLITIQUE FONCIERE

- Contribuer à l'aménagement durable et équilibré des territoires en permettant à tous un accès au logement, à l'emploi et au service et en valorisant les espaces agricoles et naturels, et en limitant l'étalement urbain.

Etape 2 : IDENTIFICATION – EVALUATION : logique des territoires

Connaitre les offres et potentiels fonciers

SITES STRATÉGIQUES ?

Terrains ayant un potentiel de valorisation

- ✓ Situés en zone agglomérée, dont les caractéristiques autorisent la mise en œuvre d'une urbanisation proposant une certaine densité et dont le programme répond à des enjeux de diversification et de complémentarité de l'offre locale en logements avec un niveau des prix du foncier compatible avec la réalisation d'opération
- ✓ Dont l'urbanisation ne contribue pas à l'étalement urbain afin d'optimiser l'utilisation du sol et économiser de l'espace

POTENTIALITÉ FONCIÈRE : DISPONIBILITÉ, MUTABILITÉ...?

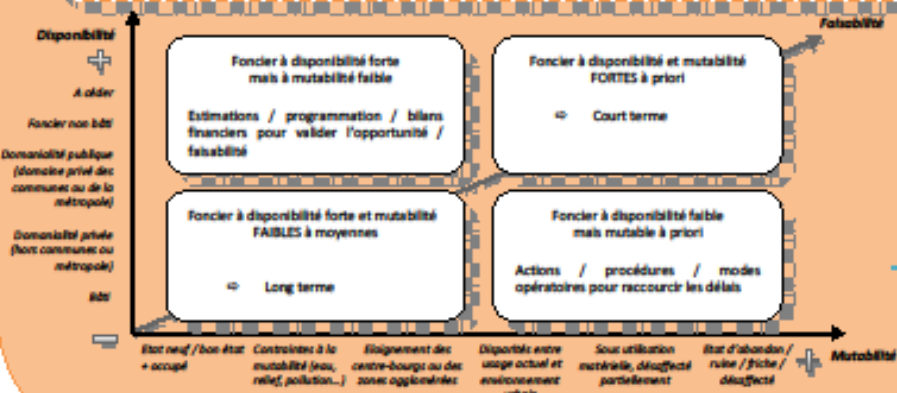
Pour cela :

- ✓ Prise en compte des documents d'urbanisme : droits de construire, temporalité
- ✓ Connaissance de la domanialité des sites stratégiques repérés (public ou privé)

Evaluer la **DISPONIBILITE** : probabilité d'une mobilisation des biens pour une nouvelle affectation urbaine : forte lorsque le bien est en vente, faible lorsqu'il est occupé.

Evaluer la **MUTABILITE** : possibilité de transformation de l'usage, de l'affectation d'un bien par rapport à son occupation actuelle : elle est maximale lorsque le bien est abandonné, en ruine, désaffecté ou en friche, minimale lorsque le bien jouit d'une « valeur d'usage économique » (habitation, usage pro, équipement...).

Et donc établir une **HIERARCHISATION** des sites.



Source: EPF Cap-Abitation

Etape 4 : DYNAMIQUE DES SITES STRATEGIQUES

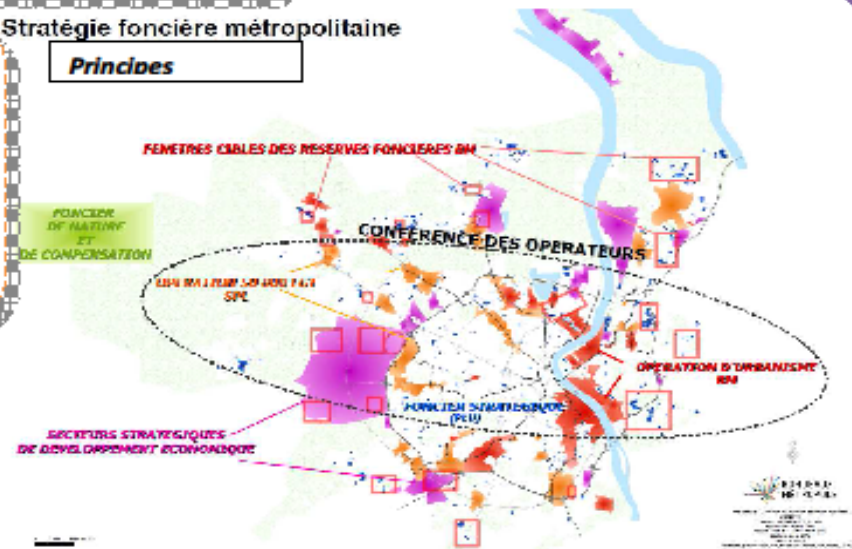
La mise en œuvre de la Stratégie Foncière- Jeu territorial

- ✓ **Besoin foncier** : 90 ha /an pour le PLU 3.1 (POA habitat - 7 500 logements / an)
- ✓ **Financement** pour maîtriser ce foncier : 120 à 150 M*€
- ✓ **Origine du foncier** « stratégique » répondant à ce besoin :
 - 50% issu des opérations encadrées (OIN, ZAC, 50 000 logements...)
 - 50% issu du diffus (PLU, SMS, SDS...)
- ✓ **136 ha de réserves foncières** essentiellement dans « coups partis » (ZAC Niel, Tasta, Floirac Quais...)
- ✓ **MAIS** réserves foncières sont à **renouveler** sur le long terme (ex : PT Ouest : 52 ha, coût estimé à 17M*€)

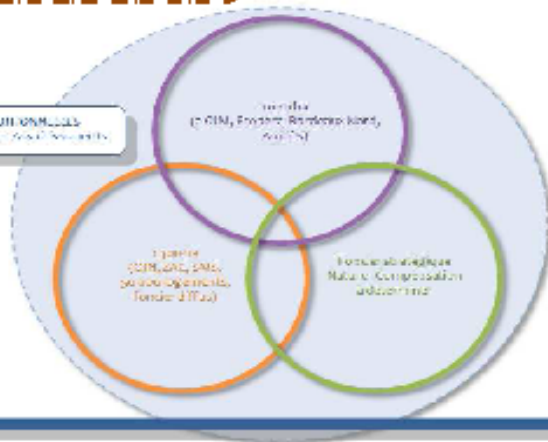
URBANISME - HABITAT

Stratégie foncière métropolitaine

Principes



DES COMPLEMENTS TERRITORIAUX
MURÉS à l'échelle de la zone d'opération



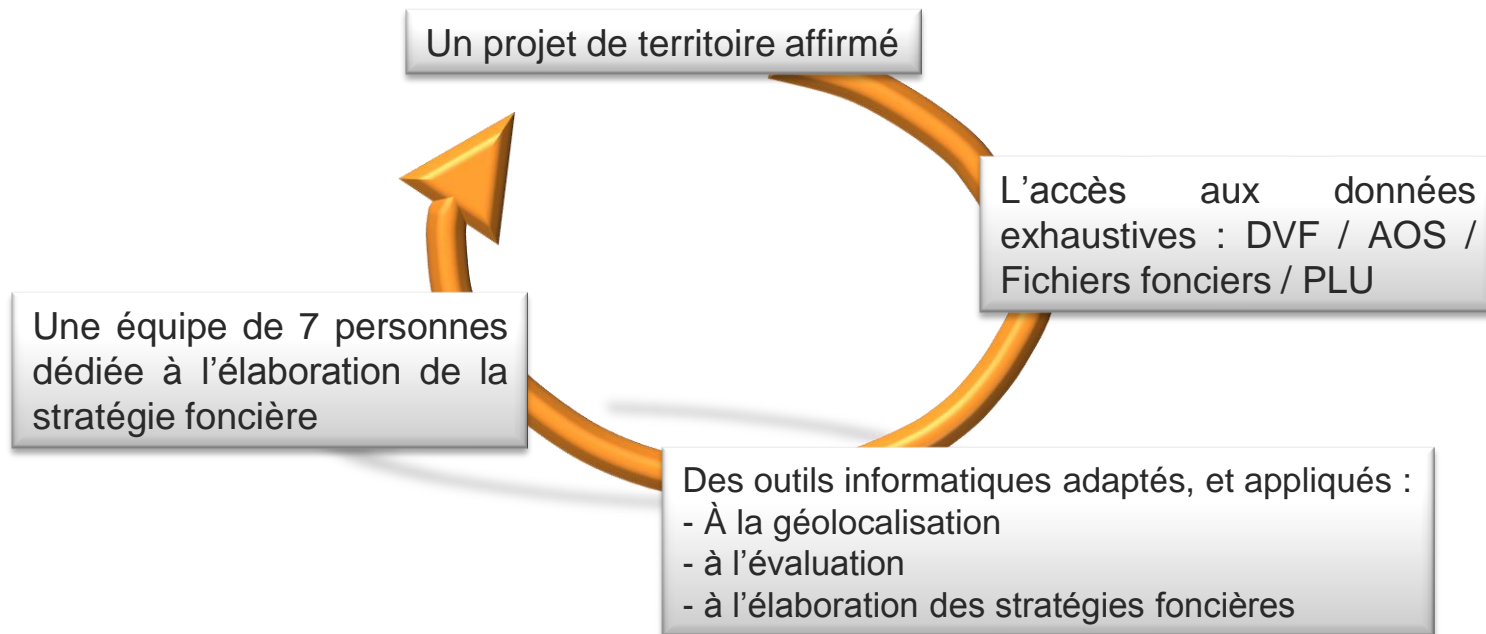
NATURE - COMPENSATION

- ✓ Besoins et stratégie encore à déterminer
- ✓ **300 ha de réserves foncières** en zone A/N du PLU pour Bordeaux Métropole

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

- ✓ **Besoin foncier** : 20 à 30 ha /an aménagé (soit 50 ha de foncier brut env.)
- ✓ **Financement** pour maîtriser ce foncier : 70 à 100 M*€
- ✓ **Origine du foncier** « stratégique » répondant à ce besoin :
 - Zone d'activités historiques : Blanquefort, Port...
 - Opérations récentes (OIN, OIM, Ecoparc...)
- ✓ **237 ha** (dont 80 ha en zone humide) de **réserves foncières** essentiellement Aéroport, Bordeaux Nord, Ecoparc
- ✓ **MAIS** réserves foncières à **renouveler** dans des territoires stratégiques (ex : Aéroport : 155 ha, coût estimé à 40 M*€)

Les ingrédients de la STRATEGIE FONCIERE de Bordeaux Métropole Moyens et choix partenariaux



Orientations de stratégie foncière :

- *Choix du partenariat foncier avec opérateurs et aménageurs, encadré et favorisé par le PLU*
- *Positionnement de la Métropole sur du foncier opérationnel d'équipements, et sur des réserves foncières long terme => « travailler avec au moins un PLU d'avance ! »*
- *Le suivi en temps réel des indicateurs de stratégie foncière (évaluations, valeurs, mobilisation et consommation foncières, etc.)*

1. Le rôle des données (et outils) de la stratégie foncière : observatoire/infocentre

- **Un premier point de calage essentiel sur les données**

La complexité des problématiques foncières tient au fait que le foncier se situe à la croisée de différentes logiques d'acteurs, et différents mécanismes financiers, juridiques et politiques.

Pour assurer notre mission de stratégie foncière, nous nous appuyons en premier lieu sur des données et outils de connaissance de ces logiques d'acteurs et mécanismes fonciers et immobiliers.

=> l'infocentre foncier et immobilier

L'infocentre foncier s'entend comme un environnement, une méthode de travail (pas un outil « presse bouton ») qui doit permettre l'accès sécurisé et efficace, l'exploitation et l'archivage des données de référence. Il s'inscrit complètement dans le cadre de l'AU001 de la CNIL.

- Il constitue le socle de toute notre démarche, avec comme objectif de consolider les bases de données exhaustives et pérennes : Majic, DVF, Autorisations d'Occupation du sol (Permis, DOC, DACT), fiscalité foncière et immobilière, DV3F...

pour une exploitation notamment en terme de représentation cartographique, apportant une lecture fiable du territoire à destination des décideurs élus.

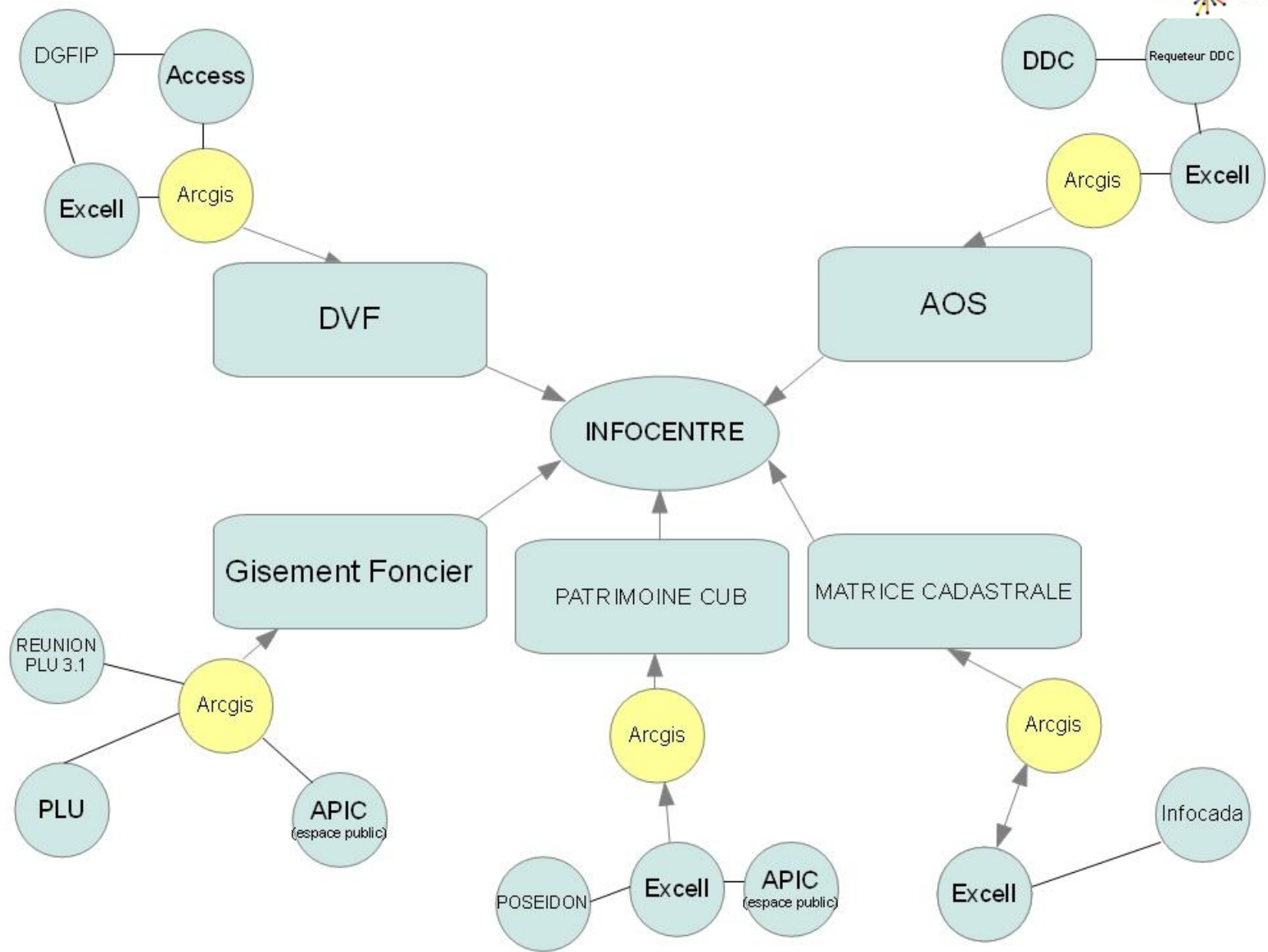
- L'enjeu de l'infocentre est donc de résoudre les difficultés d'accès, d'exploitation et d'archivage des données.

1. Le rôle des données (et outils) de la stratégie foncière : observatoire/infocentre

- La complexité des problématiques foncières tient au fait que le foncier se situe à la croisée de différentes logiques d'acteurs, et différents mécanismes financiers, juridiques et politiques. Pour comprendre les mécanismes fonciers et immobiliers, on peut s'appuyer sur un panel de données thématiques.

Exemple : calculer la « charge foncière » d'une opération immobilière, c'est connaître le prix d'acquisition du terrain par l'opérateur, et le rapporter au nombre de m² construits ... ça paraît simple et basique, mais aujourd'hui on a de réelles difficultés à mobiliser ces données-là.

- Pour assurer cette mission de « connaissance », sur autant « d'objets potentiels », la DF s'appuie sur des outils (base de données, requêtes, SIG) rassemblés dans l'infocentre foncier et immobilier.



1. Le rôle des données (et outils) de la stratégie foncière : observatoire/infocentre

L'infocentre foncier : LES DONNEES **(extrait de l'Autorisation Unique 001 CNIL)**

Art. 2. – Catégories de données à caractère personnel enregistrées.

Seules les informations qui suivent peuvent être traitées, sous réserve qu'elles se rapportent au territoire du service déconcentré de l'Etat, de la collectivité, du groupement de collectivités ou du ressort de compétence propre à l'organisme privé ou public chargé, statutairement ou contractuellement, d'une mission de service public :

- a) Les informations portant sur le(s) propriétaire(s) et/ou le(s) occupant(s) et/ou le(s) exploitant(s) :** qualité, nom, prénom, date et lieu de naissance ; raison sociale, forme juridique ; droit de propriété et démembrement ; adresse du domicile ;
- b) Les informations portant sur les propriétés non bâties :** références cadastrales ; adresse ; référence au livre foncier (en Alsace-Moselle) ; lots ; nature et sous-nature de culture ; surface ; revenu cadastral ; nature d'exonération, pourcentage appliqué ; fraction de revenu exonéré ; année de retour à l'imposition ; revenu imposé ; historique de la parcelle ;
- c) Les informations portant sur les propriétés bâties :** références cadastrales ; adresse ; année de construction ; catégorie, affectation, nature du local ; revenu cadastral ; nature des exonérations permanentes ; nombre, affectation et surface des pièces ; coefficients d'entretien, de situation et d'ascenseur ; descriptif des exonérations temporaires ; bases d'imposition ; informations relatives à la taxe ou redevance sur l'enlèvement des ordures ménagères ;
- d) Les informations portant sur les dossiers d'urbanisme :** nom, prénom et adresse du demandeur ; qualité, nom, prénom et adresse de l'architecte ; qualité, nom, prénom et adresse du notaire ; adresse, superficie et situation cadastrale du terrain ; coefficient d'occupation des sols ; zone du plan local d'urbanisme ; servitudes administratives ; nature des travaux ; changement de destination ; détail des surfaces ; montant des taxes d'urbanisme ; avis du maire ; contentieux administratif et pénal ;
- e) Les informations portant sur les dossiers de déclaration d'intention d'aliéner :** nom, prénom et adresse du propriétaire et du demandeur ; adresse et superficie du terrain ; désignation du bien, usage et occupation, existence de droits réels et personnels, prix de vente, avis des domaines ;

1. Le rôle des données (et outils) de la stratégie foncière : observatoire/infocentre

Matrice cadastrale (MAJIC)

Descriptif d'un local

Situation du local

Commune : 33063 Bordeaux
 Adresse : 74 RUE REIGNIER
 Réf. cadastrales : Préfixe Section AX N° plan 10
 Bâtiment A Escalier 01 Niveau 0 Local 1001
 N° invariant 0630707317 H

Occupant du local

Location autre que propriétaire ou usufruitier

Titulaires de droits

CHATEAU LE CROCK MARBUZET 33180 SAINT-ESTEPHE

Descriptif du local

Nature du local : Local divers Méthode d'évaluation : Evaluation par comparaison
 Zone TEOM : RA (taux réduit) Coefficient de réduction : 0
 Catégorie loi 48 : Loyer de 48 en valeur de l'année :
 Cumul des surfaces professionnelles (m²) : 1410

Éléments incorporés

	Surface	Pondération
Garage		
Cave		
Grenier		
Terrasse		

Présence d'éléments de confort

Eau	Electricité	Escalier de service	Gaz	Ascenseur	Chauffage central	Vide-ordure	Tout à l'égout	Nombre de baignoires	Nombre de douches	Nombre de lavabos	Nombre de WC

Répartition des pièces

Nombre de pièces principales	Nombre de salles à manger	Nombre de chambres	Nombre de cuisines de moins de 9 m²	Nombre de cuisines d'au moins 9 m²	Nombre de salles d'eau	Nombre de pièces annexes	Nombre de pièces

Caractéristiques générales

Matériaux des gros murs	Matériaux des toitures	Année d'achèvement	Etat d'entretien	Nombre de niveaux

Descriptif de la partie principale

Numéro du lot	Quote-part (numérateur)	Quote-part (dénominateur)	Affectation	Nombre de pièces	Surface (m²)	Catégorie	N° du local type	Coeff. SP	Coeff. SG	Coeff. entretien	Correct. asc.	Equivalence superf. des élt de confort (m²)	Surface pond. nette (m²)	Valeur locative en base 1970 retenue (€)	Valeur locative en valeur de l'année (€)
			Commerce				113			0			1515	3923	24185

Descriptif des dépendances

Nature	Surface (m²)	Coeff. de pondération	Coeff. SP	Coeff. entretien	Equivalence superf. des élt de confort (m²)



FOCUS SUR LES DONNEES DVF (Demande de Valeurs Foncières)



Les étapes légales sur la diffusion des données (DVF)

Un accès ouvert



- **Disponible pour :**
 - Les collectivités locales à fiscalité propre
 - Certains établissements publics (Établissements Publics Fonciers et d'aménagement ; EPA ; EPF ; EPFL ; Établissements Publics Locaux de Rénovation Urbaine)
- **Elargissement avec la Loi Alur**
[*\(art.142 de la loi 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové\)*](#)
 - SAFER ; SM Scot ; AU ; AFU ; Concessionnaires des opérations d'aménagement ; Observatoires des Loyers
- **Elargissement avec la Loi République Numérique**
[*\(article 24 de la loi n° 2016-1321 du 7 octobre 2016 pour une République numérique\)*](#)
 - Aux professionnels de l'immobilier ;
 - Aux personnes dont l'activité économique consiste à développer des services contribuant à l'information des vendeurs et des acquéreurs et à la transparence du marché immobilier
 - Aux chercheurs
 - Aux services de l'Etat
- **Conforté avec la loi égalité et citoyenneté**
[*\(article 102 de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté\)*](#)
 - Observatoire foncier et de l'habitat
 - Volet foncier des PLH



Ouverture des données foncières – DVF (DGFIP) : une réalité complexe à mettre en œuvre...

Article L135 B Modifié par [LOI n°2016-1321 du 7 octobre 2016 - art. 24 \(V\)](#) Modifié par [LOI n°2016-1918 du 29 décembre 2016 - art. 76 \(V\)](#)

L'administration fiscale transmet, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un opérateur, des éléments d'information qu'elle détient au sujet des valeurs foncières déclarées à l'occasion des mutations intervenues dans les cinq dernières années et qui sont nécessaires à l'exercice de leurs compétences en matière de politiques foncière, d'urbanisme et d'aménagement et de transparence des marchés fonciers et immobiliers :

- 1° Aux chercheurs ;
- 2° Aux personnes dont l'activité économique consiste à développer des services contribuant à l'information des vendeurs et des acquéreurs et à la transparence du marché immobilier ;
- 3° Aux services de l'Etat ;
- 4° Aux collectivités territoriales et aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre ;
- 5° Aux établissements publics administratifs et aux établissements publics mentionnés aux articles [L. 143-16](#), [L. 321-1](#), [L. 321-14](#), [L. 321-29](#), [L. 321-36-1](#), [L. 321-37](#), [L. 324-1](#) et [L. 326-1](#) du code de l'urbanisme ;
- 6° Aux agences d'urbanisme mentionnées à l'article [L. 132-6](#) du même code ;
- 7° A l'établissement public mentionné à l'[article 44 de la loi n° 2013-431 du 28 mai 2013](#) portant diverses dispositions en matière d'infrastructures et de services de transports ;
- 8° Aux sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural mentionnées à l'[article L. 141-1 du code rural et de la pêche maritime](#) ;
- 9° Aux concessionnaires des opérations d'aménagement mentionnés à l'[article L. 300-4 du code de l'urbanisme](#) ;
- 10° Aux associations foncières urbaines mentionnées à l'article [L. 322-1](#) du même code ;
- 11° Aux observatoires des loyers mentionnés à l'[article 16 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989](#) tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la [loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986](#) ;
- 12° Aux professionnels de l'immobilier ;
- 13° Aux associations d'information sur le logement mentionnées à l'[article L. 366-1 du code de la construction et de l'habitation](#).

La transmission, est effectuée à titre gratuit, sous forme dématérialisée dans le cadre d'une procédure en ligne. Elle est subordonnée à une déclaration de motifs préalable, aux fins de laquelle le demandeur doit justifier de sa qualité et accepter les conditions générales d'accès au service. Hors le cas des informations protégées au titre du secret de la défense nationale, l'administration fiscale ne peut se prévaloir de la règle du secret. Toutefois, les informations transmises excluent toute identification nominative du propriétaire d'un bien et les bénéficiaires de la transmission ne doivent à aucun moment pouvoir reconstituer des listes de biens appartenant à des propriétaires désignés.

Les données de DVF

Données de Demande de Valeurs Foncières (2011)

Régime fiscal (avt 10/03/2010)
Droits d'enregistrements (22)
Régime de TVA (13)

Libellés	Illustration	Libellés	Illustration
Code service CH	3304P01	Prefixe section	
Référence du document	Année et n° acte 2011P00198	Section	PR
1 Article CGI	1504FQA*2	N° plan parcellaire	138
2 Article CGI	257-7-1*2	N° volume	
3 Article CGI		1° lot	
4 Article CGI		Surface Carrez du 1°lot	
5 Article CGI		2° lot	
N° disposition	1	Surface Carrez du 2°lot	
Date mutation	30/09/2011	3° lot	
Nature mutation	Vente	Surface Carrez du 3°lot	
Valeur foncière	340 000 €	4° lot	
N° de voie		Surface Carrez du 4°lot	
B/T/Q	17 rue	5° lot	
Type de voie	de la	Surface Carrez du 5°lot	
Code voie	Ferrière	Nombre de lots	
Voie	33000	Code type local	1
Code postal	Bordeaux	Type du local	Maison
Commune		Identifiant local	333333
Code département	33	Surface réelle bâti	84
Code Commune	63	Nombre de pièces princ.	4
		Nature de culture	
		Nature de culture spéciale	
		Surface du terrain	140

Source acte notarié
Source MAJIC

Copropriété

Nature Mutation
Adjudication
Echange
Expropriation
Vente
Vente en l'état futur d'achèvement
Vente de terrain à bâtir

Adresse

Code Type local
1 Maison
2 Appartement
3 Dépendance
4 Local Industriel commercial et ass.

Source : données DVF

Stratégie foncière CUB : exemple fictif

Le site actuel du GUIDE DVF : guide-dvf.fr



RECHERCHER



Guide d'accompagnement

[ACCUEIL](#) • [DVF PRATIQUE](#) • [LES FICHES DU GUIDE](#) • [TÉLÉCHARGEMENT](#) • [QUI SOMMES-NOUS ?](#)

[ACCUEIL](#) » [QUI SOMMES-NOUS ?](#) » PRÉSENTATION DU GROUPE NATIONAL DVF

Présentation du Groupe national DVF

Le Groupe national DVF est né début 2014, de la volonté et de l'enthousiasme d'un noyau de personnes. Après la disparition, fin 2013, de l'association des études foncières (ADEF), elles ont voulu poursuivre le travail engagé en mars 2009 avec le Ministère des Finances.

Dès mars 2008, lors d'une séance dans les locaux du Sénat, le souhait de disposer de données et de valeurs foncières pour mieux comprendre le fonctionnement des territoires, avait été exprimé par certaines collectivités (notamment la Communauté Urbaine de Bordeaux). Un travail partenarial avec le Ministère des Finances, s'est concrétisé en août 2011 avec l'ouverture du service « Demandes de valeurs foncières » accessible par le [portail des Finances](#)

Patrim - Usagers



Périmètre géographique : r andre blanc, 33320, Eysines - 500 m autour
Période de recherche : De 11/2014 à 04/2017
Caractéristiques du bien : Maison
Surface : De 80 à 150 m²



Services en ligne
[Consulter un extrait du PLAN CADASTRAL](#)

[Modifier critères](#) [Nouvelle recherche](#)

Liste des ventes

[Exporter les résultats :](#)



[Prem](#)
[Prec](#)
[Suiv](#)
[Der](#)
40
Lignes affichées

10 résultat(s) trouvé(s), affichage de 1 à 10

Plan	Dept	Commune	Adresse	Date vente	Année construct.	Nb Pièces	Surface terrain(m ²)	Surface utile(m ²)	Prix(€)	Prix/m ² (€)	Prix/m ² (€) Surface utile	Détail	Sélection
1	33	EYSINES	RUE ANDRE BLANC	14/11/2014	1960	5	425	104	273 800	2 632,69			
2	33	EYSINES	RUE ANDRE BLANC	19/11/2015	1961	6	403	120	219 000	1 825,00			
3	33	EYSINES	RUE ANDRE BLANC	11/04/2016	1967	4	609	94	253 000	2 691,49			
4	33	EYSINES	RUE D AQUITAINE	01/06/2015	1978	4	527	87	272 000	3 126,44			
5	33	EYSINES	AV DU DERBY	05/10/2015	1979	4	1 017	140	307 000	2 192,86			
6	33	EYSINES	RUE JEAN FRANCOIS MILLET	09/02/2016	1970	5	527	94	161 000	1 712,77			
7	33	EYSINES	CHE DE LA MOTTE	15/12/2015	1975	4	395	85	129 000	1 517,65			
8	33	EYSINES	AV DE PICOT	23/10/2015	1953	3	688	80	240 000	3 000,00			
9	33	EYSINES	RUE DE LA POMPE AU BRETEIL	23/12/2015	1984	4	762	120	250 000	2 083,33			
10	33	EYSINES	AV DU TAILLAN MEDOC	01/06/2015	1979	4	1 894	117	345 000	2 948,72			

[Modifier critères](#) [Nouvelle recherche](#)

Les mots de la stratégie foncière

- Que met on derrière les mots « stratégie foncière » ?
- Pourquoi parler de stratégie foncière à l'échelle d'un territoire ?

De nombreuses définitions sont possibles, selon que l'on parle d'un territoire et de son échelle, de la structure foncière du lieu, de la nature d'un projet, des moyens financiers en jeu, de la structure de la propriété, des droits d'urbanisme du secteur, du jeu des acteurs de la maîtrise foncière, de la temporalité d'un projet, de la nature du projet...des choix politiques, tous ces paramètres vont conditionner la stratégie foncière qui finalement devra(it) répondre à l'impérieuse nécessité d'une maîtrise foncière « cohérente » pour la Collectivité et son projet.

La stratégie foncière ne vise pas seulement les acquisitions foncières de la Métropole, elle doit surtout permettre – avec l'ensemble des acteurs agissant sur les marchés fonciers et immobiliers – d'assurer la disponibilité dans le temps et la localisation voulue de l'offre foncière, à un coût compatible avec l'équilibre des opérations/projets – « **no foncier, no business !** »

- Mais la réalité est plus complexe, et la Métropole ne peut pas tout maîtriser, son action doit se situer en complémentarité, et parfois en position d'arbitre ou de coordinateur, avec celle des autres acteurs qui interviennent sur le foncier.

 Page suivante

Les mots de la stratégie foncière

- **Le « casse tête » des dynamiques d'acteurs**, une autre vision du prix du temps

- 1- le temps du ménage-investisseur (5 à 15 ans)
- 2- le temps du ménage-patrimonial (LT ou trans générationnel)
- 3- le temps de l'entreprise (lié à l'amortissement de 5 à 10 ans)
- 4- le temps du promoteur (lié à la rentabilisation de l'opération de 3 à 5 ans)
- 5- le temps de l'aménageur (de 5 à 30 ans ou plus...)
- 6- le temps du fonds de pension ou de l'investisseur (TCT- 1 à 5 ans)

Les équilibres d'opérations sont différents dans tous les cas, et de fait, l'incidence et la capacité d'absorption du « prix du foncier » sera différente.

La pression foncière résultera de la présence plus ou moins grande de l'ensemble des acteurs, sur tel ou tel territoire et des droits à construire qui y sont « proposés ».

- **Sur quels leviers peut on agir ? Quels sont les préalables ?**

CONNAÎTRE de manière fine et détaillée le territoire et les acteurs (Infocentre Foncier)

COMPRENDRE l'offre foncière, les moyens nécessaires pour l'orienter

ANTICIPER sur les projets et AGIR (par la réglementation, par un choix de maîtrise...)

SUIVRE et ASSURER des bilans rétrospectifs (besoins fonciers, consommation, prix...)

Les mots de la stratégie foncière

- Ces questionnements sont complètement relayés dans la **Loi Egalité Citoyenneté du 27/01/17**

Article 102 (modifie l'article L302-1 du CCH)

III. Le programme local de l'habitat comporte un diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement, analysant les différents segments de l'offre de logements, privés et sociaux, individuels et collectifs, et de l'offre d'hébergement. **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.** Ce diagnostic inclut un repérage des situations d'habitat indigne, au sens du premier alinéa de **l'article 1er-1** de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, et des copropriétés dégradées.

...

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.

...

IV. Le programme local de l'habitat indique les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements ... en précisant :

les actions à mener en matière de politique foncière permettant la réalisation du programme

...

- **A venir :**

Projet de décret en application de l'article 102 de la loi EC portant diverses dispositions relatives aux volets fonciers des PLH, aux établissements publics fonciers et aux comités régionaux de l'habitat et de l'hébergement, et prises en application de la loi n° 2017-66 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et la citoyenneté et de l'article 30 de la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République visant à créer la Collectivité de Corse.

1. Introduction : contexte, historique et évolution de la stratégie foncière de Bordeaux Métropole

■ Le contexte foncier bordelais

D'importantes réserves foncières héritées dans les années 70 - 80 sous l'impulsion de J. Chaban-Delmas (autour de la rocade, construite dans le même temps).

Tradition d'action foncière en régie, principalement basée sur l'usage du DPU, sans EPF.

PLUi depuis 2006... avec DPU renforcé sur toutes les zones U et AU

Inauguration simultanée de 3 lignes de tram en 2003, utilisées comme un levier de renouvellement urbain, avec la libération progressive de grandes emprises foncières militaires, ferroviaires et industrielles, situées en plein cœur de l'agglomération (cœur de Bastide, Bastide Niel, Bassins à flot, Belcier...).

Tradition de partenariat avec les opérateurs immobiliers (bailleurs, promoteurs...) ; « urbanisme négocié » dans le cadre d'un PLUi évolutif...




Mais constat progressif de la nécessité de renouveler les réserves foncières, de mieux acheter le foncier (à la différence du DPU) face à l'accroissement des enjeux et à l'augmentation des prix, et de disposer d'outils de pilotage de la stratégie foncière :

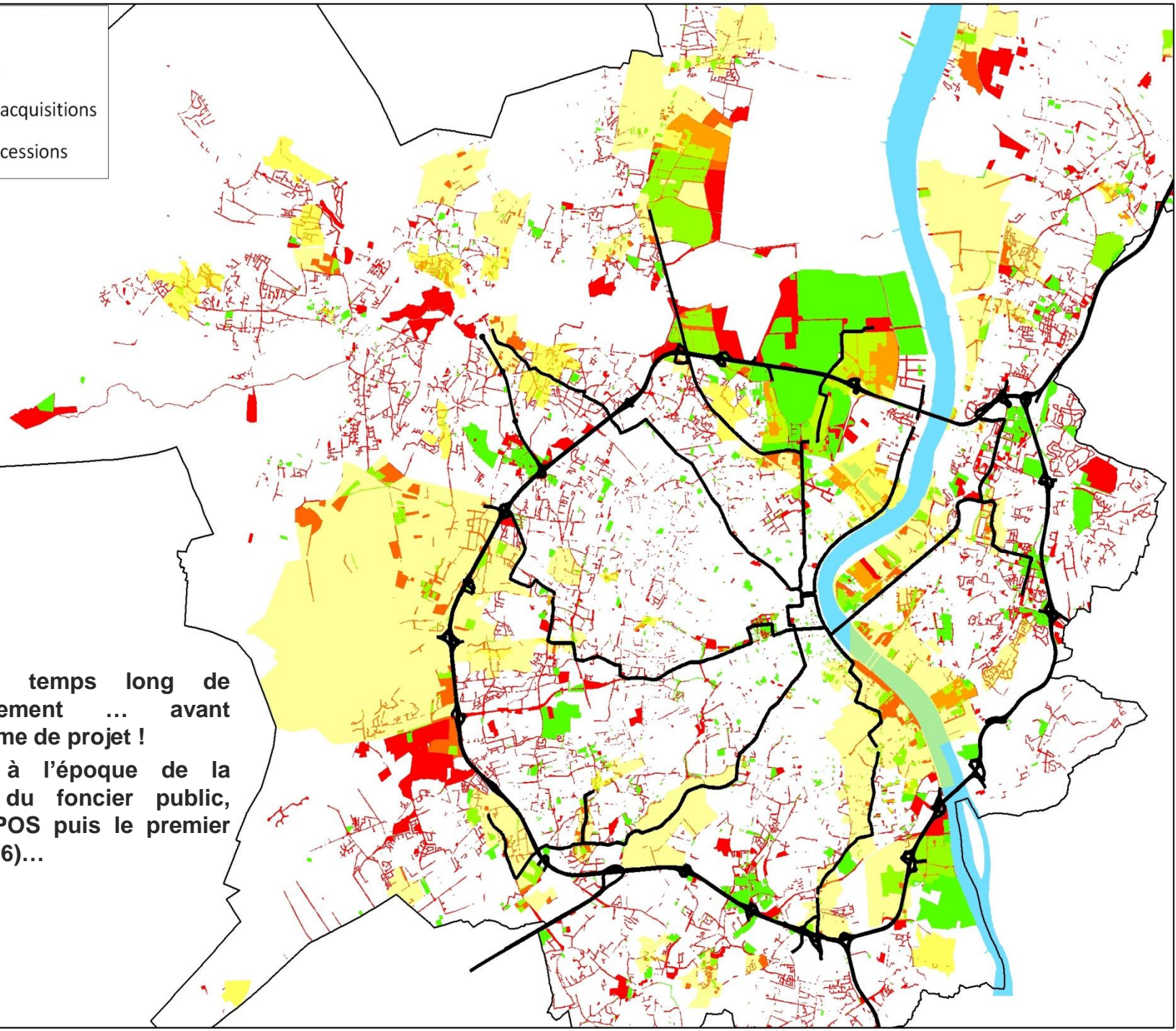
- > Vers une définition de la stratégie foncière du Projet de Territoire
- > Renforcée par l'actualité (Loi Egalité Citoyenneté) – rapports Figeat et Goldberg



1. Introduction : contexte, historique et évolution de la stratégie foncière de Bordeaux Métropole

- La stratégie foncière ne vise pas seulement les acquisitions foncières de la CUB
- Elle doit surtout permettre - avec l'ensemble des acteurs agissant sur les marchés fonciers et immobiliers – d'assurer la disponibilité dans le temps et la localisation voulue de l'offre foncière, à un coût compatible avec l'équilibre des opérations/projets – « **no foncier, no business !** »
 - => comment gérer la ressource foncière dans le temps, une ressource fondamentale mais limitée ? car Projet Métropolitain à *enveloppe urbaine constante*
 - => nécessité du suivi des AOS,
car AOS = production immobilière et consommation foncière
- La stratégie foncière mobilise pour cela – à travers tous les services de la DF – des partenariats avec les opérateurs du foncier (publics, privés), et utilise l'ensemble des outils de stratégie et de maîtrise foncière : observatoire, PLU, fiscalité, ZAD, DPU, négociation, expropriation, etc.

Histoire foncière

-  Grands projets
-  Historique des acquisitions
-  Historique des cessions

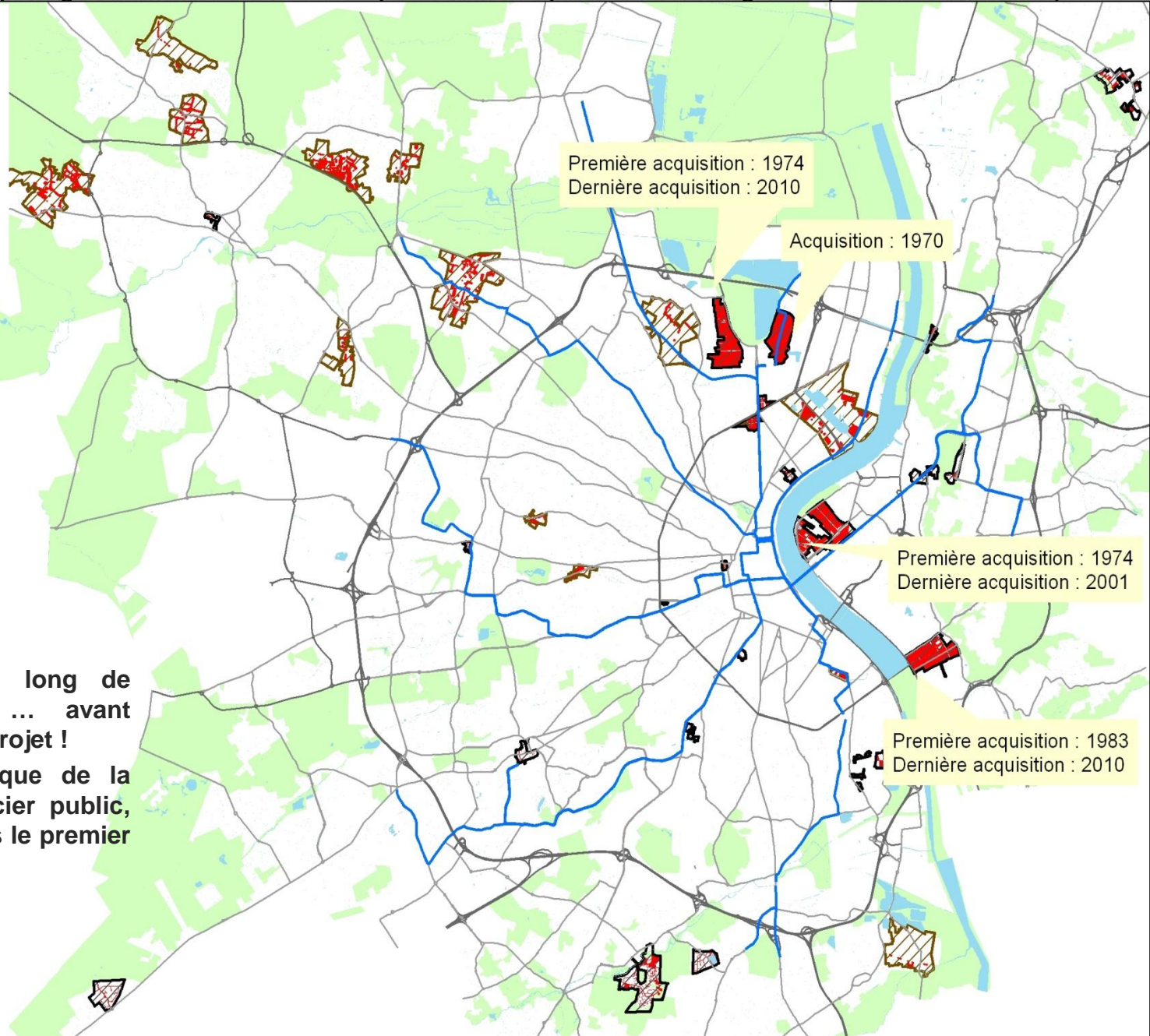


-  C'est le temps long de l'aménagement ... avant l'Urbanisme de projet !
-  On est à l'époque de la maîtrise du foncier public, avec le POS puis le premier PLUi (2006)...

Le rôle primordial et le temps long de la mobilisation du foncier public dans les opérations d'aménagement (en cours ou achevées)

277 ha mobilisés en ZAC
65 ha mobilisés en PAE

-  Foncier CUB mobilisé
-  ZAC
-  PAE
-  zones A et N (PLU)

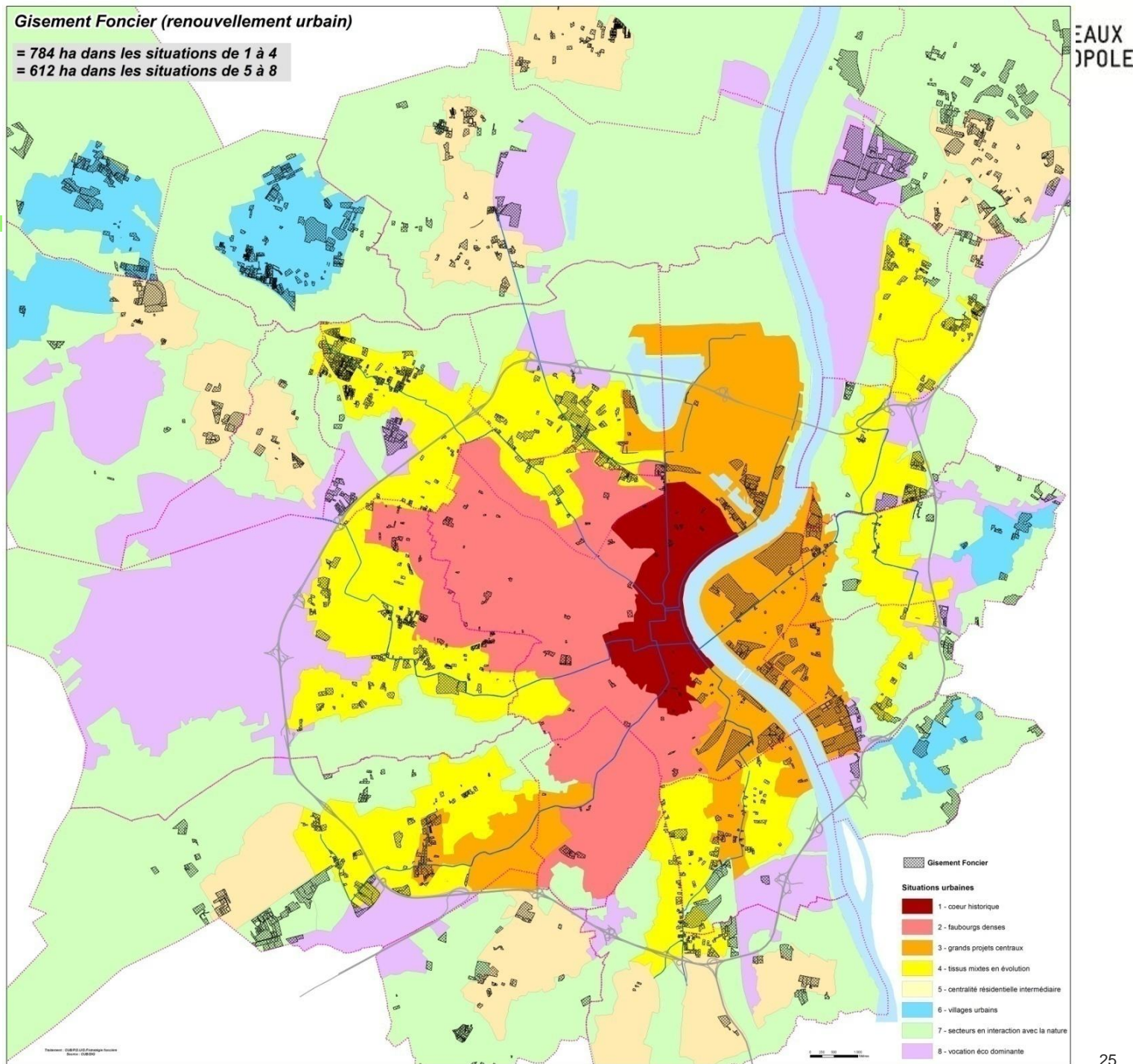


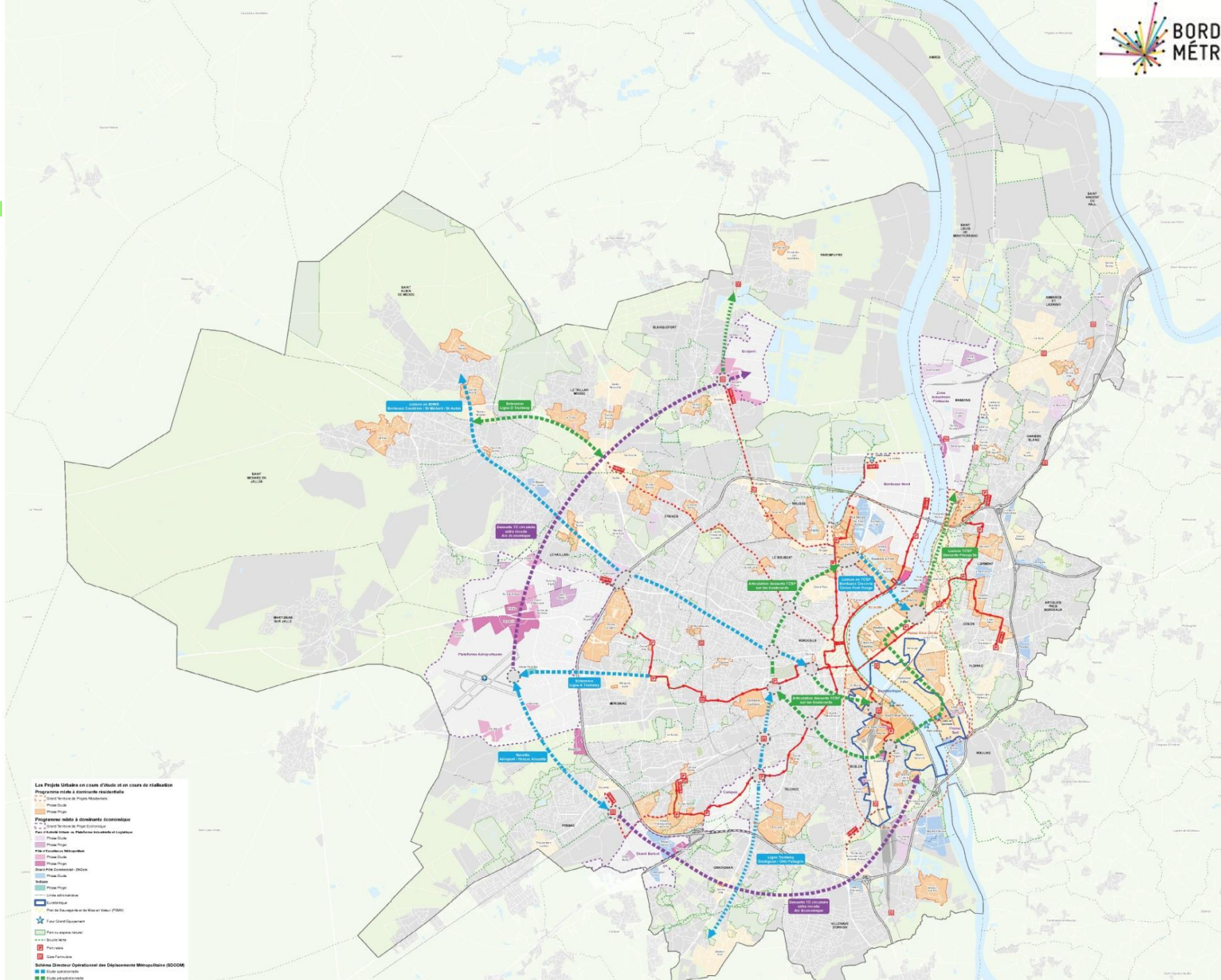
- C'est le temps long de l'aménagement ... avant l'Urbanisme de projet !
- On est à l'époque de la maîtrise du foncier public, avec le POS puis le premier PLUi (2006)...

Gisement Foncier (renouvellement urbain)

= 784 ha dans les situations de 1 à 4
= 612 ha dans les situations de 5 à 8

➤ Une première
approche de la
hiérarchie des
territoires et du
gisement foncier





Les Projets Urbains en cours d'étude et en cours de réalisation

Programme relatif à dominante résidentielle

- Opérations de Projets Résidentiels
- Projets d'Opérations

Programme relatif à dominante économique

- Opérations de Projets Économiques
- Projets d'Opérations

Plan de l'Équipement Métropolitain

- Projets d'Opérations
- Opérations de Projets Économiques
- Projets d'Opérations

Urbanisme

- Projets d'Opérations
- Opérations de Projets Économiques
- Projets d'Opérations

Autres

- Opérations de Projets Économiques
- Projets d'Opérations

Autres

- Opérations de Projets Économiques
- Projets d'Opérations

Autres

- Opérations de Projets Économiques
- Projets d'Opérations

Autres

- Opérations de Projets Économiques
- Projets d'Opérations

Autres

- Opérations de Projets Économiques
- Projets d'Opérations

2. Volet Foncier du PLH – Stratégie foncière dans le PLUI

Diagnostics = CONNAISSANCE des marchés, bilan des AOS, consommation foncière, modes de production immobilière, poids des acteurs...

> MARCHES FONCIERS ET IMMOBILIERS

DVF (Demande de Valeurs Foncières) = Connaissance des marchés, valeurs, segmentation, évaluation, acteurs...

- Le tissu urbain métropolitain est composite, de multiples intervenants sur les marchés fonciers et immobiliers qui poursuivent des objectifs différents
- Il n'y a pas qu'une seule lecture, mais bien des lectures de jeux d'acteurs qui répondent à des objectifs complètement différents
- D'où la difficulté de compréhension des réalités foncières et immobilières
- La mise en service de DVF en 2010 représentait une véritable opportunité de développer notre compréhension des marchés
- **Grâce à DVF => travail sur la CONTEXTUALISATION DES TRANSACTIONS FONCIERES ET IMMOBILIERES**

Spatialisation et segmentation du marché foncier

OIM Bordeaux Aéroport

(Source DGFiP-DVF 2010-2015 - Exploitation : Bordeaux Métropole/service stratégie foncière)

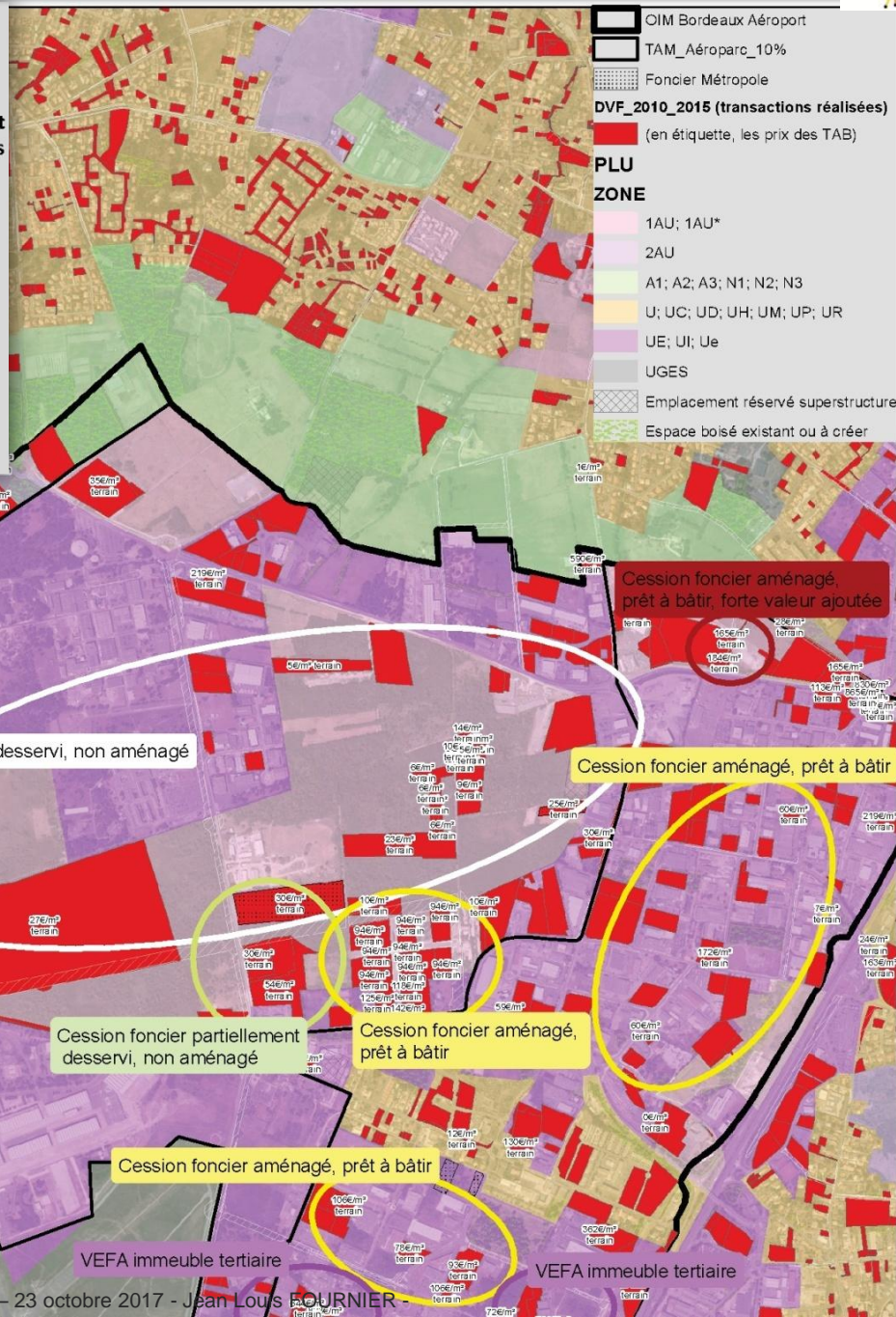
Grande disparité des prix fonciers, liée à la diversité des entreprises et activités, et en lien notamment avec un PLU – jusque là – très ouvert en matière de destinations économiques.

SEGMENTATION :

foncier aménagé

- Foncier aménagé/prêt à bâtir : 100 à 200 €/m² lié à du tertiaire, commerce
- Foncier aménagé/prêt à bâtir : 60 à 100 €/m² en majorité
- Foncier partiellement desservi, non aménagé : 30 à 50 €/m²
- Foncier non desservi, non aménagé : 15 à 25 €/m²

foncier brut



Consommation foncière : Comprendre les dynamiques Un lien à tisser entre stratégie foncière et urbanisme de projet

Par exemple :2006-2010, dans la CUB :

- **27650 logements*** produits soit 5530 logements/an
- pour **773 Ha** consommés pour le logement sur 5 ans : soit 155 hectares/an

Une maîtrise foncière partagée entre les acteurs du foncier, et un accompagnement rendu possible sur les opérations d'aménagement par l'apport conséquent (environ 340 hectares) du foncier public (acquis sur un temps long).

Comme les réserves foncières des Collectivités s'amenuisent, l'Urbanisme de projet n'aura de sens que si il existe une stratégie foncière organisée.

On doit ainsi passer du foncier d'opportunité au foncier de projet (d'une forme de maîtrise foncière subie, à une maîtrise organisée entre les acteurs au profit du projet de la Collectivité)

Pour 2015-2020 dans la CUB; pour **45000 logements** (7500 logements/an) à produire, les besoins fonciers sont estimés à ce jour à **550 Ha** :Là se trouve tout l'enjeu de ce lien

Passer à l'urbanisme de projet impose donc d'obtenir une plus grande efficacité foncière au profit des autres espaces préservés. Le projet c'est à peine,1% du territoire !..(550 Ha sur 58000 Ha)..

**(source Sitadel – matrice cadastre - exploitation A'urba 2012)*

CONTEXTUALISATION DES TRANSACTIONS => SEGMENTATION

Données DVF

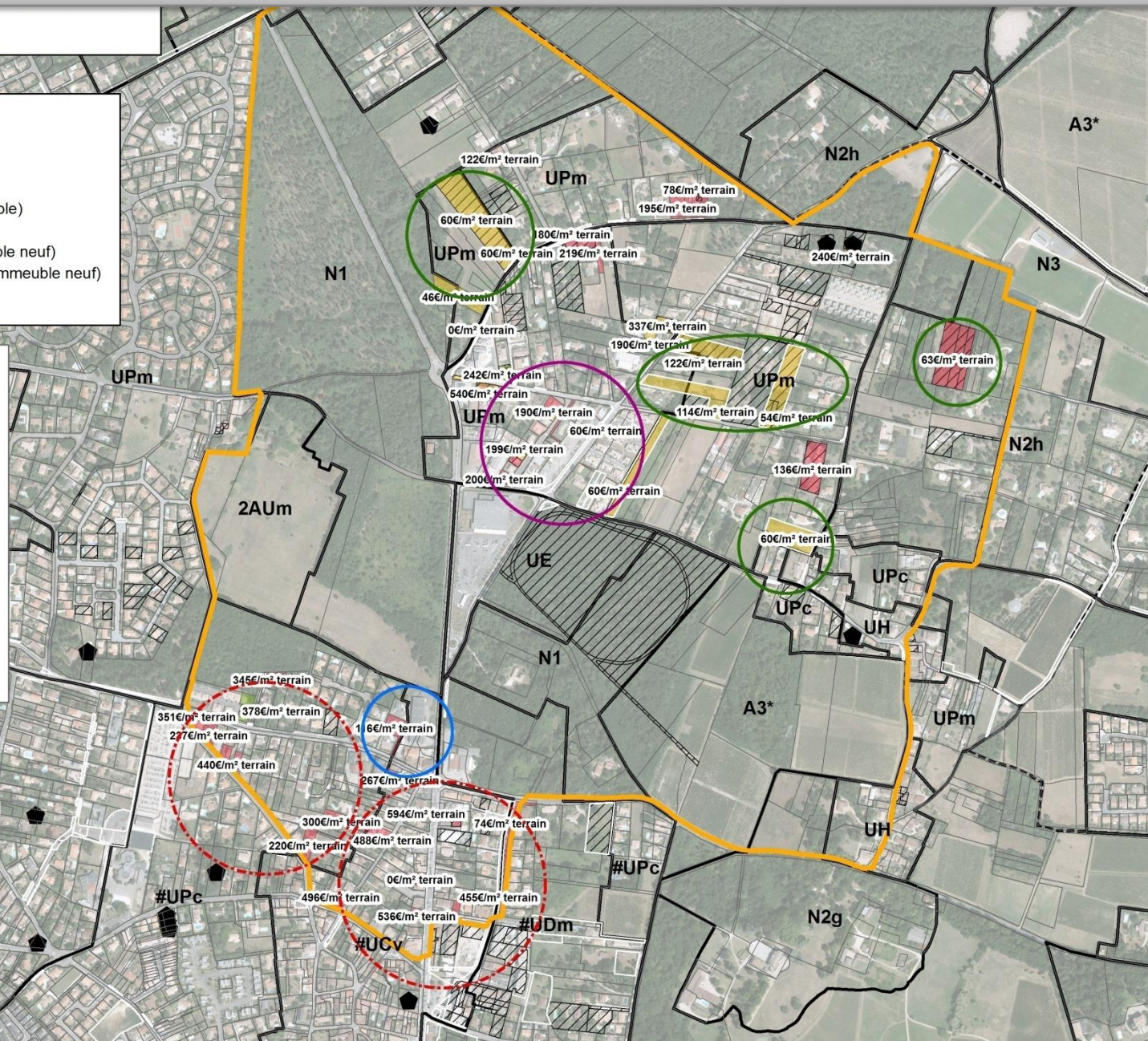
DVF/Types d'acquéreurs

article_cg

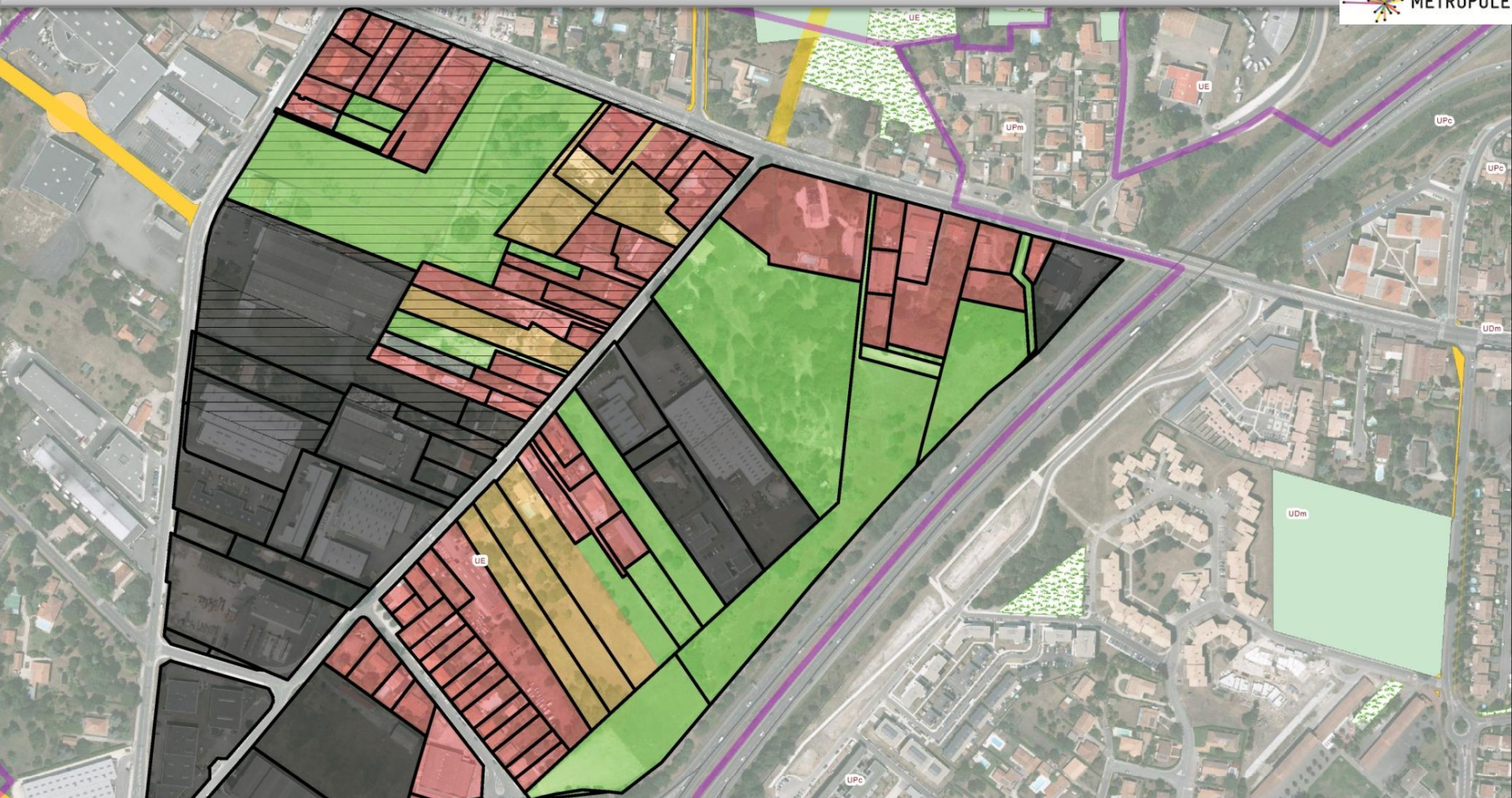
- Non renseigné
- (1115*1) Marchand de biens (achat)
- (1594D*1) Particulier SCI Familiale (immeuble)
- (1594D*2) Particulier (TAB)
- (1594FQA*1) Particulier SCPI (TAB immeuble neuf)
- (1594FQA*2) Particulier SCPI (VEFA-TAB immeuble neuf)
- DIA 2010-2015

Segmentation des mutations foncières

- Terrain soumis à fortes contraintes SMS ALIGNEMENT EBC à aménager
Loin du centre ville
Prix terrain 46€ à 120€ par m²
- Terrain prêt à bâtir ou partiellement aménagé
Vendus aux particuliers
Loin du centre
Prix terrain 120€ à 300€ par m²
- Terrain économique
Loin du centre
Prix terrain 100€ à 120€ par m²
- Terrain bâti proche du centre
Prix terrain bâti 300€ à 594€ par m²








Traitement : P.D.U.D.F.
proposé le 9 avril 2013
Source : cadastre D.G.I. 2010



Eysines Saint-Exupéry Faisabilité Foncière selon la Valeur

valeur foncière

-  < 50€/m² - faisabilité court terme ok
-  51 à 100 €/m² - foncier à intégrer à court moyen terme si réelle nécessité programmatique
-  > 100 €/m² - pas de faisabilité à court moyen terme
-  pas mutable selon étude préop EAI
-  Z. PAPC closed

2. Volet Foncier du PLH – Stratégie foncière dans le PLUI

Diagnostics = CONNAISSANCE des marchés, bilan des AOS, consommation foncière, modes de production immobilière, poids des acteurs...

> PRODUCTION IMMOBILIERE ET CONSOMMATION FONCIERE

L'apport des données AOS combinées à DVF

- L'exploitation des données AOS (permis de construire, permis d'aménager, etc.) nous permet d'appréhender le mode de production immobilière dans les communes
- Les données AOS viennent compléter le travail d'analyse des marchés sur les thèmes de :
 - la consommation foncière
 - la production immobilière (logements, bureaux, industrie, etc.)
 - des charges foncières (AOS+DVF)

2. Volet Foncier du PLH – Stratégie foncière dans le PLUI

Diagnosics = CONNAISSANCE des marchés, bilan des AOS, consommation foncière, modes de production immobilière, poids des acteurs...

PC logements dont SP > 1000m²

	2014	% production	2015	% production	2016	% production	Moyenne
Nombre de permis	127	11	183	13	157	11	156
Surface de Plancher (SP) m ²	556 445	79	685 702	82	636 358	76	626 169
Nombre de logements	8 173	82	10 192	79	9 835	82	9 400
Surface de Terrain (m ²)	868 630	49	1 082 529	38	1 170 719	49	1 040 626
Consommation foncière moyenne (m ² /log)	106		106		119		111

Consommation Foncière Bordeaux Metropole 2016

Consommation Foncière Bordeaux Metropole 2016							Indicateurs
	1 logement	SP<400m ²	400<SP<1000 m ²	1000<SP<2000	SP>2000m ²	Total	
Nombre de permis	1 128	1261	61	61	96	1 483	Consommation Foncière Moyenne Annuelle (m ² /log) 201
Surface de Plancher (SP) m ²	132 457	157 383	39 011	94 980	541 379	832 753	Consommation Foncière Moyenne Maison Individuelle (m ² /log) 774
Nombre de logements	1 128	1638	515	1418	8417	11 992	Consommation Foncière Moyenne +1 logement (m ² /log) 142
Surface de Terrain (m ²)	872 536	1 085 940	154 136	282 033	888 686	2 412 784	
Consommation foncière moyenne (m ² /log)	774	663	299	199	106	201	

Consommation Foncière Bordeaux Metropole 2015

Consommation Foncière Bordeaux Metropole 2015							Indicateurs
	1 logement	SP<400m ²	400<SP<1000 m ²	1000<SP<2000	SP>2000m ²	Total	
Nombre de permis	969	1 033	35	53	130	1 389	Consommation Foncière Moyenne Annuelle (m ² /log) 223
Surface de Plancher (SP) m ²	111 807	129 420	22 949	79 380	606 323	838 071	Consommation Foncière Moyenne Maison Individuelle (m ² /log) 944
Nombre de logements	969	1 557	326	1 214	8 978	12 912	Consommation Foncière Moyenne +1 logement (m ² /log) 165
Surface de Terrain (m ²)	915 029	1 480 889	86 276	160 934	921 595	2 884 917	
Consommation foncière moyenne (m ² /log)	944	951	265	133	103	223	

Les permis de construire créateurs de logements* de plus de 1 000 m² de surface plancher en 2014

* PC dont la décision est favorable ou non renseignée dans la base DDC

*« les données de la stratégie foncière »
se donner les moyens de les géolocaliser pour entrer dans la dimension territoriale*

PC 2014 de plus de 1000 m² de surface plancher :

Logements créés



■ PC 2014 créateurs de logements (133)

Secteurs de projets

■ Opération d'aménagement en cours

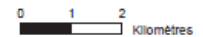
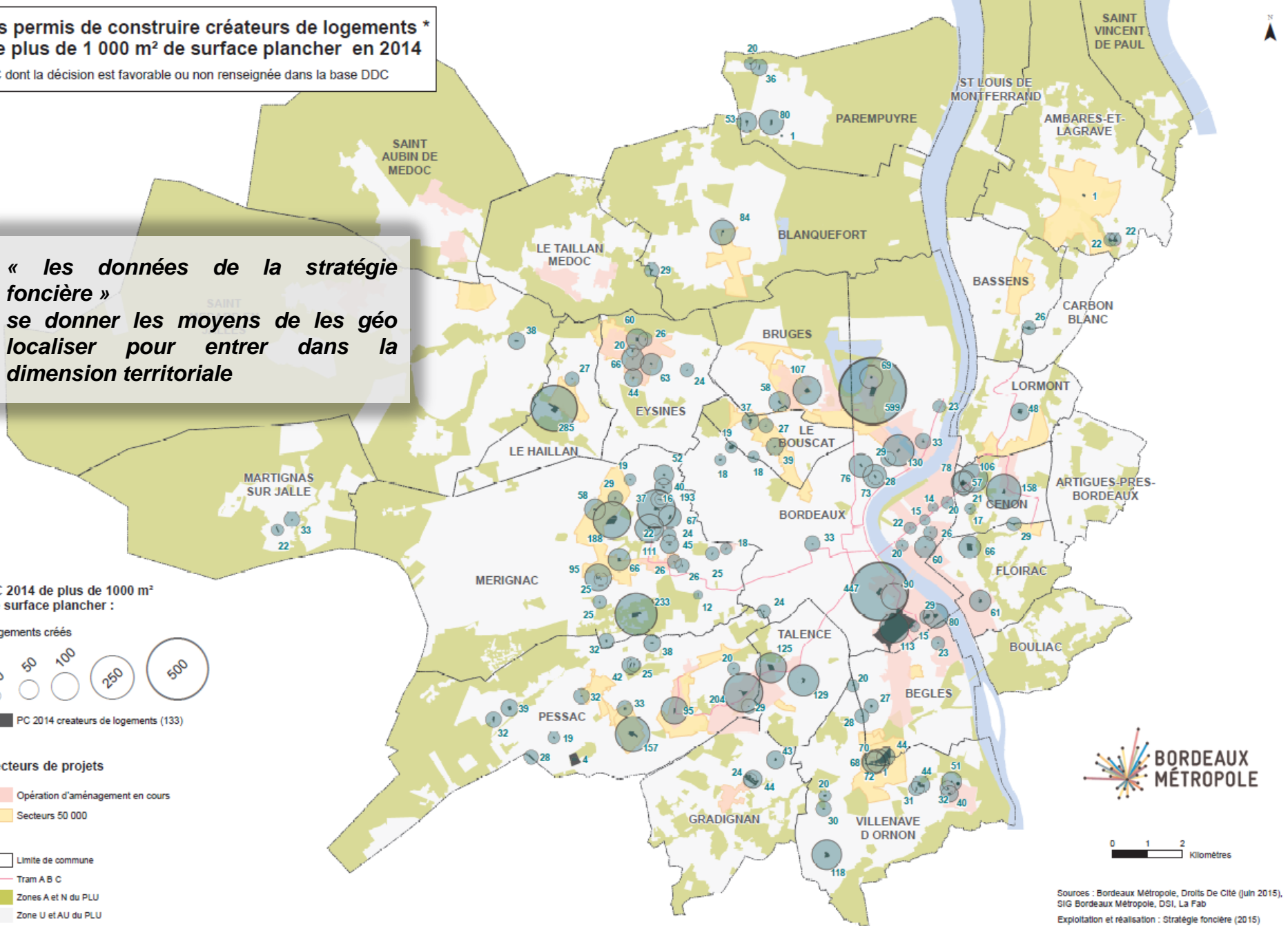
■ Secteurs 50 000

□ Limite de commune

— Tram A B C

■ Zones A et N du PLU

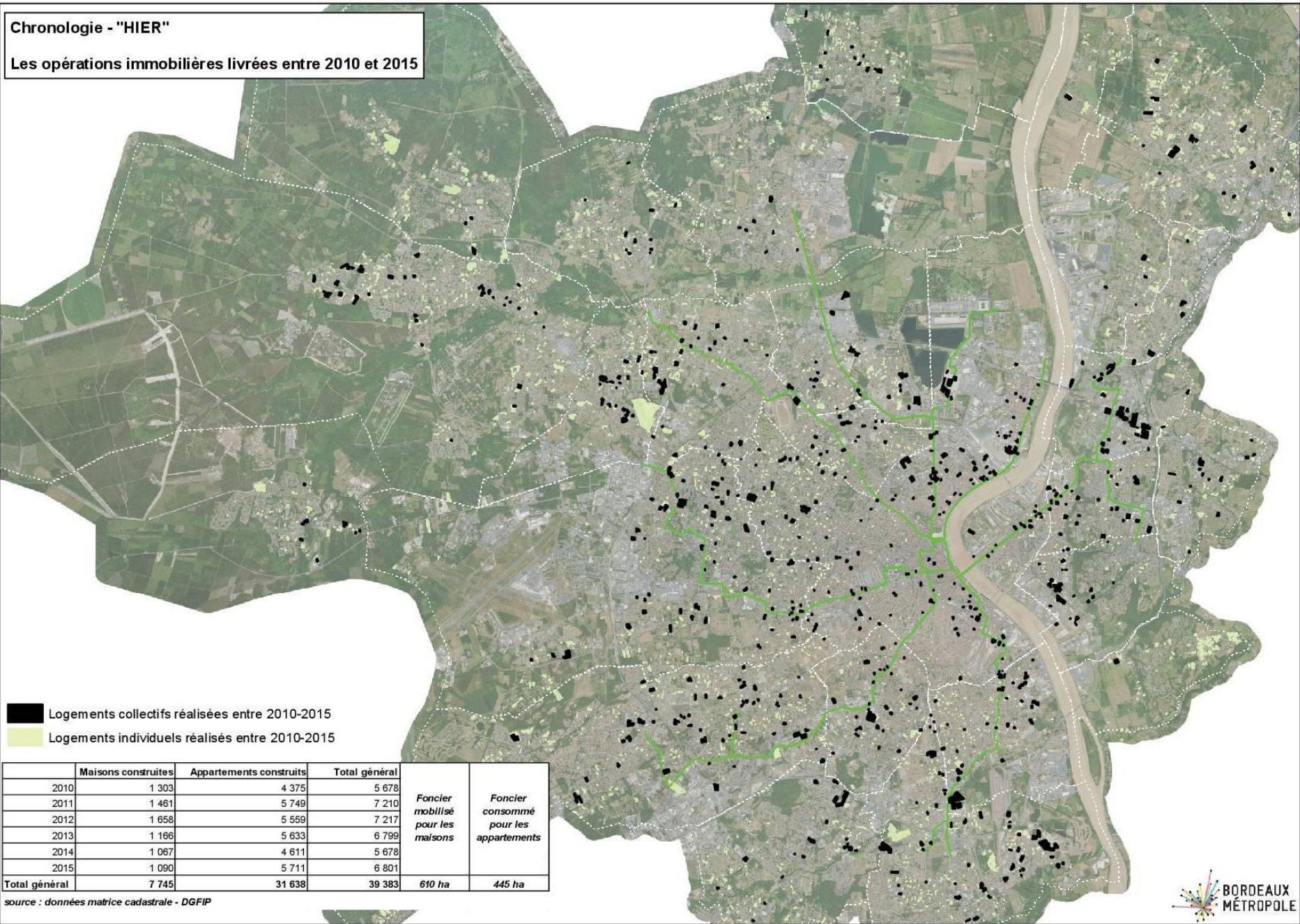
■ Zone U et AU du PLU



Sources : Bordeaux Métropole, Droits De Cité (Juin 2015), SIG Bordeaux Métropole, DSI, La Fab
Exploitation et réalisation : Stratégie foncière (2015)

Chronologie - "HIER"

Les opérations immobilières livrées entre 2010 et 2015



■ Logements collectifs réalisés entre 2010-2015

■ Logements individuels réalisés entre 2010-2015

	Maisons construites	Appartements construits	Total général	Foncier mobilisé pour les maisons	Foncier consommé pour les appartements
2010	1 303	4 375	5 678		
2011	1 461	5 749	7 210		
2012	1 658	5 559	7 217		
2013	1 166	5 633	6 799		
2014	1 067	4 611	5 678		
2015	1 090	5 711	6 801		
Total général	7 745	31 638	39 383	610 ha	445 ha

source : données matrice cadastrale - DGFIP

Chronologie - "MAINTENANT"

Les opérations immobilières en cours de réalisation
Permis de construire 2014-2015-2016

Permis de construire (opérations > 2 logements), en cours de réalisation

Suivi consommation foncière des opérations de logements avec SP>1000m²

	2014	% production	2015	% production	2016	% production	Moyenne
Nombre de permis	127	11	183	13	157	11	156
Surface de Plancher (SP) m²	556 445	79	685 702	82	636 358	76	626 169
Nombre de logements	8 173	82	10 192	79	9 835	82	9 400
Surface de Terrain (m²)	868 630	49	1 082 529	38	1 170 719	49	1 040 626
Consommation foncière moyenne (m²/log)	106		106		119		111

Consommation Foncière Bordeaux Métropole 2016							Indicateurs	
	1 logement	SP<400m²	400<SP<1000 m²	1000<SP<2000	SP>2000m²	Total	Consommation Foncière Moyenne Annuelle (m²/log)	
Nombre de permis	1 128	1 261	61	61	96	1 483	225	
Surface de Plancher (SP) m²	132 457	257 383	39 011	94 998	541 379	832 753	Consommation Foncière Moyenne Maison Individuelle (m²/log)	
Nombre de logements	1 128	1 638	515	348	8417	11 962	778	
Surface de Terrain (m²)	872 536	1 085 940	154 136	282 033	888 686	2 412 784	Consommation Foncière Moyenne +1 logement (m²/log)	
Consommation foncière moyenne (m²/log)	774	863	299	199	106	201	142	

Consommation Foncière Bordeaux Métropole 2015							Indicateurs	
	1 logement	SP<400m²	400<SP<1000 m²	1000<SP<2000	SP>2000m²	Total	Consommation Foncière Moyenne Annuelle (m²/log)	
Nombre de permis	969	1 033	35	53	130	1 389	225	
Surface de Plancher (SP) m²	111 907	129 420	22 949	79 390	604 323	838 071	Consommation Foncière Moyenne Maison Individuelle (m²/log)	
Nombre de logements	969	1 557	326	1 214	8 978	12 912	944	
Surface de Terrain (m²)	915 029	1 480 886	86 276	180 934	921 596	2 884 917	Consommation Foncière Moyenne +1 logement (m²/log)	
Consommation foncière moyenne (m²/log)	944	951	265	133	103	223	166	

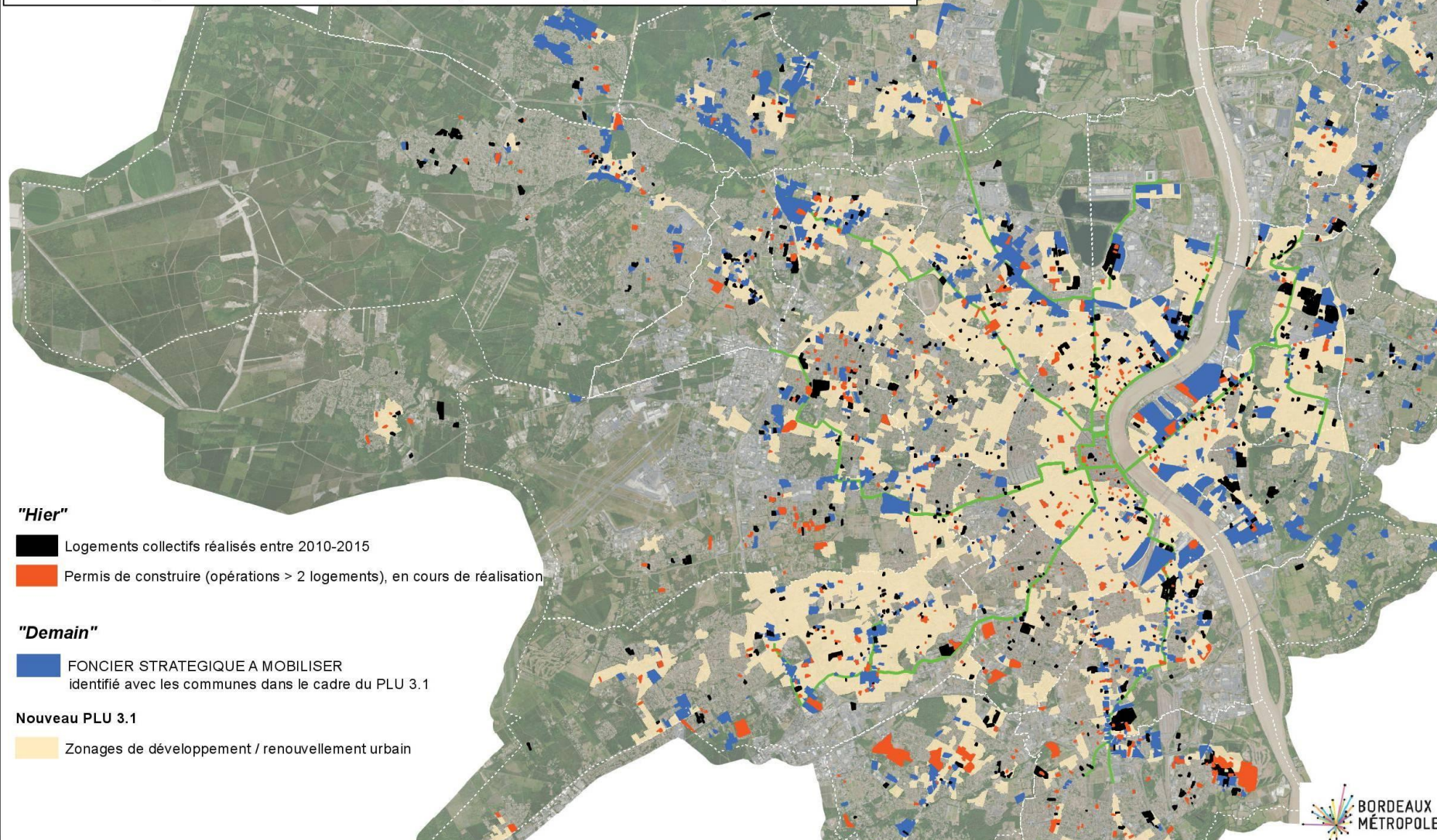
Consommation Foncière Bordeaux Métropole 2014							Indicateurs	
	1 logement	SP<400m²	400<SP<1000 m²	1000<SP<2000	SP>2000m²	Total	Consommation Foncière Moyenne Annuelle (m²/log)	
Nombre de permis	831	935	31	56	71	1 143	179	
Surface de Plancher (SP) m²	98 901	123 456	21 506	81 985	474 480	701 411	Consommation Foncière Moyenne Maison Individuelle (m²/log)	
Nombre de logements	831	1 200	342	1 380	6 790	9 979	691	
Surface de Terrain (m²)	574 361	777 942	43 010	148 778	719 852	1 781 003	Consommation Foncière Moyenne +1 logement (m²/log)	
Consommation foncière moyenne (m²/log)	691	648	129	108	108	179	132	

Chronologie - "DEMAIN"

1/3 des opérations de logements collectifs récentes ont été réalisées sous l'ancien PLU dans des zones qui sont devenues aujourd'hui exclusivement pavillonnaires avec le nouveau PLU 3.1

Pour DEMAIN

⇒ besoin de recentrer la production sur le "FONCIER STRATEGIQUE" du PLU 3.1 et tendre vers l'équilibre entre valeur foncière, densité, mixité sociale, accessibilité et proximité des services



2. Volet Foncier du PLH – Stratégie foncière dans le PLUI

Diagnostics = CONNAISSANCE des marchés, bilan des AOS, consommation foncière, modes de production immobilière, poids des acteurs...

> CHARGES FONCIERES

AOS + DVF pour la reconstitution des charges foncières

Analyse des valeurs foncières ramenées au m² de SDP construite (utile en renouvellement urbain, quand on achète du bâti à démolir)

AOS								
VILLENAVE D'ORNON- BEGLES - ROUTE DE TOULOUSE								
PARCELLES	SURFACE terra	PC	SUPERFICIE proje	SURFACE PLANCHEF	prix TAB DVF	charge foncière / m ² SP construite		LOGTS
550AD292	1923	550100098	1923	2870	830 000 €	288 €		41
550AH37	688	550061174	2823	3673,60	442 102 €	120 €		56
039BC56	871	39061131	871	724,15	250 000 €	345 €		11
039BC88	1288	39071093	1345	1174,43	265 000 €	226 €		16

AOS								
LE HAILLAN LE HAILLAN SECTEUR CENTRE VILLE								
PARCELLES	SURFACE terra	PC	SUPERFICIE proje	SURFACE PLANCHEF	Prix TAB DVF	charge foncière / m ² SP construite		LOGTS
200AD219	2016		2242	592,71	221 760 €	374 €		7
200AL374	2097	200100029	2088	1233,75	448 000 €	363 €		22
200AP74	600	200100050	1641	2079,1	760 000 €	366 €		44
200AO435	1819	200090038	2124	2442,84	800 000 €	327 €		38
200AR76	1788	200100017	7368	6188	2 356 000 €	381 €		98



Prix au m² bâti

-  2ème couronne
1950 - 2000€/m²
charge foncière SP 242€/m²
-  1ère couronne extra rocade
2000 - 2050€/m²
charge foncière SP 344€/m²
-  Intra_rocade
>2050€/m²
charge foncière SP 390€/m²

Charge foncière en €/m² de SP

-  0 - 100
-  101 - 200
-  201 - 300
-  301 - 400
-  401 - 500
-  >501

Étiquettes de lignes	zones 2AU	zones ECO	zones U	Total général
2011				
1049*1 = Bailleurs (sa)				
Somme de SOMME_SURF			33 221	33 221
Somme de VALEUR_FON			26 452 723	26 452 723
1115*1 = Marchands de bien				
Somme de SOMME_SURF	2 436	12 043		14 479
Somme de VALEUR_FON	19 500	1 507 102		1 526 602
1594OGA = Opérateurs				
Somme de SOMME_SURF	118 186	216 331		334 517
Somme de VALEUR_FON	11 350 253	64 980 857		76 331 110
1594H = Bailleurs (op)				
Somme de SOMME_SURF		14 342		14 342
Somme de VALEUR_FON		9 713 666		9 713 666
Somme de SOMME_SURF 2011	120 622	275 937		396 559
Somme de VALEUR_FON 2011	11 369 753	102 654 348		114 024 101
2012				
1049*1 = Bailleurs (sa)				
Somme de SOMME_SURF		14 033		14 033
Somme de VALEUR_FON		10 340 046		10 340 046
1115*1 = Marchands de bien				
Somme de SOMME_SURF	21 305	21 126		42 431
Somme de VALEUR_FON	1 184 446	3 343 001		4 527 447
1594OGA = Opérateurs				
Somme de SOMME_SURF	80 187	142 779		222 966
Somme de VALEUR_FON	6 696 434	39 912 653		46 609 087
1594H = Bailleurs (op)				
Somme de SOMME_SURF		8 737		8 737
Somme de VALEUR_FON		726 463		726 463
Somme de SOMME_SURF 2012	101 492	186 675		288 167
Somme de VALEUR_FON 2012	7 880 880	54 322 163		62 203 043

Étiquettes de lignes	zones 2AU	zones ECO	zones U	Total général
2013				
1049*1 = Bailleurs (sa)				
Somme de SOMME_SURF			9 102	9 102
Somme de VALEUR_FON			2 253 281	2 253 281
1115*1 = Marchands de bien				
Somme de SOMME_SURF		6 353	14 577	20 930
Somme de VALEUR_FON		441 000	18 052 127	18 493 127
1594OGA = Opérateurs				
Somme de SOMME_SURF		67 306	65 756	133 062
Somme de VALEUR_FON		6 841 873	20 343 115	27 184 988
Somme de SOMME_SURF 2013		73 659	89 435	163 094
Somme de VALEUR_FON 2013		7 282 873	40 648 523	47 931 396
2014				
1049*1 = Bailleurs (sa)				
Somme de SOMME_SURF	17 936		15 604	33 540
Somme de VALEUR_FON	1 165 840		24 401 137	25 566 977
1115*1 = Marchands de bien				
Somme de SOMME_SURF			5 253	5 253
Somme de VALEUR_FON			3 555 000	3 555 000
1594OGA = Opérateurs				
Somme de SOMME_SURF		22 224	72 604	94 828
Somme de VALEUR_FON		5 343 576	33 478 453	38 822 029
1594H = Bailleurs (op)				
Somme de SOMME_SURF			17 581	17 581
Somme de VALEUR_FON			1 768 122	1 768 122
Somme de SOMME_SURF 2014	17 936	22 224	111 042	151 202
Somme de VALEUR_FON 2014	1 165 840	5 343 576	63 202 712	69 712 128

2. Volet Foncier du PLH – Stratégie foncière dans le PLUI

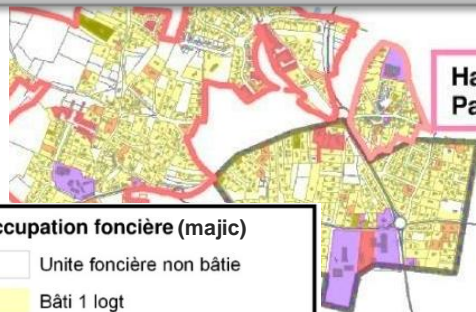
Traduction foncière du projet de territoire

Connaissance de l'offre foncière potentielle et dimensionnement des besoins fonciers

- La connaissance de l'offre foncière et le dimensionnement des besoins fonciers sont nécessaires pour appréhender le foncier qu'il va falloir mobiliser pour répondre aux objectifs du PLH
=> Nouvellement imposé par la loi Egalité Citoyenneté du 27/01/17
- C'est valable pour la production de logements, mais aussi pour la production de locaux économiques, le foncier agricole, etc.
- C'est la traduction foncière du projet de territoire
- ***Exemple sur le logement avec le volet foncier du PLH***

Analyse foncière systématique dans les territoires à enjeux et communes

Mise en place d'outils, zonages, au regard du foncier et des valeurs



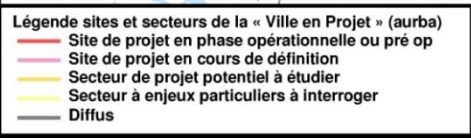
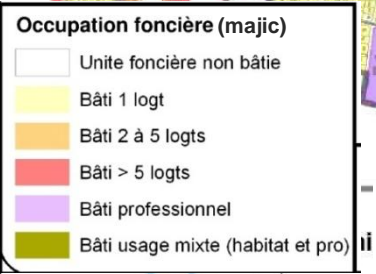
Hastingnan
Pas d'opportunité foncière



Bourdieu
SPL
2AUm

Opportunité foncière sur frange ouest 6ha
Modifier le 2AU pour incitation réglementaire sur frange ouest + dispositif de mixité sociale

+ 25 ha bloqués par indivision et succession



Centre Ville
2 îlots à recomposer
potentiel d'1 ha

secteur plan masse ?
dispositif incitatif

pour le reste, peu
d'opportunités



Corbiac Hustin Bosc

17 ha à programmer :
revoir SMS, zonage => droits à construire suffisants pour générer la mutation (faisabilité économique de l'opération)

incitation réglementaire ?

poche de 4.3 ha dans le pavillonnaire à restructurer ?

pour le reste, peu d'opportunité

Document de travail

Diffus - Hameau de Magudas

5,8 ha de potentiel à restructurer
=> quelques opportunités pour densification autour du hameau

Revoir zonage UH/UP pour meilleure densité + dispositif de mixité sociale



Secteur Mazeau Touban
10 ha de réserves foncières communales
Quelle vocation, perspective ?

Éléments de synthèse foncière
Commune Z

Prog PLH 2014-2020 : 1200 logts (200/an)

Consommation foncière moyenne/logt produit entre 2006-2010 = 507 m²/logt (données aurba)

Hypothèse besoin foncier du PLH :
1200 * 507 = 60 ha, soit 10 ha/an

Si hypothèse conso foncière à 300 m²/logt
1200 * 300 = 36 ha, soit 6ha/an

Gisement identifié par stratégie foncière sur sites de projet = 33 ha (100% privé), dont :

- 9 ha foncier nu à mobiliser
- 17 ha largement sous occupés
- 7 ha occupés, avec potentiel de recomposition, mais nécessitant de la densité pour muter


*les 25 ha du Bourdieu ne sont pas comptabilisés

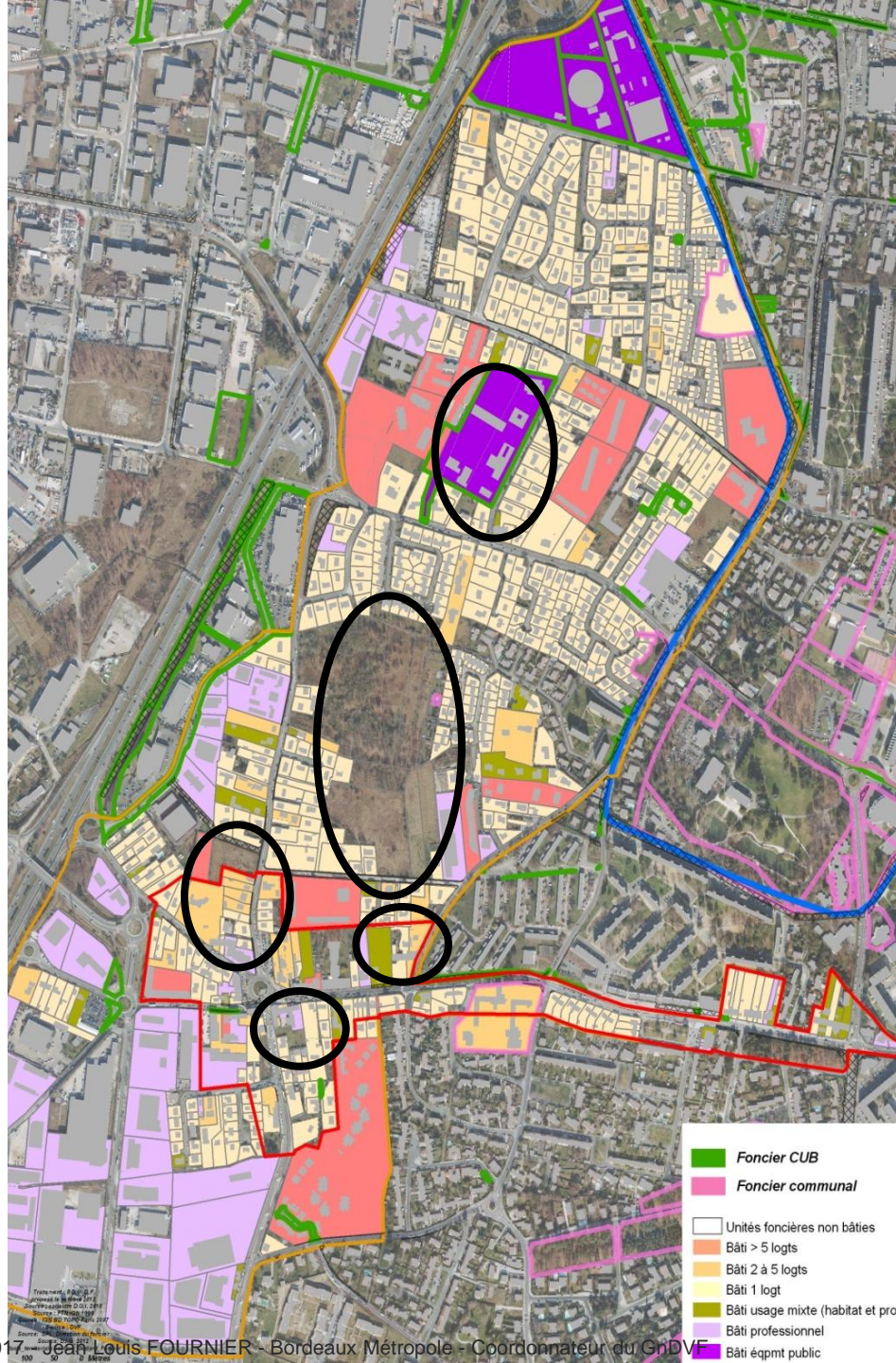
2. Volet Foncier du PLH – Stratégie foncière dans le PLUI

*Traduction foncière du projet de territoire
Connaissance de l'offre foncière potentielle
et dimensionnement des besoins fonciers*

Identification de l'offre foncière potentielle

=> Foncier stratégique

 Foncier stratégique



Identification de l'offre foncière potentielle

Premières simulations

Secteur Z :

Hypothèses : COS 1 // 72 m² SP/logt

> Îlot Métropole Langevin : 3 ha => 375 logts

> DIFFUS, zonage UCV, 500 €/m² terrain d'après DVF

=>11 propriétés - 3,4 ha => 425 logts

Îlot a : 1 ha => 125 logts

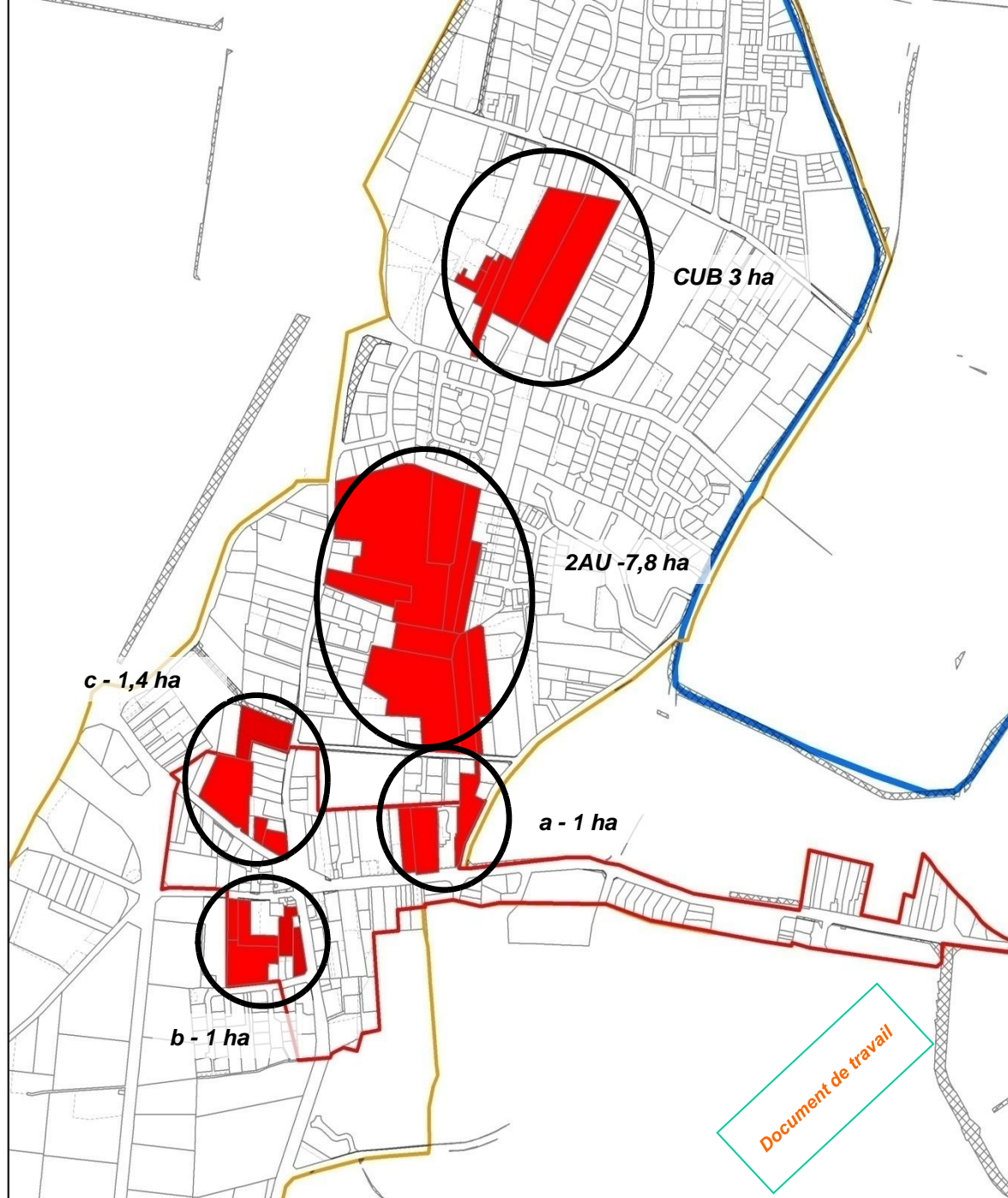
Îlot b : 1ha => 125 logts

Îlots c : 1,4 ha => 175 logts

> Ilot Renard - 2AU - pas de mutation, pas de prix référence, zone humide

7,8 ha => COS 0,5 => 500 logts

7 propriétés

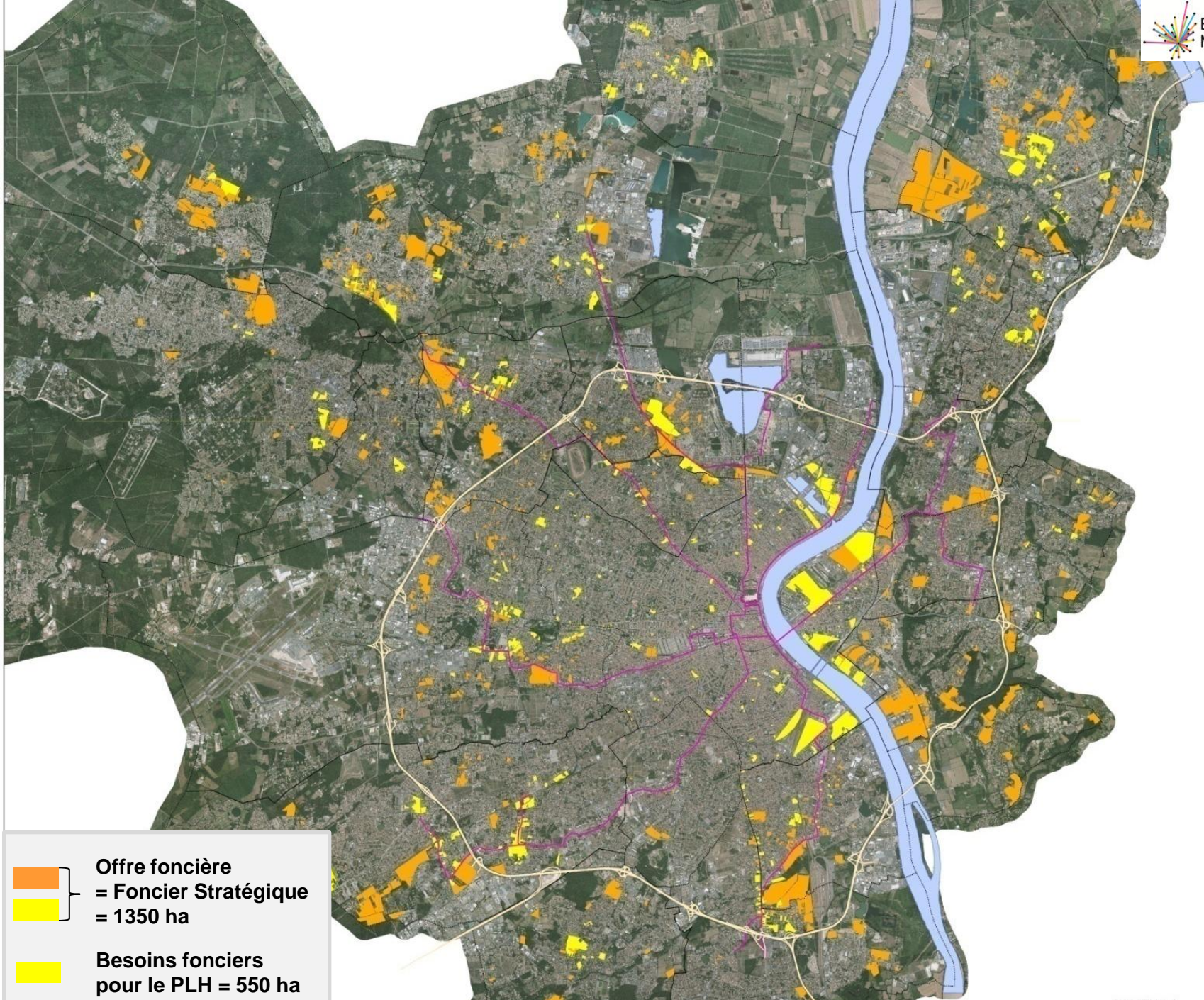


2. Volet Foncier du PLH – Stratégie foncière dans le PLUI

Traduction foncière du projet de territoire

Connaissance de l'offre foncière potentielle et dimensionnement des besoins fonciers

- L'analyse du foncier dans chaque commune révèle des situations disparates entre les communes, avec des situations tendues en terme d'offre potentielle de foncier, ce qui nécessitera une grande vigilance quand à son utilisation (efficacité foncière indispensable), d'autant que le coût du foncier et les charges foncières théoriques sont contraignantes.
- Par ailleurs, d'autres communes ont une « sur offre » potentielle de foncier, ce qui devra conduire à des précautions dans le PLUi, ou de stratégie de gel (PAPG, ZAD, majoration de la TA).
- Ce travail co-construit avec les communes a permis d'identifier et de localiser **1350 ha (7500 parcelles) d'offre foncière potentielle** dans les territoires déjà urbanisés et ouverts à l'urbanisation (zones U ou 1AU)



L'analyse des PC accordés

Synthèse des constructibilités par commune et par zone PLU (COS calculé à partir des PC accordés)

COMMUNES	UC	UD	UM	UPc	UPm	UPI
Ambarès et Lagrave	0,46	0,48	0,90	0,92	0,30	0,12
Ambès						
Artigues près Bordeaux			0,5		0,3	
Bassens				0,4		
Bègles	1,04	1,31	0,85	0,28	0,26	
Blanquefort	0,41	0,81		0,43	0,29	0,18
Bordeaux						
Bouliac					0,3	0,10
Bruges	1,31	0,59	0,79	0,39	0,52	
Carbon Blanc	1,08		0,38	0,39	0,39	
Cenon	0,9	0,8	0,8	0,4		
Eysines	0,60	0,58		0,46	0,28	0,04
Floirac	1	0,8	0,6	0,5	0,4	
Gradignan	1,02	0,70		0,35	0,17	0,09
Le Bouscat						
Le Haillan	0,90	0,72		0,40	0,28	
Le Taillan Médoc	0,94	0,41		0,27	0,17	
Lormont	0,92	0,61		0,67	0,38	
Merignac	0,83	0,63	0,45	0,46	0,27	0,04
Parempuyre		0,6		0,4	0,3	
Pessac	1,25	0,71	0,46	0,50	0,27	0,08
Saint Aubin de Médoc		0,4		0,3	0,2	
Saint Louis de Montferrand		0,4			0,2	
Saint Médard en Jalles	1,25	0,76		0,48	0,31	
Saint Vincent de Paul		0,4			0,2	
Talence						
Villenave d'Omon	1,10	0,65	1,12	0,83	0,38	0,14

- 1**
- **Analyse offre foncière**
 - **Données AOS/zone PLU**
 - **Calculs COS - densité**



- 2**
- **Projections capacités foncières**
 - **Temporalité foncière**



- 3**
- **Dimensionnement des besoins fonciers à la commune**
 - **Volet foncier du PLH intégré au PLUi**



Commune	Potentiel foncier en zone urbaine mixte en ha (hors AU99)	Emprises foncières à mobiliser pour les besoins habitat pour la période 2016-2021 (ha)
Ambarès-et-Lagrave	62	22
Ambès	1	1
Artigues-près-Bordeaux	14	8
Bassens	15	6
Bègles	30	15
Blanquefort	49	13
Bordeaux	295	126 à 180
Bouliac	18	12
Boussac (le)	14	7
Bruges	81	16
Carbon-Blanc	30	4
Cenon	11	26
Eysines	62	17
Floirac	64	10
Gradignan	42 + campus	9
Hailan (le)	14	8
Lormont	61	16
Martignas-sur-Jalle	30	10
Mérignac	61	35
Parempuyre	30	19
Pessac	79 + campus	57
Saint-Aubin-de-Médoc	60	10
Saint-Louis-de-Montferrand	4	2
Saint-Médard-en-Jalles	39	19
Saint-Vincent-de-Paul	23	7
Taillan-Médoc (le)	83	19
Talence	5 + campus	11
Villeneuve-d'Ornon	44	10
Bordeaux Métropole	1 326	515 à 569

> Besoins fonciers

COMMUNE	Secteurs "50 000"	Secteurs de la "Ville en Projet"	SURFACE	LOGTS	Programmation OAP	sites retenus logts	sites retenus ha
Bègles	PLACE_DU_14_JUILLET						
		Secteur de projet potentiel à étudier	4 633	53			
		Site de projet en cours de définition	4 929	60			
		Total PLACE_DU_14_JUILLET	9 562	113		113	0,9
	ROUTE DE TOULOUSE						
		Secteur de projet potentiel à étudier	231 272	-			
		Site de projet en cours de définition	17 746	189			
		Site de projet en phase opérationnelle ou pré-opérationnelle	16 372	243			
		Total ROUTE DE TOULOUSE	265 390	432		432	3,4
	(vide)						
		Secteur à enjeux particuliers à interroger	123 744	1 143			
	Secteur de projet potentiel à étudier	39 260	438		438	3,9	
	Site de projet en cours de définition	57 318	900		900	5,7	
	Site de projet en phase opérationnelle ou pré-opérationnelle	6 107	100		100	0,6	
	(vide)	57 565	622				
	Total (vide)	283 995	3 203				
Total Bègles			558 947	3 748	1920	1 983	14,5
Eysines	CARES						
		Secteur à enjeux particuliers à interroger	11 086	80			
		Site de projet en phase opérationnelle ou pré-opérationnelle	433 203	2 948			
		(vide)	848	5			
		Total CARES	445 136	3 033			
	CENTRE_BOURG						
		Secteur de projet potentiel à étudier	6 919	40			
		Site de projet en phase opérationnelle ou pré-opérationnelle	186 661	1 144			
		(vide)	957	6			
		Total CENTRE_BOURG	194 537	1 190		1 069	18
	(vide)						
	Secteur à enjeux particuliers à interroger	34 277	187				
	Secteur de projet potentiel à étudier	108 900	539				
	(vide)	60 171	357				
	Total (vide)	203 349	1 084				
Total Eysines			843 022	5 306	1080	1 069	18

	Programmation OAP Habitat (2016-2021)	Besoins fonciers à mobiliser pour l'OAP Habitat (2016-2021) en ha
Ambarès et Lagrave	960	22
Ambès	30	1
Artigues	300	8
Bassens	300	6
Bègles	1 920	15
Blanquefort	1 200	13
Bordeaux	18 000	126 à 180
Bouliac	240	12
Le Bouscat	930	7
Bruges	1 230	16
Carbon Blanc	180	4
Cenon	2 100	26
Eysines	1 080	17
Floirac	1 260	10
Gradignan	780	9
Le Haillan	660	8
Lormont	1 200	16
Martignas sur Jalle		n.d.
Mérignac	3 180	35
Parempuyre	660	19
Pessac	3 900	57
Saint Aubin de Médoc	300	10
Saint Louis de Montferrand	60	2
Saint Médard en Jalles	1 200	19
Saint Vincent de Paul	240	7
Le Taillan Médoc	810	19
Talence	1 440	11
Villenave d'Ornon	900	8
Métropole	45 060	500 à 555

2. Volet Foncier du PLH – Stratégie foncière dans le PLUI

La cohérence du volet foncier avec les objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers du PLUi

Extrait du Rapport de présentation du PLU
« Analyse des incidences du règlement »

3. La consommation spatiale permise par le règlement graphique du PLU 3.1

L'analyse de la consommation d'espace se base sur des données d'occupation du sol issues des bases de données MAJIC. Voir le diagnostic pour les détails sur les atouts et limites de la méthode.

3.1. Rappel sur la consommation d'espace entre 2006 et 2013, en application des précédents documents d'urbanisme

Entre 2006 et 2013, 965 hectares d'espaces naturels, agricoles ou forestiers ont été artificialisés au sein du territoire de Bordeaux Métropole, soit 3,3 % de ces espaces. C'est ainsi 1,9 % de la surface (cadastrée) du territoire de la métropole qui a été artificialisé.

Dans le même temps la population augmentait de 4,7 %, soit 33 060 habitants supplémentaires. Population et espace urbanisé augmentaient donc à des rythmes très proches (respectivement 4,7 % et 4,5 %), ce qui indique une stabilisation de la densité de population. Notons que l'Agence Européenne pour l'Environnement considère qu'un territoire ne se trouve pas en situation d'étalement urbain quand le taux de croissance de la population est supérieur à celui de l'artificialisation. Entre 2006 et 2013, les conditions sont donc tout juste remplies sur le territoire métropolitain : la consommation des sols s'est faite entre 2006 et 2013 au rythme moyen de 138 hectares par an et de 292 m² par habitant supplémentaire.

3.2. Consommations attendues permises par la mise en œuvre du PLU 3.1

Le règlement graphique (ou zonage) du PLU 3.1 définit des secteurs dont la catégorie simplifiée est identifiée comme artificialisable immédiatement (Ar) ou artificialisable à terme (ArT). Ces secteurs sont susceptibles d'être urbanisés d'ici à l'échéance du PLU, fixé à environ 15 ans (horizon 2030).

Le tableau ci-dessous présente les superficies de ces zones croisées avec leur occupation actuelle du sol (d'après les données MAJIC DDTM 2013):

Enveloppe brute (limites urbaines du règlement graphique)				
Simplification Zonage PLU3.1	Foncier artificialisé	Foncier agricole	Foncier naturel	Total général
Ar	23 289	891	1 464	25 644
ArT	349	432	394	1 174
Total général	23 638	1 323	1 858	26 818

Ainsi, un certain nombre de zones ArT prévues par le PLU sont d'ores et déjà artificialisées (349 ha, soit environ 30 % des zones ArT). En parallèle, certaines zones Ar possèdent aujourd'hui des dents creuses, avec une occupation agricole et/ou naturelle du sol (2 355 ha, soit 9 % d'entre elles).

Cette enveloppe brute ne sera pas entièrement artificialisée d'ici à l'échéance du PLU. En effet, la priorité est donnée à travers les secteurs de projet, le foncier stratégique et, via le règlement, à la densification des tissus existants et au renouvellement urbain (cf. Explication du projet d'ensemble). Il faut également soustraire à cette enveloppe brute la rétention foncière.

Le tableau suivant présente les superficies nettes propres à l'artificialisation du territoire prenant en compte la rétention foncière. Un ratio de 20 % a été appliqué aux zones Ar et de 25 % aux zones ArT :

Enveloppe nette (limites urbaines du règlement graphique avec prise en compte d'un ratio de rétention foncière)			
Simplification Zonage PLU3.1	Foncier agricole	Foncier naturel	Total
Ar (ratio de 20 %)	713	1171	1884
ArT (ratio de 25 %)	324	295	619
Total	1037	1466	2503

3. Volet foncier du PLH

3.3 la cohérence du volet foncier avec les objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers du PLUi

Extrait du Rapport de
présentation du PLU
« Analyse des incidences
du règlement »

ZOOM sur..

La **rétenion foncière** désigne la conservation par les propriétaires de terrains potentiellement urbanisables alors qu'ils pourraient être mis en vente sur le marché foncier du territoire. Elle se traduit par une baisse du flux de ventes de terrains sur le marché foncier local.

L'ouvrage de la DREAL Pays de la Loire « Identifier et comprendre la rétenion foncière » d'octobre 2013 indique que « la revue de littérature ne fait pas ressortir de volume reconnu de la rétenion foncière en France ». Ainsi les taux constatés varient entre 20% et 50%, vraisemblablement selon la nature des territoires (urbains ou ruraux).

Le PLU permet donc d'un point de vue réglementaire, sur une période de 17 ans (de 2013 à 2030) la consommation nette :

- de 1 037 hectares de parcelles agricoles,
- de 1 466 hectares de parcelles naturelles.

(Ces parcelles « à consommer » constituent d'ailleurs pour partie les secteurs susceptibles d'être impactés négativement par le PLU).

Soit une consommation totale de 2 503 hectares (environ 4,3 % de l'ensemble du territoire de Bordeaux Métropole) en 17 ans, ce qui représente environ 147 ha par an. En comparaison avec les 138 ha consommés entre 2006 et 2013, cela représente en première approche une augmentation de la consommation d'espace (d'environ 7 %), impliquant une incidence environnementale négative significative. Toutefois cette consommation doit être ramenée à l'augmentation de population attendue. Ainsi, la population de Bordeaux Métropole était de 727 256 habitants en 2011. L'objectif visé par Bordeaux Métropole est d'accueillir 230 000 habitants supplémentaires d'ici à 2030, soit 12 105 habitants supplémentaires par an sur la période 2011-2030.

Il convient également de nuancer cette consommation maximale potentielle de foncier avec le fait que l'urbanisation de ces secteurs reste soumise, dans certains cas, à la réalisation d'équipements et réseaux primaires, et que la priorité donnée par le PLU 3.1 porte sur le renouvellement urbain des tissus existants à travers les sites de projet, le foncier stratégique et le gisement foncier diffus.

- Cela équivaut donc à un ratio d'environ 121 m² urbanisés pour un habitant, soit une réduction de 59 % de la consommation d'espace par habitant sur le territoire de Bordeaux Métropole.

En résumé, la population augmentera de 32 % quand l'artificialisation des sols pourrait augmenter au maximum de 11 % (données de référence 22 478 ha artificialisés en 2013, d'après les données MAJIC DDTM 2013). Il s'agit donc bien globalement d'une situation de densification du territoire.

Le règlement graphique du PLU3.1, en relation avec l'objectif de population porté par le PADD, poursuit donc bien les objectifs de réduction de consommation d'espace visés par le Grenelle de l'environnement.

3 La transcription du volet foncier du PLH dans le PLU

Vers la mise en adéquation du règlement et outils PLU avec les objectifs PLH, les besoins fonciers, les valeurs foncières

- Ce travail préalable de connaissance :
 - des marchés / valeurs
 - des acteurs / modes de production
 - de l'offre et besoins fonciers

Nous permet de préparer dans le PLU les conditions de mutation du foncier stratégique, en veillant notamment au respect de l'équation => la valeur du foncier supportée par le projet doit être au moins égale à la valeur vénale du foncier ou du bâti existant pour qu'il y ait mutation.

- **Comment le PLU peut s'adapter aux réalités foncières (évaluation, densité, programmation) ?**

=> 3 La définition du foncier stratégique métropolitain

4.1 La définition du foncier stratégique métropolitain

4. Le parti général d'aménagement traduit via le règlement : Un projet conçu pour répondre au projet d'accueil tout en stabilisant l'enveloppe urbaine

4.1. Identification d'un « foncier stratégique »

En complément des réflexions sur les zonages réglementaires de la Métropole, un travail fin et précis d'analyse foncière a été réalisé avec chacune des communes de la Métropole dans le cadre de la révision du PLU 3.1.

Il a consisté en l'identification et l'analyse des unités foncières pertinentes et capables d'accueillir une opération immobilière de plusieurs logements à l'échelle même de l'unité foncière (maille fixée à partir de 800 m²), en cohérence avec les tissus urbains environnants, le niveau de desserte et d'équipement du secteur, et ce, indépendamment de la situation de l'unité foncière en site de projet, en tissu constitué, ou en 1AU.

Ce travail a eu pour objectif :

- d'une part, d'identifier le gisement foncier stratégique de développement et renouvellement urbains dont l'utilisation et l'optimisation ne contribuent pas à accroître l'étalement urbain par rapport au PLU de 2006. On peut le considérer comme l'offre foncière du PLU à enveloppe urbaine constante ;
- et d'autre part, d'encadrer dans le PLU les conditions de mutation de ce foncier (sites de projet, règlement des zonages, emplacement réservé pour logement, secteur de mixité sociale, etc.).

Cette qualification de « foncier stratégique » se définit comme un foncier mobilisable dans le cadre d'une négociation amiable, répondant aux attentes d'accueil des populations nouvelles, dans un contexte de bonne desserte en transport, sur des emprises foncières de taille suffisante et disposant de droits à construire permettant d'accueillir des opérations diversifiées (logement social et logement libre, logement collectif et individuel...) et économiquement viables (valeur foncière compatible avec la réalisation d'une opération de construction).

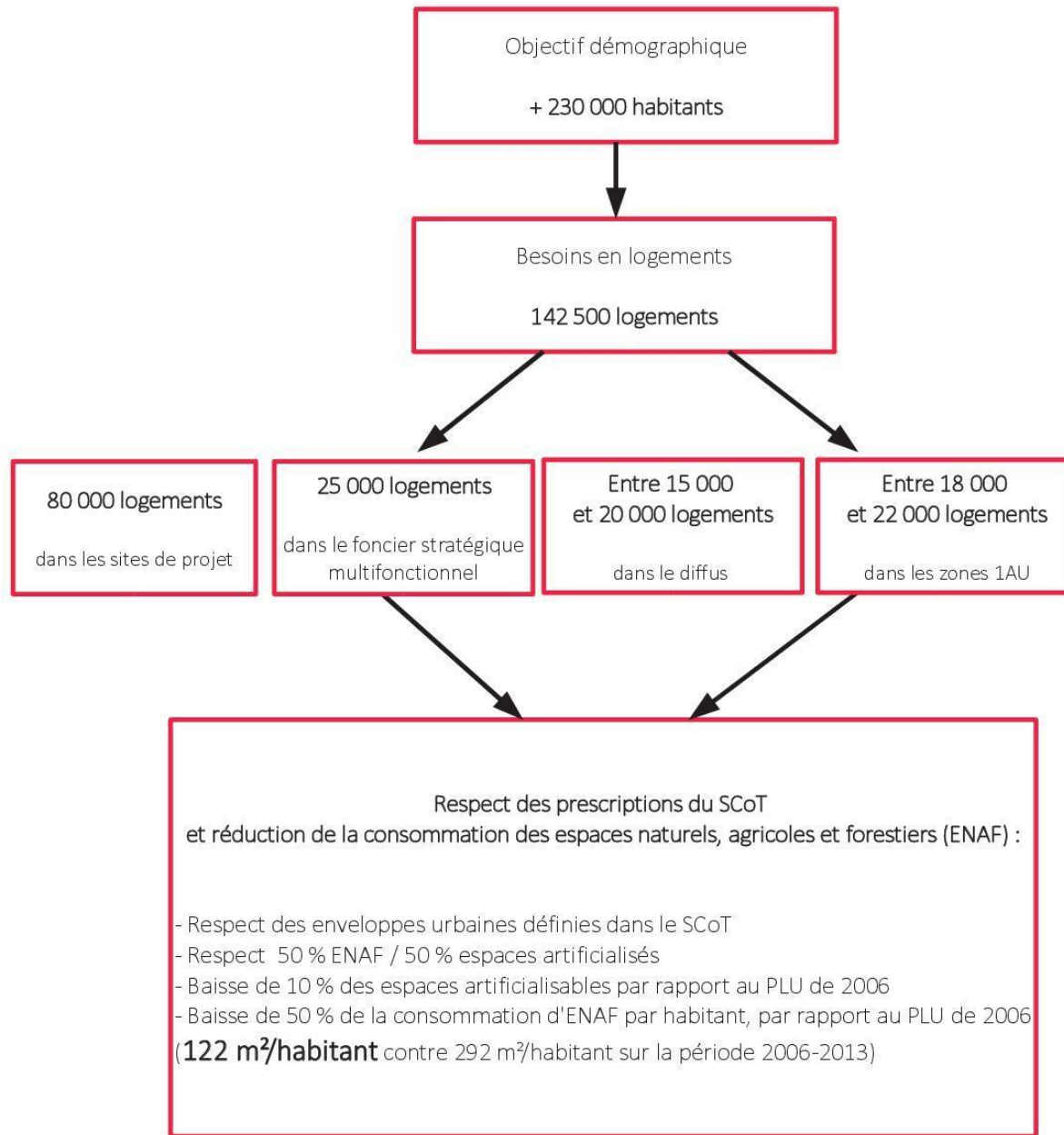
Ce travail a permis d'identifier environ 1300 ha de « foncier stratégique » dans les territoires urbanisés et ouverts à l'urbanisation du PLU (sites de projet, famille des zones U et 1AU). C'est un élément fondamental de la stratégie foncière métropolitaine, à court, moyen et long terme.

Ce « foncier stratégique », ou foncier des « opérations », mobilisable par les professionnels de la fabrique de la ville (lotisseurs, bailleurs sociaux, aménageurs, promoteurs) est en partie bâti et occupé (hormis 1AU). Son potentiel de mutation devra s'exercer dans le cadre du marché foncier et immobilier. Bordeaux Métropole en assure également une partie de la maîtrise, notamment dans les opérations d'aménagement publiques.

En complément de ce foncier stratégique, il existe un gisement foncier diffus, hors de ces territoires bien desservis, et donnant essentiellement une production « individuelle » de logements, soit par division parcellaire, soit par évolution des constructions existantes.

Extrait du Rapport de
présentation du PLU
« Explication des choix »

Extrait du Rapport de présentation du PLU « Explication des choix »



2. La transcription du volet foncier du PLH dans le PLU

Vers la mise en adéquation du règlement et outils PLU avec les objectifs PLH, les besoins fonciers, les valeurs foncières

Tests avec les bailleurs dans des zonages et sur des fonciers représentatifs

La confrontation du foncier stratégique avec le PLU et la constructibilité :

- **Les tests avec les opérateurs et l'acceptabilité**
- **Analyse de la compatibilité entre évaluations foncières / règlement PLU / mixité sociale**
- **Ce travail de vérification permet de valider le foncier stratégique et éventuellement de proposer des adaptations de zonage et de définir des temporalités par secteur quand l'offre foncière est plus importante que les besoins fonciers**
- Cela permet ainsi de mettre en évidence, des fonciers dits « stratégiques » non encore aptes à recevoir une opération économiquement viable et équilibrée (constructibilité insuffisante par rapport aux prix, forme urbaine ...) ⇔ nécessité de préserver ces fonciers

Ce travail pose le cadre du partenariat et de la stratégie de mobilisation du foncier avec les opérateurs :

- Les fonciers stratégiques « fléchés » avec les ER logements
- Les fonciers stratégiques du « diffus » (hors opérations d'aménagement ou ER) en SMS (secteur de mixité sociale)
- Les fonciers stratégiques des opérations d'aménagement

► Exemple – parcelle X1 :

- Estimation valeur vénale : 3 300 000 €
- Surface parcelle : 11 000 m²
- Surface plancher potentielle PLU 3.1 (SP) : 9 900 m²
- Mixité sociale : 50 % libre = 4950 m² SP // 50 % LLS = 4950 m² SP

► Vérifier la faisabilité de l'opération dans ces conditions

► Exemple – parcelle X2 :

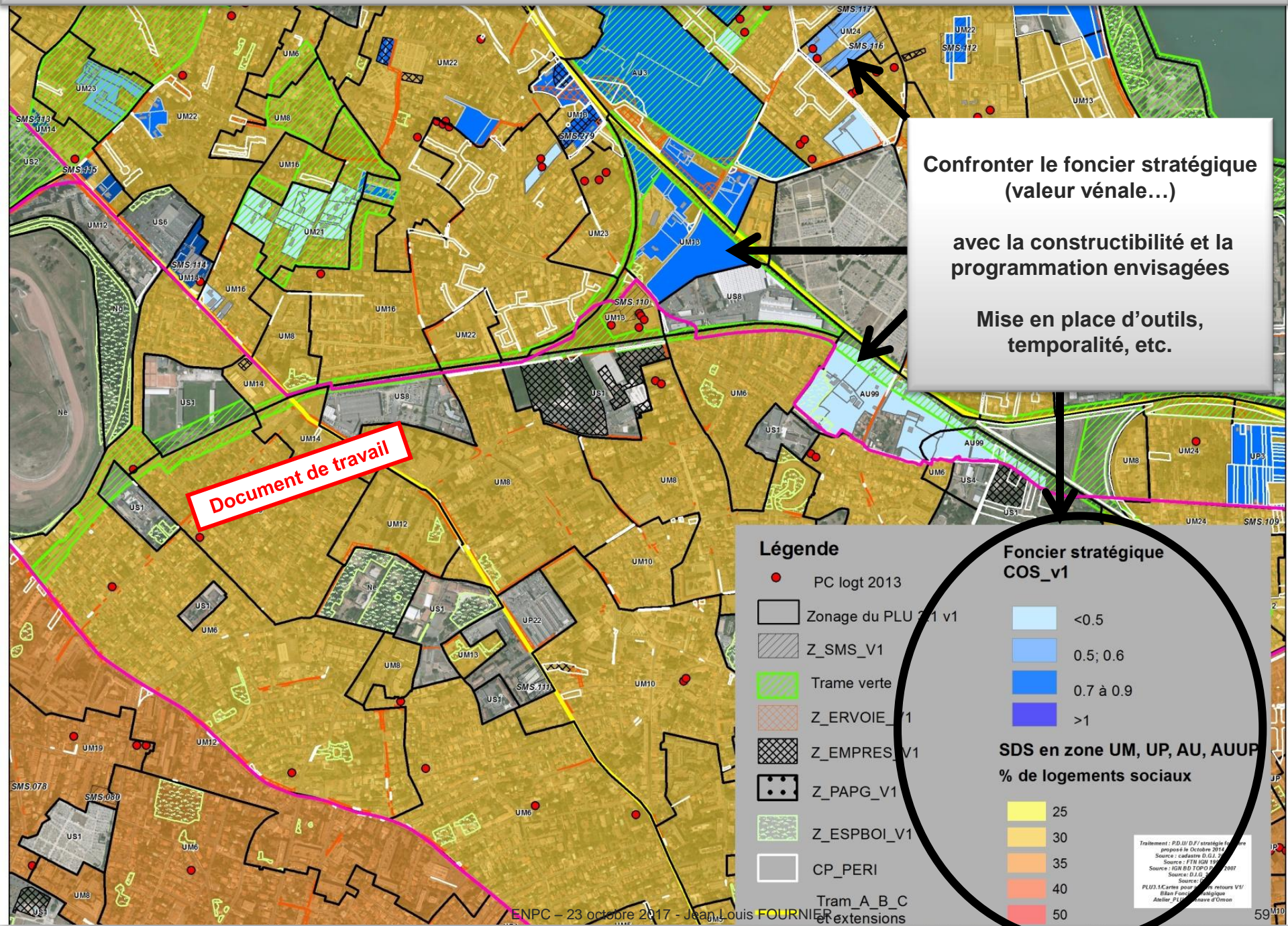
- Estimation valeur vénale : 700 000 €
- Surface parcelle : 2000 m²
- Surface plancher potentielle PLU 3.1 (SP) : 1400 m²
- Mixité sociale : 70 % libre = 980 m² SP // 30 % LLS = 420 m² SP

► Vérifier la faisabilité de l'opération dans ces conditions

Mettre en cohérence le PLU avec les réalités foncières – TEST DE FAISABILITE



Confronter le foncier stratégique avec la constructibilité et la programmation envisagées du PLU



Document de travail

Confronter le foncier stratégique (valeur vénale...)
avec la constructibilité et la programmation envisagées
Mise en place d'outils, temporalité, etc.

- Légende**
- PC logt 2013
 - Zonage du PLU 2011 v1
 - ▨ Z_SMS_V1
 - ▨ Trame verte
 - ▨ Z_ERVOIE_V1
 - ▨ Z_EMPRES_V1
 - ▨ Z_PAPG_V1
 - ▨ Z_ESPBOI_V1
 - CP_PERI
 - Tram_A_B_C et extensions

Foncier stratégique COS_v1

- <0.5
- 0.5; 0.6
- 0.7 à 0.9
- >1

SDS en zone UM, UP, AU, AUUP % de logements sociaux

- 25
- 30
- 35
- 40
- 45
- 50

Traitement : P.D./U./D.F./stratégie foncière
 proposée le Octobre 2014
 Source : cadastre D.G.I. 2
 Source : FTB IGN 1000
 Source : IGN BD TOPO 2007
 Source : D.G.I. 2
 Source : D.G.I. 2
 PLU 3 : Carnet pour les retours V1/
 Bilan Foncier Stratégique
 Atelier PLU de la commune d'Ormon

3. La transcription du volet foncier du PLH dans le PLU

Vers la mise en adéquation du règlement et outils PLU avec les objectifs PLH, les besoins fonciers, les valeurs foncières

Tests avec les bailleurs dans des zonages et sur des fonciers représentatifs

- Ces tests nous ont permis de mesurer les écarts éventuels entre affichage PLU et la valeur vénale des fonciers stratégiques => rééquilibrage densité/programmation.
- Ces tests nous ont permis de mesurer les écarts éventuels entre affichage PLU (densité, programmation) et « l'acceptabilité » de l'opération aujourd'hui dans le territoire.
- On a des fonciers où l'opération apparaît pleinement réalisable dans les conditions du futur PLU, et d'autres, où le programme est revu à la baisse par les opérateurs (densité) avec impact sur la valeur foncière acceptable par le projet.
- Ceci nous conduit maintenant à être prudent sur un certain nombre de fonciers stratégiques où le PLU anticipe des évolutions du tissu (affichage PLU > au niveau d'acceptabilité aujourd'hui).
Pour ces fonciers là (bien situés et bien desservis), qu'il convient de ne pas « gaspiller » de façon prématurée (en baissant la densité ou la mixité pour sortir l'opération), c'est la temporalité de mobilisation et les conditions de production qui doivent être partagées entre la Métropole, les Communes, et les Opérateurs.

Ce travail pose le cadre de la stratégie foncière et du partenariat et avec les opérateurs :

- Les fonciers stratégiques « fléchés » avec les ER logements = 300 ha = 60 % des besoins fonciers !
- Les fonciers stratégiques du « diffus » (hors opérations d'aménagement ou ER) en SMS (secteur de mixité sociale)
- Les fonciers stratégiques des opérations d'aménagement

4. La transcription du volet foncier du PLH dans le PLU

« Utiliser au mieux le foncier stratégique »

4.3 Jouer avec une diversité d'outils et de situations - complémentarité ER logt/SMS/sites de projet

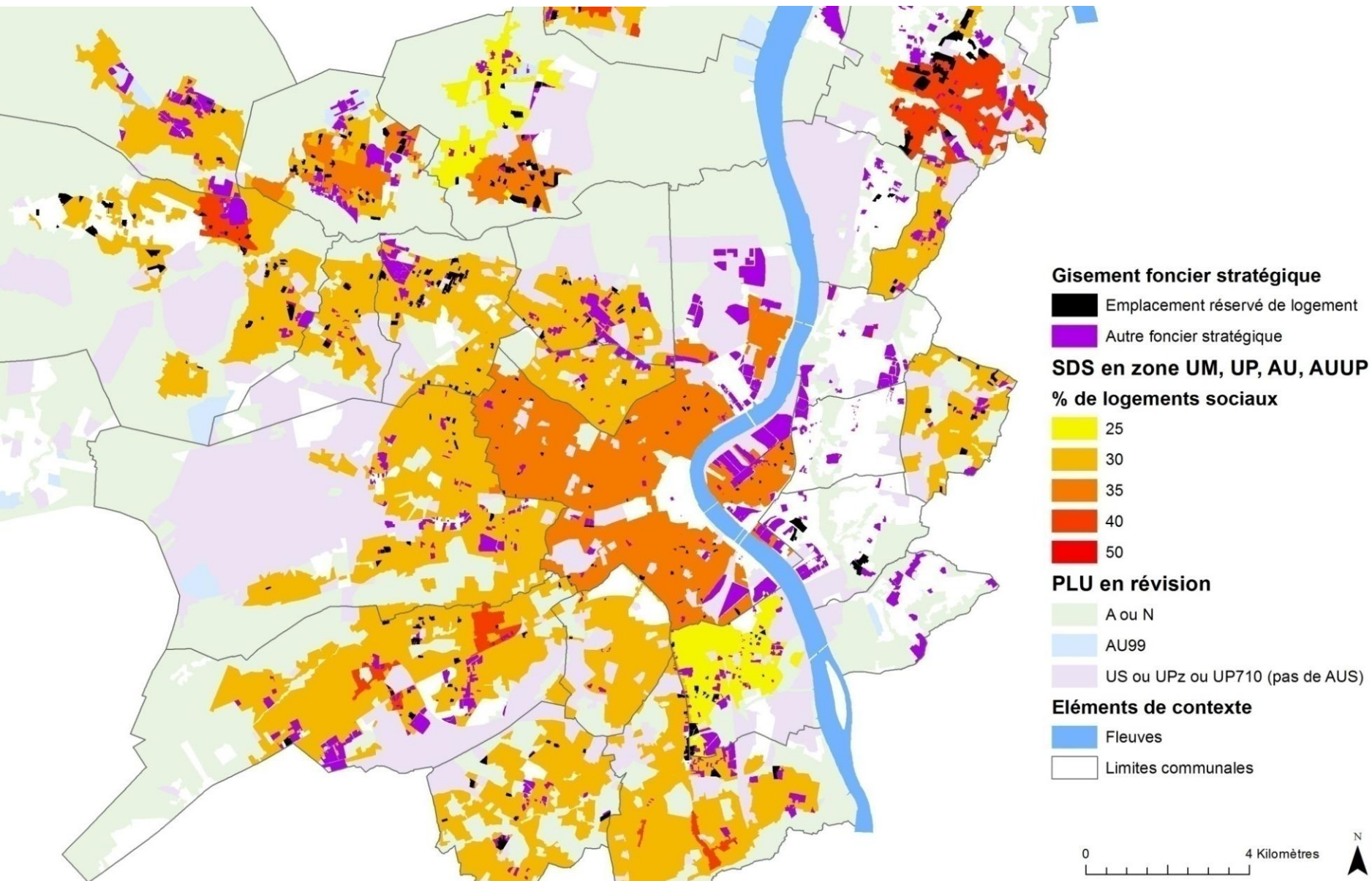
- L'outil : le Foncier Stratégique, calé dans le PLU et avec les Communes.
C'est un socle de discussion entre les acteurs.
- **Lecture stratégique :**
 - **538 ha** dans les opérations d'aménagement en cours (50 000 logts estimés)
 - **314 ha** dans les secteurs « 50 000 » (31 000 logts estimés)
 - **300 ha** dans les ER logement (25 000 logts estimés)
 - **341 ha** en SMS (SDS) (25 000 logts estimés)
- Le lien nécessaire avec les Communes : ateliers de coopération technique sur la stratégie foncière dans le cadre des contrats de co-développement
- Le lien nécessaire avec la Programmation Triennale (Bailleurs, DH, Communes...)

3. La transcription du volet foncier du PLH dans le PLU

« Utiliser au mieux le foncier stratégique » Jouer avec une diversité d'outils et de situations - complémentarité ER logt/SMS

340 ha de foncier stratégique en SMS (SDS)
Une production potentielle de 25 000 logements

300 ha fléchés en ER logement
Une production potentielle de 25 000 logements



1. Les servitudes en vue de la mixité dans l'habitat (SMS)

1.1. Présentation de la servitude

Le Code de l'urbanisme offre la possibilité aux communes d'instituer une servitude consistant à réserver dans les zones urbaines et à urbaniser du PLU, des emplacements en vue de la réalisation de programmes de logements, dans le respect des objectifs de mixité sociale. Dans le présent PLU 3.1, cette servitude est communément appelée SMS (servitude de mixité sociale).

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, et en cohérence avec les objectifs d'accueil et de mixité sociale énoncés dans les orientations générales du PADD, des terrains ont été identifiés en vue d'y réaliser des programmes de logements. La constructibilité de ces terrains est liée à la réalisation des programmes de logements tels que définis ci-après. Ces opérations de logements peuvent être réalisées par le propriétaire du terrain ou par un tiers à qui le terrain aura été cédé.

Les principaux critères retenus pour l'inscription de servitudes de mixité sociale sont :

- Développer une offre locative conventionnée dans les communes et les quartiers ayant moins de 25 % de logements locatifs conventionnés.
- Développer une offre intermédiaire en accession sociale, afin de favoriser les conditions permettant un véritable parcours résidentiel, notamment dans les quartiers présentant déjà une offre conséquente de logements locatifs conventionnés. On entend par accession sociale, l'offre de logements dont les conditions de vente correspondent à celles définies par les articles R.331-76 et suivants du code de la construction et de l'habitation.
- Diversifier l'offre de logements dans les communes bien dotées en logements locatifs conventionnés et concernées par des projets de renouvellement urbain.

1.2. Modalités d'application de la servitude

Les sites concernés par une servitude de mixité sociale sont repérés sur les documents graphiques par une trame particulière et un numéro. Ce numéro renvoie à la liste qui figure ci-après.

La SMS s'applique aux constructions neuves. Ainsi les travaux d'adaptation, de réfection, de réhabilitation ou d'extension limitée des constructions existantes ne sont pas concernés par ce dispositif.

La mise en œuvre de la servitude peut se traduire :

- soit par la réalisation globale du programme de logements sur l'ensemble du périmètre, tel qu'il est défini dans le tableau suivant ;
- soit par la réalisation d'opérations successives. Dans ce cas, la première opération doit garantir le respect des pourcentages fixés ; les opérations suivantes doivent permettre au minimum le maintien des pourcentages globaux exigés.

Extrait du règlement du PLU, liste ER logement

SMS	Commune	Désignation	Part minimum de la surface de plancher consacrée à l'habitat	Part de la surface de plancher habitat consacrée au logement locatif social	Part de la surface de plancher habitat consacrée à l'accession sociale	Date d'inscription au PLU 3.1
SMS.028	BEGLES	Valentia Terechkowa	100%	>=50%		16/12/2016
SMS.029	BEGLES	Louis Lavergny	100%	100%		16/12/2016
SMS.030	BEGLES	Chemin Bonnevie	100%	>=50%		16/12/2016
SMS.031	BEGLES	Albert Thomas	100%	>=50%		16/12/2016
SMS.032	BEGLES	Trois Brittman	80%	>=50%		16/12/2016
SMS.033	BEGLES	Rue du Prêche	80%	>=50%		16/12/2016
SMS.034	BEGLES	Place du Général De Gaulle	80%	>=50%		16/12/2016
SMS.035	BEGLES	Rue C. Lamoureux	80%	>=50%		16/12/2016
SMS.036	BEGLES	Rue Bouteiley	80%		100%	16/12/2016
SMS.037	BEGLES	Rue de la République	80%		100%	16/12/2016
SMS.038	BEGLES	Rue du Maréchal Foch	80%		100%	16/12/2016
SMS.039	BEGLES	Avenue Jules Guesde	80%		100%	16/12/2016

1.3.3. Conditions particulières relatives à la diversité sociale, à l'habitat et au logement

Au titre de la diversité sociale de l'habitat et du logement, les occupations et utilisations du sol sont soumises, le cas échéant, aux dispositions suivantes :

1.3.3.1. Servitude de mixité sociale

Sur les terrains repérés au plan de zonage au 1/5000^e où il est établi une servitude de mixité sociale (SMS), les prescriptions portées dans la "liste des dispositions en faveur de la diversité de l'habitat" doivent être respectées.

1.3.3.2. Secteur de diversité sociale

Dans les secteurs de diversité sociale repérés au plan de zonage au 1/5000^e, toute opération ou aménagement doit comporter une part de surface de plancher destinée à du logement locatif social financé par un prêt aidé de l'Etat et / ou à de l'accession sociale.

Ainsi, toute opération ou aménagement soumis à autorisation générant après travaux ou changement de destination au moins 2 000 m² de surface de plancher destinée à l'habitation est concernée. La part doit alors être supérieure ou égale au pourcentage fixé au plan de zonage. Ce pourcentage s'applique à la surface de plancher après travaux destinée à l'habitation.

Cette disposition ne s'applique pas :

- si l'opération est comprise dans un projet d'aménagement dont la programmation en logements a fait l'objet d'une délibération de l'autorité compétente ;
- si la parcelle ou l'unité foncière est concernée par une servitude de mixité sociale (SMS) repérée au plan de zonage ;
- si la parcelle se situe dans un quartier relevant du Contrat de Ville métropolitain.

1.3.3.3. Secteur de taille de logement

Dans les secteurs de taille de logement (STL) repérés au plan de zonage, les prescriptions portées dans la "liste des dispositions en faveur de la diversité de l'habitat" doivent être respectées.

3. La transcription du volet foncier du PLH dans le PLU Les indicateurs de suivi



Rapport de présentation – C2. Evaluation postérieure à l'élaboration du projet : Indicateurs de suivi

Indicateurs de suivi du PLU : Habitat et démographie

Indicateur	Unité de mesure	Fournisseur de la donnée pressenti Source de la donnée	Périodicité de la donnée
Nombre d'habitants	Nombre entier	Observatoire de l'habitat (INSEE)	1 an
Nombre de logements construits	Nombre entier	Observatoire de l'habitat (Services instructeurs Bordeaux Métropole, OISO, Sítadel 2 DREAL)	1 an
Nombre, localisation, prix des logements neufs	Nombre entier	Observatoire de l'habitat (OISO)	1 an
Nombre de logements dans les opérations d'aménagement	Nombre entier	Bordeaux Métropole, La Fab a'urba	1 an
Nombre, localisation, type de logements sociaux financés	Nombre entier	Observatoire de l'habitat (Bordeaux Métropole, a'urba/RPLS)	1 an
Part de logements conventionnés par rapport au parc total – à la commune	%	Observatoire de l'habitat (DDTM)	1 an
Production de logements spécifiques (jeunes, personnes âgées, gens du voyage, ménages précaires)	Nombre entier	Bordeaux Métropole DDTM DDCS CD Hlm a'urba Département - PDALPD	Sans objet (indicateur à produire sur la base de plusieurs données)
Production de logements en accession sociale	Nombre entier	Observatoire de l'habitat (Bordeaux Métropole, DDTM, CD Hlm, a'urba)	1 an
Nombre de SMS utilisés et nombre de logements produits en SMS	Nombre entier	Bordeaux Métropole	1 an
Nombre d'opérations déclenchant les SDS et nombre de logements produits en SDS	Nombre entier	OISO	1 an

4. La transcription du volet foncier du PLH dans le PLU

4.4 Les indicateurs de suivi



Rapport de présentation – C2. Evaluation postérieure à l'élaboration du projet : Indicateurs de suivi

Indicateurs de suivi du PLU : Consommation des sols, reconquête par la nature des espaces consommés et optimisation du foncier

Les données sources requises pour cette thématique proviennent de travaux réalisés par la DDTM dans le cadre de l'Interscot girondin. Le renseignement des indicateurs définis ci-après est donc conditionné à la pérennité de cette démarche.

Indicateur	Unité de mesure	Fournisseur de la donnée pressenti Source de la donnée	Périodicité de la donnée
Répartition de l'occupation du sol (en ha et en %, pour la surface cadastrée) entre : Urbanisé/Naturel/Agricole/Forestier	Ha et %	DDTM	2 ans
Surface moyenne consommée (artificialisée) d'espace naturel, agricole ou forestier par habitant supplémentaire depuis le 31/12/2016 (tout type d'occupation)	m ² /habitant	- Surface des parcelles consommées : DDTM - Écart de population : INSEE	- Surface des parcelles consommées : 2 ans - Écart de population : 5 ans
Surface consommée (artificialisée) d'espace naturel, agricole ou forestier consommés pour le logement depuis le 31/12/2016	Ha	DDTM	2 ans
Répartition entre nombre de logements individuels et nombre de logements collectifs en artificialisation	%	DDTM	Sans objet (indicateur à produire sur la base de plusieurs données)
Nb de logements individuels construits à l'hectare en artificialisation (depuis le 31/12/2016)	Nb de logts / ha	DDTM	2 ans
Nb de logements collectifs construits à l'hectare en artificialisation (depuis le 31/12/2016)	Nb de logts / ha	DDTM	2 ans
Répartition entre nombre de logements individuels et nombre de logements collectifs en renouvellement urbain	%	DDTM	Sans objet (indicateur à produire sur la base de plusieurs données)
Nb de logements individuels construits à l'hectare en renouvellement urbain (depuis le 31/12/2016)	Nb de logts / ha	DDTM	2 ans

3. La transcription du volet foncier du PLH dans le PLU Les indicateurs de suivi

Nb de logements collectifs construits à l'hectare en renouvellement urbain (depuis le 31/12/2016)	Nb de logts / ha	DDTM	2 ans
Répartition entre - nb de logements construits en artificialisation - nb de logements construits en renouvellement urbain - nb de logements construits en densification depuis le 31/12/2016	%	DDTM	2 ans
Part des surfaces consommées dans les zones AU multifonctionnelles	%	DDTM, Bordeaux Métropole/a'urba	2 ans
Part des surfaces consommées dans les zones AU spécifiques	%	DDTM, Bordeaux Métropole/a'urba	2 ans
Évolution des surfaces agricoles cultivées et des surfaces en zone A du PLU	Ha	Chambre d'agriculture – a'urba/Bordeaux Métropole	3 ans
Surface couverte par les outils libellés « nature en ville »	m ²	A'urba/ Bordeaux Métropole	1 an
Nombre d'arbres isolés identifiés au plan de zonage	Nombre entier	A'urba/ Bordeaux Métropole	1 an
Nombre et surface des parcs et jardins publics	Nombre et m ²	A'urba/ Bordeaux Métropole	1 an

4. Animation, financement et gouvernance

- PPI foncier de Bordeaux Métropole
- Programmation triennale des logements conventionnés
- Coopération Métropole/Communes sur la stratégie foncière
- Conférence Permanente du Foncier

4. Animation, financement et gouvernance

Le PPI foncier de la Métropole et l'entrée en jeu de l'EPF Nouvelle Aquitaine

- Une compétence historique d'action foncière en régie, avec des un budget et des moyens adaptés (voir ci-contre).
- Direction du foncier, fonctionne comme un EPF : service négociation, actes juridiques, gestion, et un service plus récent - stratégie foncière.
- Mais un rôle de plus en plus dévolue à l'action foncière pré opérationnelle (tram, équipements, aménagement) avec la multiplication des projets, au détriment d'une action de réserve foncière.
- Avec moins d'anticipation, les acquisitions se font au prix fort (valeurs de marché), le rôle du « temps long du foncier » joue de moins en moins.
- **Nécessité de retrouver une capacité technique et financière d'effectuer des réserves foncières**
 - > adhésion à l'EPF Nouvelle Aquitaine pour la constitution de réserves foncières (15 M°/an)
- **Complémentarité Métropole/EPF = court terme/long terme**

2012	MANDATE
Démolitions	889 611,09 €
Acquisitions pré opérationnelles	31 658 000,42 €
Acquisition site IVECO	6 399 750,00 €
TOTAL 2012	38 947 361,51 €
2013	MANDATE
Démolitions	1 159 927,94 €
Acquisitions pré opérationnelles	20 944 986,21 €
Acquisitions SPL 50 000 logements	
Acquisition site IVECO	71 268,66 €
TOTAL 2013	22 176 182,81 €
2014	MANDATE
Démolitions	1 980 445,75 €
Acquisitions pré opérationnelles	6 779 141,81 €
Acquisitions SPL 50 000 logements	8 946 972,55 €
Acquisitions pour l'habitat	2 020 000,00 €
TOTAL 2014	19 726 560,11 €
2015	MANDATE
Démolitions	2 354 107,18 €
Acquisitions pré opérationnelles	5 216 884,84 €
Acquisitions SPL 50 000 logements	1 211 805,55 €
Acquisitions pour l'habitat	1 602 927,61 €
Acquisitions Réserves Foncières	2 029 400,00 €
TOTAL 2015	12 415 125,18 €
2016	MANDATE
Démolitions	670 006,28 €
Acquisitions pré opérationnelles	4 624 292,24 €
Acquisitions Réserves Foncières	3 447 306,37 €
Acquisitions SPL 50 000 logements	563 300,22 €
Acquisition Foncier Léo Saignat	
Acquisitions Foncier OIM Aéroport	430 220,00 €
TOTAL 2016	9 735 125,11 €

4. Animation, financement et gouvernance

Le lien nécessaire avec les Communes : coopération technique sur la stratégie foncière dans les contrats de co-développement

■ Fiche action : coopération technique Métropole/Communes sur la stratégie foncière

Définition du foncier stratégique => Evaluation/faisabilité du foncier stratégique => Fléchage territorial et temporalité de mobilisation du foncier => Suivi de la consommation foncière

Les objectifs de cette coopération technique sur la stratégie foncière métropolitaine sont de faire converger Métropole et Communes sur : d'une part, le volume de mobilisation foncière et la territorialisation des besoins fonciers permettant de répondre aux objectifs de production du PLU 3.1, et d'autre part, la définition des modalités de mobilisation opérationnelle du foncier entre tous les acteurs (partenariats Métropole, bailleurs, opérateurs, EPF...).

Cette coopération s'appuie sur l'analyse des faisabilités économiques du foncier stratégique, l'organisation de la temporalité foncière, le suivi de la consommation foncière en s'appuyant sur les données AOS et DVF, etc.

Dans la poursuite du travail engagé sur le POA Habitat du PLU 3.1, il est proposé de se consacrer dans un premier temps au foncier du logement. Le travail pourra être élargi au foncier du développement économique, de la nature, de la mobilité, etc.

4. Animation, financement et gouvernance

Le lien nécessaire avec les Communes : coopération technique sur la stratégie foncière dans les contrats de co-développement

Commune Z

Enjeux POA Habitat (2016-2021)

- > Produire 180 logements
- > Gisement foncier stratégique : 35 ha
- > Besoin foncier OAP Habitat (2017-2022) : 4 ha

Hiérarchisation/priorisation des fonciers en vue d'une sortie opérationnelle organisée dans le temps (court terme ⇔ long terme)

⇔ lien avec la réalisation des infrastructures prévues dans les contrats Métropole-Commune

Mise en cohérence des règles et outils du PLU par rapport aux objectifs opérationnels et enjeux fonciers + leviers fiscaux (ER logts, 1AU, ZAD, Gel, etc.)

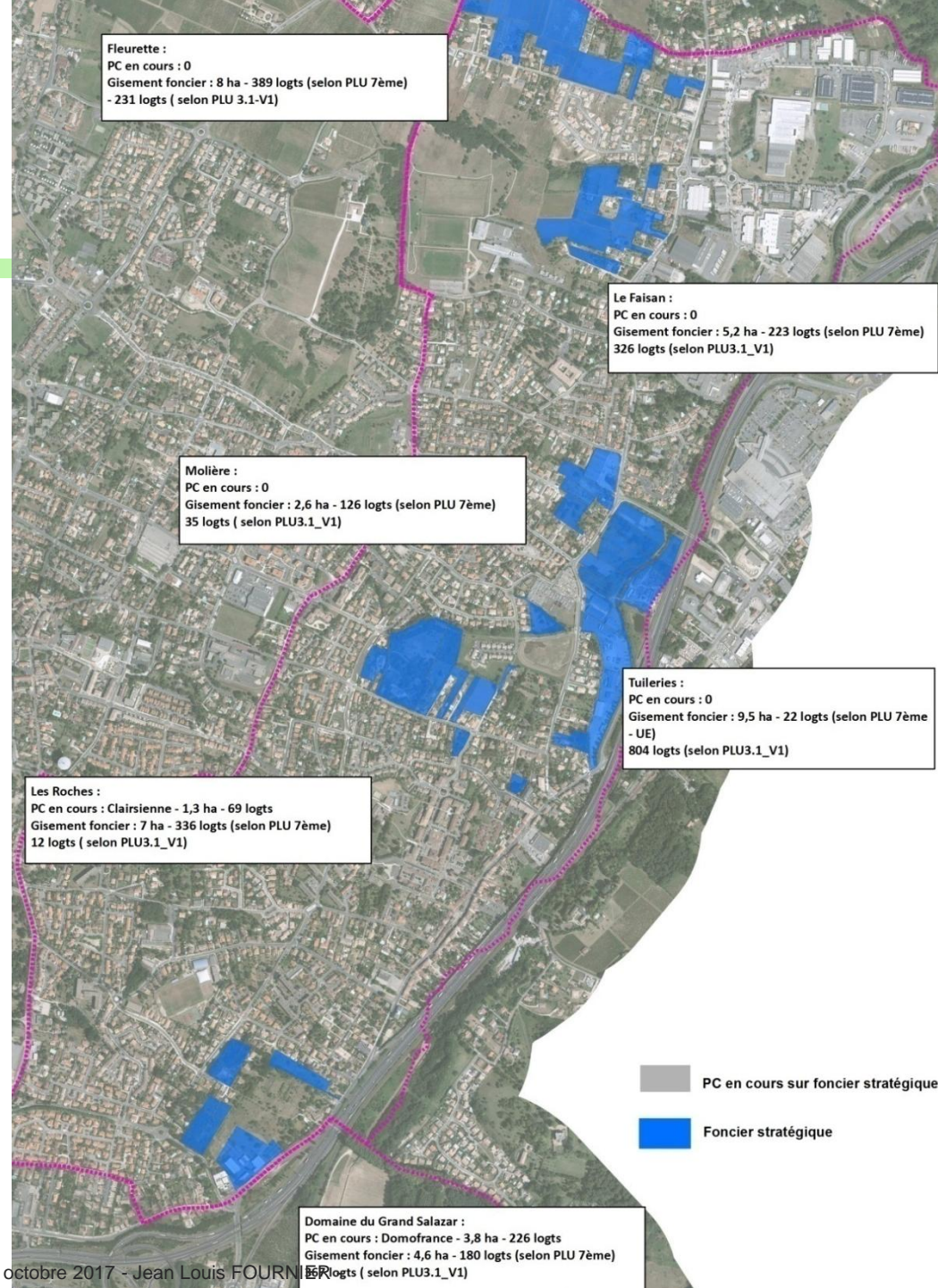
Contribution de la production neuve sur foncier stratégique au financement des équipements publics (TAM, PUP)

Mise en place des secteurs de veille et négociation foncières en cohérence avec le PLU, en vue :

- d'un portage foncier par la Métropole
- d'un portage foncier par les opérateurs

=> animation du partenariat foncier

Métropole/Communes/Opérateurs par la DF



4. Animation, financement et gouvernance

Une partenariat étroit avec les bailleurs sociaux dans le cadre de la programmation triennale

- Prise de délégation par la Métropole des aides à la pierre en 2006, en même temps le 1^{er} PLUi.
- La programmation triennale génère l'agrément d'environ 3000 logements conventionnés / an (conforme aux objectifs).
- La programmation triennale : un processus itératif entre Bailleurs / Communes / Métropole / Etat avec de nombreuses réunions de travail.
- Avec le nouveau volet foncier du PLUi, et les enjeux en matière de mobilisation et consommation foncières, la Métropole va devoir faire évoluer le processus de programmation des opérations, en intégrant des critères fonciers plus importants : choix des sites, utilisation des droits à construire du PLUi, valeurs foncières...
- Historiquement, les négociations ont lieu principalement à partir des propositions foncières des opérateurs (pas toujours cohérentes en termes de localisation, temporalité...) : il va falloir accentuer le travail amont pour travailler sur les propositions foncières les plus adaptées
 - => lien de cohérence avec la coopération stratégie foncière avec les communes, avec la Conférence Permanente du Foncier...**
- NOTA : une part importante (env. 40%) de la production des bailleurs se fait à travers des acquisitions en VEFA dans le cadre d'opérations mixtes (rôle des ER logements, des secteurs de mixité sociale...).

4. Animation, financement et gouvernance

Première Conférence permanente du Foncier (Elus/Métropole/Opérateurs)

LES OBJECTIFS DE LA CONFERENCE PERMANENTE DU FONCIER



Il apparaît de plus en plus nécessaire que le développement du territoire métropolitain, pris en charge par tous les acteurs, le soit de manière concertée et partenariale.

La question de la stratégie foncière est un volet essentiel du partenariat à mettre en place. Base de tous projets, le foncier doit être un champ d'intervention partenarial prioritaire et les stratégies des différents acteurs fonciers doivent concourir à l'affirmation d'une stratégie globale au service du territoire métropolitain.

Ce partenariat doit trouver un lieu : c'est la Conférence Permanente des Opérateurs du Foncier qui sera le lieu des validations et des décisions.

Il doit s'appuyer sur :

- un diagnostic partagé : la compréhension des besoins, le bilan de la consommation foncière nécessaire et les évolutions traduites dans le nouveau PLU, la localisation des secteurs à enjeux et des fonciers cibles
- des objectifs communs pour une stratégie partagée :
 - optimiser la mobilisation des fonciers stratégiques et définir un partenariat gagnant/gagnant, aller là où chacun est le meilleur et a un effet levier,
 - valoriser au mieux le foncier en assurant le meilleur équilibre entre réponse aux besoins et lutte contre la spéculation ; cela revient à définir pour ces fonciers, le meilleur usage, le meilleur moment de sa mobilisation, la bonne utilisation des droits à construire.

Il doit se fonder sur la confiance réciproque, la transparence, et l'information partagée :

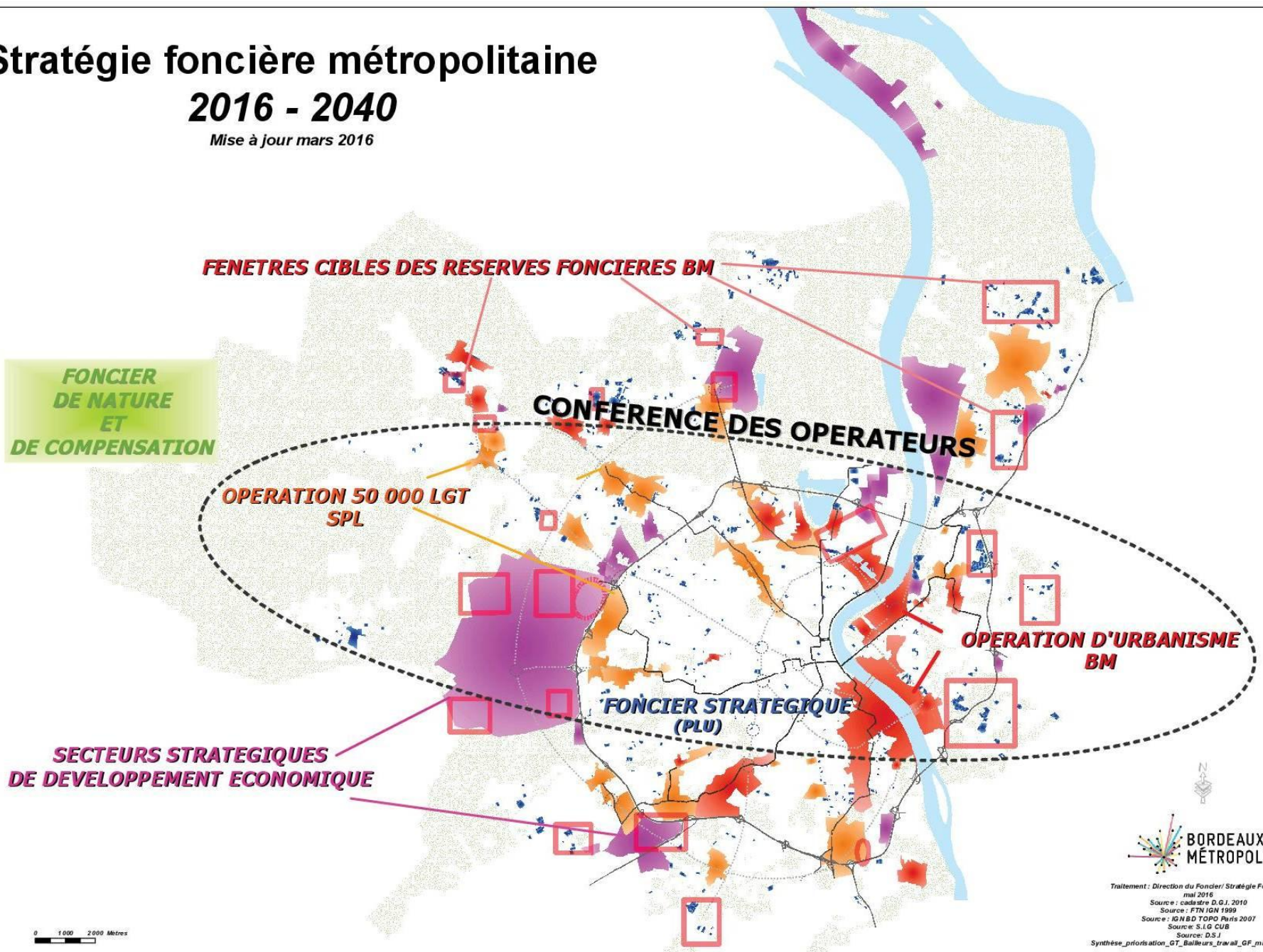
- l'appropriation des politiques publiques
- le partage des politiques foncières de chaque acteur

Il s'organise autour d'une méthode de travail : des ateliers thématiques transverses, où tous les sujets fonciers sont abordés, à l'appui de données factuelles.

Stratégie foncière métropolitaine

2016 - 2040

Mise à jour mars 2016



**FONCIER
DE NATURE
ET
DE COMPENSATION**

FENETRES CIBLES DES RESERVES FONCIERES BM

CONFÉRENCE DES OPERATEURS

**OPERATION 50 000 LGT
SPL**

**OPERATION D'URBANISME
BM**

**FONCIER STRATEGIQUE
(PLU)**

**SECTEURS STRATEGIQUES
DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE**



Traitement : Direction du Foncier/ Stratégie Foncière
mai 2016
Source : cadastre D.G.I. 2010
Source : FTN IGN 1999
Source : IGN BD TOPO Paris 2007
Source : S.I.G CUB
Source : D.S.J
Synthese_priorisation_GT_Balkurs_travail_GF_mars_2016_EG

0 1000 2000 Mètres

4. Animation, financement et gouvernance

Première Conférence permanente du Foncier – les ateliers de travail avec les opérateurs du foncier

Atelier 1 « Diagnostic partagé des acteurs sur les enjeux fonciers »

- La compréhension des besoins, appropriation des politiques publiques
 - Le bilan de la consommation foncière constatée
 - Secteurs stratégiques de développement : volet foncier du PLUI
- Les effets de la réglementation sur les stratégies foncières de chacun

Atelier 2 « trouver les termes d'une concurrence raisonnable »

- La nécessité d'anticiper la maîtrise foncière, avoir une vision prospective pour éviter la préemption qui n'est pas un outil partenarial et qui n'est pas l'outil le plus adapté pour lutter contre la hausse des prix car il est avant tout utile pour garantir l'atteinte des objectifs des projets publics
- S'accorder sur les critères de la valorisation foncière pour éviter la surenchère (valeur vénale, valeur projet, juste prix issu de la négociation, équilibre entre valorisation économique et atteintes des objectifs programmatiques et qualitatifs...)
 - La valorisation des charges foncières, le coût de sortie des opérations, la présentation des bilans
 - Porter à connaissance des bases de données de valeurs foncières

Atelier 3 « politique patrimoniale des acteurs »

- La collectivité agit par ses documents de planification en toute transparence. Elle affiche les objectifs de maîtrise foncière des politiques publiques qu'elle porte
 - Attente de réciprocité de la part de ses partenaires :
 - le partage des politiques patrimoniales
 - la connaissance de la nature des « stocks » fonciers des acteurs pour une meilleure efficacité de l'action foncière, une meilleure anticipation de leur affectation
 - la politique de réserves foncières
 - le partage des stratégies foncières / le rôle des acteurs
 - disposer d'une vision foncière sur le long terme