

**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**  
Intervention de Jean-Louis Fournier

## Introduction

Après une séance présentant le point de vue d'un acteur privé (Séance 3), la séance du 23 Octobre 2017 présente à nouveau un exemple d'intervention publique dans la stratégie foncière, mais avec un point de vue différent de celui que Gilles Bouvelot a présenté lors de la seconde séance. Il s'agit en effet cette fois du point de vue d'une collectivité, et non plus de celui d'un Établissement Public Foncier (EPF), dont la seule vocation est le foncier. Ce point de vue est intéressant dans le sens où une collectivité a la possibilité de mettre en place une stratégie foncière, bien définie et clairement exprimée, à travers les documents d'urbanisme, et ce bien en amont de l'intervention d'un EPF.

Plus précisément, l'intervention de Jean-Louis Fournier, qui travaille au sein de Bordeaux Métropole en tant que coordonnateur du GnDVF (Groupe national Demande de Valeurs Foncières), a permis d'avoir un aperçu de la manière dont une collectivité peut intégrer la stratégie foncière à son programme d'aménagement, en l'intégrant dans son PLUi (Plan Local d'Urbanisme intercommunal).

### I. Contextualisation

Une collectivité se doit de construire une démarche la plus efficace possible pour le développement de ses projets. Cela passe notamment par la mise en place d'une stratégie foncière. Pendant longtemps, les collectivités n'étaient pas conscientes du poids de la stratégie foncière et la direction du foncier au sein des collectivités était un service « fourre-tout », mal organisé. Les collectivités agissaient essentiellement en tant que Maître d'œuvre au sein de leur territoire, elles ne s'impliquaient pas réellement en tant que Maître d'ouvrage. Aujourd'hui, avec les lois de décentralisation, **les collectivités se doivent d'être Maîtres d'ouvrage sur leur territoire** (notamment car l'argent est rare et qu'il est nécessaire qu'elles l'utilisent le mieux possible). C'est pourquoi, dès 2011, Bordeaux Métropole a créé un pôle stratégie foncière.

Sur un territoire, la stratégie foncière doit permettre d'atteindre différents objectifs : faire en sorte que le développement urbain se fasse sur des sites stratégiques identifiés par la collectivité, réduire les coûts de sortie, satisfaire les besoins fonciers définis dans le PLH, tout en évitant l'étalement urbain, et permettre d'avoir une vision de long terme du foncier.

Afin de mener à bien sa stratégie foncière, Bordeaux Métropole s'appuie sur son **PLUi**, document d'urbanisme intégrant à la fois le **PLH (Programme Local d'Habitat)** et le **PDU (Plan de Déplacement Urbain)**. L'objectif est que le PLUi et les projets de construction de

logements soient compatibles. C'est grâce au PLUi que **la stratégie foncière est aujourd'hui intégrée au projet urbain**, et que la question foncière n'est plus uniquement support.

Le PLUi de Bordeaux Métropole a été approuvé en 2017 : il a fallu 6 ans pour le mettre en place et donc pour que la collectivité se mette à agir en tant que Maître d'ouvrage sur son territoire. La construction d'un PLUi intégrant la stratégie foncière est une **construction rationnelle**, reposant sur plusieurs étapes qui ont jalonné les 6 années d'élaboration du document. Il est important de noter que **ces étapes ne se succèdent pas, mais s'imbriquent** : il a été nécessaire d'effectuer des « allers-retours » entre elles afin d'affiner la lecture du territoire. Il est possible de distinguer **5 étapes** :

- Etape 1 : Diagnostic,
- Etape 2 : Identification – Evaluation,
- Etape 3 : Mise en place des outils et moyens,
- Etape 4 : Dynamique des sites stratégiques,
- Etape 5 : Partenariats, conférences et opérations.

Ce sont ces étapes qui sont expliquées dans la suite de ce compte-rendu.

## **II. Etape 1 : Diagnostic**

La réalisation du diagnostic est une **étape essentielle** dans la mise en place d'une stratégie foncière. Lors de la séance introductive de ce cours, Pascale Marchal avait déjà insisté sur l'importance de la phase du diagnostic, qui doit permettre d'identifier les contraintes d'un site et d'anticiper l'évolution de la valeur foncière. A l'échelle d'un territoire comme Bordeaux Métropole, le diagnostic réalisé est a priori classique : étude de la géographie du territoire, de sa démographie, ... Dans ce sens, le diagnostic mené est **objectif, réaliste**. Mais il se doit également d'être **subjectif**, c'est-à-dire d'**exprimer les points de vue de tous les intervenants**. En effet, sur un territoire de Métropole, de multiples acteurs interviennent sur les marchés fonciers et immobiliers, avec chacun des objectifs différents. Il existe donc **différentes lectures d'un territoire**, et un « bon » diagnostic se doit de toutes les intégrer. Plus concrètement, le diagnostic correspond à un rappel des enjeux sur le territoire, **enjeux relatifs aux projets et à la politique foncière** menés sur le territoire.

Dans le cas de Bordeaux Métropole, les projets sont supposés répondre à trois objectifs principaux :

- Favoriser le développement économique du territoire et l'accueil des populations (logement et mobilité),
- Préserver l'environnement (en particulier les espaces naturels, agricoles et forestiers qui occupent une place importante sur le territoire),
- Contribuer au renouvellement urbain.

Dans le cadre du diagnostic, c'est l'ensemble des projets répondant à ces objectifs, c'est-à-dire ayant un sens pour la fabrication de la ville, qui doit être pris en compte.

Les objectifs de la politique foncière sont en accord avec les objectifs poursuivis par les projets : il s'agit de mener une politique foncière offrant un cadre de vie de qualité aux habitants, tout en préservant les espaces naturels et agricoles. En particulier, un objectif majeur de la politique foncière de Bordeaux Métropole est de **limiter l'étalement urbain**. Cet objectif fait écho à la séance introductive de ce cours, durant laquelle Pascale Marchal avait présenté l'étalement urbain comme étant la question foncière majeure.

Le diagnostic doit donc permettre de connaître de manière détaillée les projets et la politique foncière du territoire, mais il doit également permettre de **comprendre l'offre foncière**. Le diagnostic doit ainsi présenter l'organisation de l'offre de logements (part de logements privés/sociaux, part de logements individuels/collectifs, ...), ainsi que les acteurs jouant un rôle sur le marché du logement.

Depuis le 27 janvier 2017, le diagnostic est devenu obligatoire réglementairement à travers **l'article 102 de la Loi Egalité Citoyenneté** :

*« 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. »*

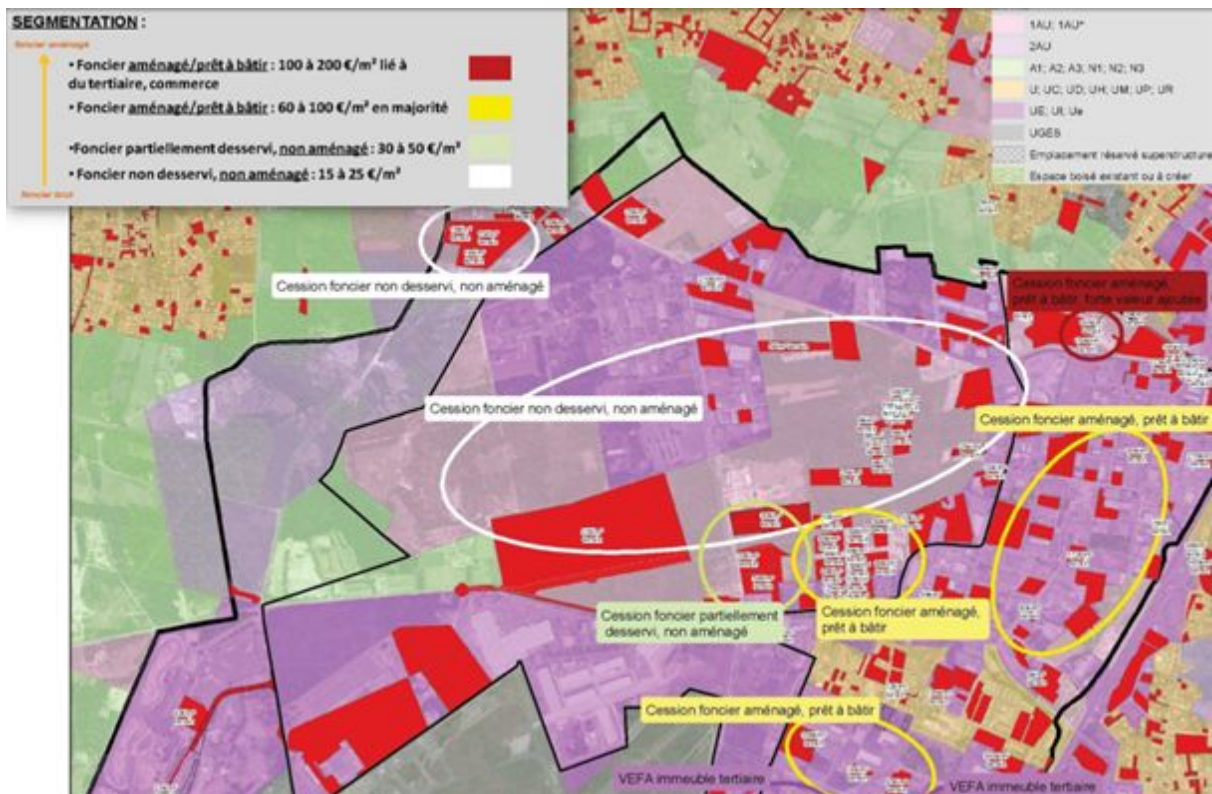
L'analyse dont il est question dans cet article correspond à la seconde étape de la mise en place de la stratégie foncière de Bordeaux Métropole.

### **III. Etape 2 : Identification – Evaluation**

Cette seconde étape correspond à **l'identification des sites stratégiques et de leur potentialité foncière**, autrement dit, il s'agit d'une étude de sites de projets dont on fait une évaluation des capacités foncières. Cette étape doit permettre **de reconnaître les vrais potentiels fonciers**.

Dans un premier temps, il faut localiser les sites stratégiques. Ces sites correspondent à des **« terrains ayant un potentiel de valorisation »**. Ce sont généralement des terrains situés en zone agglomérée (ce qui s'accompagne généralement par une bonne desserte en transports en communs), permettant d'enrichir l'offre de logements, tout en limitant l'étalement urbain. Un critère primordial est également que le **prix du foncier de ces terrains permette au projet de se réaliser**. Si le terrain possède une valeur vénale trop élevée, il ne peut être considéré comme stratégique, même s'il satisfait tous les autres critères.

Cette première phase d'identification des sites stratégiques aboutit à la réalisation de documents de repérage comme celui présenté ci-dessous :

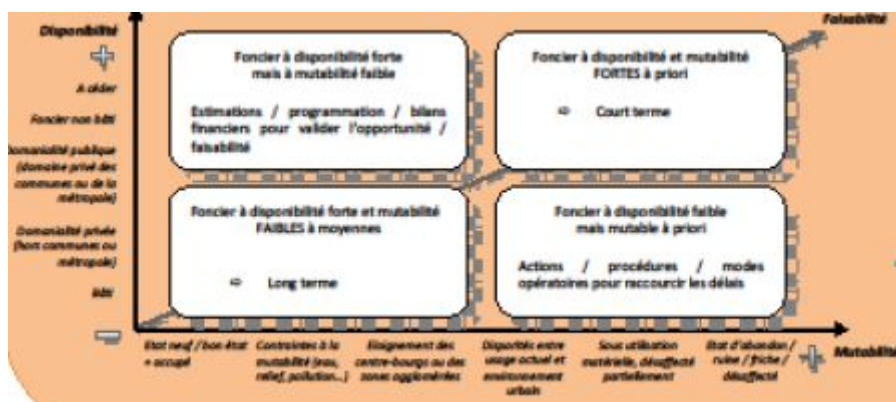


Source : Présentation de Jean-Louis Fournier à l'ENPC, le 23/10/2017

Les sites ainsi identifiés sont ensuite **hiérarchisés** selon leur potentialité foncière. Ce classement des sites stratégiques nécessite à la fois de connaître les règles des documents d'urbanisme s'appliquant à ces sites (droits de construire, ...) et de connaître leurs propriétaires, en particulier leur caractère privé ou public.

La potentialité foncière repose sur deux notions : la **disponibilité** et la **mutabilité** du site. De manière simple, la disponibilité correspond à « est-ce que le site est occupé ou non ? ». La disponibilité la plus forte correspond à un site à céder, tandis que la disponibilité la plus faible correspond à un site avec un bâti déjà en place. La mutabilité, elle, porte sur la possibilité de modifier l'usage du site. La mutabilité la plus élevée correspond par exemple à une friche, tandis que la mutabilité la moins élevée correspond à un site occupé par du bâti neuf ou en bon état.

En combinant disponibilité et mutabilité, on obtient finalement la faisabilité d'un projet. C'est ce qu'illustre le schéma ci-dessous :



Source : Présentation de Jean-Louis Fournier à l'ENPC, le 23/10/2017

Cette étape d'identification-évaluation est **indispensable**. Elle permet par exemple d'éviter les situations où le projet ne sort jamais, situations dues à une mauvaise approche du territoire, à une mauvaise évaluation de la faisabilité du projet.

La stratégie foncière doit être construite sur des **territoires clairement identifiés** (et non sur un territoire « élastique »). **Les documents d'urbanisme ne doivent pas être construits sur des jeux politiques, ne doivent pas être basés sur des opportunités**. Le rôle de la stratégie foncière est finalement de permettre de **canaliser les opportunités**, et c'est dans cette optique que les sites stratégiques sont identifiés et évalués.

A Bordeaux Métropole, ce travail d'identification et évaluation a été mené avec l'ensemble des communes du territoire et a permis de localiser **1350 ha** (7500 parcelles) pouvant être considérés comme du foncier stratégique, ce qui permet de satisfaire amplement les besoins fonciers définis dans le PLH (550 ha).

Les principes et objectifs de cette étape d'identification sont abordés dans le **Rapport de présentation du PLUi**, afin d'expliquer les choix présentés dans la suite du PLUi.

Pour conclure cette étape, une **phase de vérification** a été menée. Il a ainsi été vérifié que le foncier stratégique identifié répondait bien aux objectifs de chaque commune, en termes de démographie, forme urbaine, logements sociaux, ...

La réalisation du diagnostic et de l'étape d'identification – évaluation nécessite la mise en place d'outils permettant d'obtenir et traiter les données sur le territoire. C'est cette étape qui est présentée dans la partie suivante.

#### **IV. Etape 3 : Mise en place des Outils & Moyens (juridiques, techniques et financiers). Rapprochement Objectifs besoin et offre foncière.**

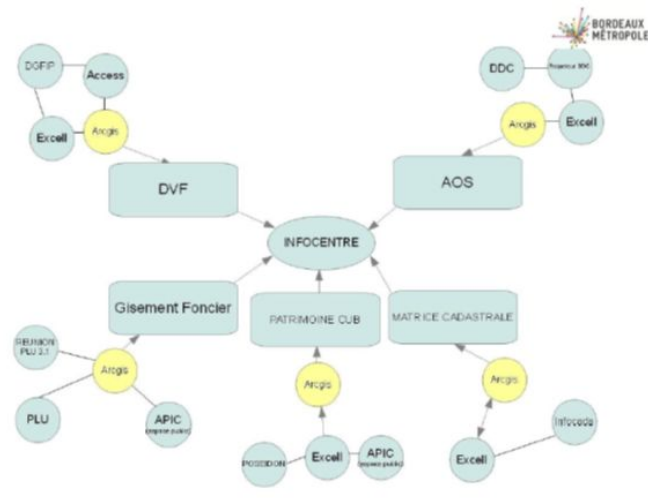
La complexité des problématiques foncières tient au fait que le foncier se situe à la croisée de différentes logiques d'acteurs, et différents mécanismes financiers, juridiques et politiques. Pour assurer la mission de stratégie foncière, la métropole de Bordeaux s'appuie en premier lieu sur des données et outils de connaissance de ces logiques d'acteurs et mécanismes fonciers et immobiliers, en tant que Maîtrise d'ouvrage.

*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 m<sup>2</sup> construits ... ça paraît simple et basique, mais aujourd'hui on a de réelles difficultés à mobiliser ces données-là.*

Un des éléments fondateurs de la Stratégie Foncière, c'est d'être capable d'identifier, de cartographier et de scénariser la stratégie foncière grâce aux outils de traitement des données et de cartographie au plus précis.

Le service de Stratégie Foncière est constitué de 7 personnes : Juristes, Aménageurs, géographes... Des gens qui savent traiter les données.

La stratégie Foncière n'a de sens qu'à partir de l'utilisation très poussée des données géographiques au sein de ce qu'on appelle l'Infocentre Foncier.



Source : Présentation de Jean-Louis Fournier à l'ENPC, le 23/10/2017

## 1/ Infocentre foncier :

Il s'entend comme un environnement, une méthode de travail, 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, le gendarme de l'utilisation des données, il impose des précautions, qui sont tout à fait justifiées, car la protection de la vie privée est derrière cela.

L'Infocentre, C'est un lieu informatique qui rassemble toute un ensemble des bases de données, qui sont des données exhaustives.

L'utilisation des données exhaustives est à la base de la politique foncière. Parce que la complexité de la lecture des marchés fonciers et de leur fonctionnement, fait que leur analyse peut être complètement faussée s'il manquait certaines données.

Il est évident qu'il n'y a pas énormément de bases exhaustives, il faut bien les identifier. L'exhaustivité est toujours limitée, donc quelles sont les bases de données les plus exhaustives ?

Pour la stratégie foncière il y a trois bases qu'on utilise prioritairement :

- **MAJIC** : Matrice cadastrale
- **DVF** : Données de demande de Valeurs Foncières.
- **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.

Dans l'Infocentre, il y a de l'exhaustivité et des données brutes à traiter, d'où l'importance de la protection de la CNIL, et d'avoir l'obligation de faire une déclaration pour utiliser ces données.

## 2/ Le socle c'est de consolider les bases de données.

En 2005-2006, il y a eu un travail avec les services fiscaux de la Gironde, qui ont proposé de travailler avec des données pour connaître la mutation, base ŒIL, utilisée par les fiscaux. Base triée que les EPF utilisaient.

En 2006, il y a eu une proposition de la part du directeur des services fiscaux de transmettre à Bordeaux le fichier informatique, sauf que ce fichier n'était pas exhaustif.

Bordeaux a réussi à délocaliser les informations en partie et de montrer qu'en réalité le traitement géographique était à même d'apporter des informations sur le fonctionnement du marché.

## 3/ Matrice cadastrale, MAJIC (Mise à jour des données cadastrales):

Les informations viennent de deux documents déclaratifs, déclaration d'achat et la déclaration fiscale, données qui concernent les habitants.

Déclaration d'achat, il s'agit d'une fiche achat donnée par le notaire au moment de l'achat, et donne la description du bien. Des fiches signalétiques qui font foi du déclarant, donc ces déclarations sont sujettes à interprétations, ils sont obligatoires, mais ne se font pas systématiquement. Les locaux d'activités et commerciales, entre 2015 et 2016, ont fait l'objet d'une déclaration obligatoire, ce qui nous rapproche d'une donnée réelle de bonne qualité.

## MAJIC, c'est un document fiscal.

N°	N° de parcelle	N° de parcelle cadastrale	N° de parcelle fiscale	N° de parcelle cadastrale	N° de parcelle fiscale	N° de parcelle cadastrale	N° de parcelle fiscale	N° de parcelle cadastrale	N° de parcelle fiscale	N° de parcelle cadastrale	N° de parcelle fiscale

Source : Présentation de Jean-Louis Fournier à l'ENPC, le 23/10/2017

## 4/ Données DVF (Demande de Valeur Foncière) :

C'est un service par le ministère de finance depuis 2011, qui est chargée de la politique d'ouverture et de partage des données publiques du gouvernement français.

Le groupe national DVF né début 2014, a pris en charge de continuer le travail engagé en mars 2009 avec le Ministère des Finances, après la disparition fin 2013, de l'association des études foncières (ADEF).

Un groupe de travail est mobilisé autour des données DVF, composé d'une large palette d'acteurs du foncier : EPF, collectivités, SAFER, DGALN, .... et travaille sous le regard attentif de la DGFIP et de la mission ETALAB.

Aujourd'hui, la base de données de référence foncière c'est DVF. C'est l'extraction de données qui viennent de deux modules MAJIC, et FIDJI (Fichier Informatisé de la Documentation Juridique Immobilière) qui est le fichier immobilier des achats publiés de tout acte notaire. **DVF c'est une base de données exhaustive.**

C'est une donnée fiscale sensible, qui parle de prix. Elle a été codifiée suivant l'article L135-13, procédure fiscale pour abriter ces données fiscales. La prise en compte n'a été possible que pour certains ayant le droit, les collectivités, mais pas pour les particuliers. L'article s'est étoffé, depuis le 29 décembre 2016, il a intégré la possibilité de transmettre ces données aux : chercheurs, personnes de finance, l'état, les concessionnaires des projets immobiliers. Cette évolution n'a pas été appliquée car il s'agit d'une situation délicate, ces sont des données qui doivent être utilisées dans un cadre strict et cadré, qui est en cours d'organisation. L'ouverture de DVF va être de plus en plus restreinte, car se sont des données très sensibles.

Les données de DVF, se sont des données issues des actes notariés authentiques, et au titre de la publicité foncière. Situation complexe, les notaires ont produit ces données, mais ils ont fait une exploitation commerciale, tandis que DVF est gratuit. Le traitement de ces données, à partir de l'acte de vente, qui décrit la catégorie de l'acquéreur, permet de recréer la chaîne, dont le lien est la parcelle cadastrale.

Le site actuel du guide DVF est : [guide-dvf.fr](http://guide-dvf.fr). A la fin de l'année le site internet sera ouvert, [dvf.fr](http://dvf.fr).

**Données de Demande de Valeurs Foncières (2011)**

Libellés	Illustration	Libellés	Illustration
Régime fiscal (art. 1563/2011)			
Droits d'enregistrements (22)			
Régime de TVA (13)			
Code service CH	3304P01	Profils section	PII
Référence du document	Année et n° acte	Section	135
1 Article CC01	2011P00108	N° plan parcellaire	
2 Article CC01	1504FQA*2	N° volume	
3 Article CC01	257-7-1*2	1° lot	
4 Article CC01		Surface Carrez du 1°lot	
5 Article CC01		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	
01 IZG	17 rue de la	5° lot	
Type de voie	Ferrière	Surface Carrez du 5°lot	
Code voie	33000	Nombre de lots	1
Voie	Bordeaux	Code type local	Maison
Code postal		Type de local	333333
Commune		Identifiant local	84
Code département	33	Surface réelle bât	4
Code Commune	63	Nombre de pièces princ.	
		Nature de culture	
		Nature de culture spéciale	
		Surface du terrain	140

Source : données DVF

Stratégie foncière CUB : exemple fictif

Source acte notarié  
Source MAJIC

Copropriété

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

Source : Présentation de Jean-Louis Fournier à l'ENPC, le 23/10/2017

## 5/ Patrim-usages : Rechercher des transactions immobilières

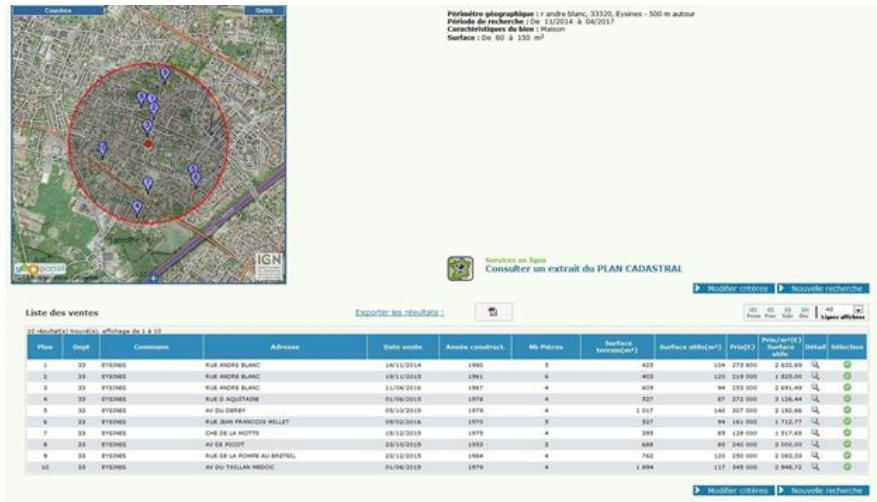
C'est une base de données dédiée aux particuliers dans certaines conditions bien définies. Les ayants droit de DVF n'ont pas accès à PATRIM, mais il est essentiel de connaître cette



base de données car **c'est celle qui sert de référentiel aux particuliers**, notamment dans le cadre de procédures d'expropriations.

Aujourd'hui les prix donnés par les notaires avec Patrim-usagers permettent d'avoir des données précises.

**Impot.gouv.fr** : recherche le prix de mon bien, ça permet de chercher des prix de référence, qui donnent la mutation qui s'est passé dans la zone prédéfini.



Source : Présentation de Jean-Louis Fournier à l'ENPC, le 23/10/2017

## V. Etape 4 : Dynamique des Sites Stratégiques : La mise en œuvre de la stratégie Foncière – jeu territorial.

### 1/ Les secteurs de développement répondant aux besoins métropolitains

Le foncier stratégique ne représente que 6% de l'emprise foncière de la métropole bordelaise. Ces terrains à fort potentiel de développement sont hiérarchisés sur une échelle de temps. Il s'agit aussi de les repositionner dans les différents secteurs faisant la stratégie foncière métropolitaine bordelaise. On identifie dans ce cas 3 axes principaux :

- L'urbanisme et l'habitat
- Le développement économique
- Les espaces naturels et agricoles ainsi que les espaces de compensation

La métropole bordelaise se sert donc de ces territoires stratégiques pour orienter son développement urbain. Il s'agit donc de positionner les projets comme réponses à des besoins précis s'évaluent dans un futur proche. Les projets ne sont réalisés que sur le foncier où il est stratégique de construire aujourd'hui à moyen terme. En complément, on constitue des zones de veille foncière où sont identifiées des réserves foncières qui deviendront une fois mobilisées des terrains stratégiques.

Au delà du foncier stratégique, la métropole bordelaise a réduit sa zone d'urbanisation. Cela exprime bien la volonté d'agir pour un développement raisonné à long terme en continuité avec un tissu urbain existant et cela limite donc l'étalement urbain.

## **2/ Maîtriser le foncier pour répondre au mieux aux besoins de la métropole**

Les objectifs de la métropole se traduisent notamment au sein du PLUi par le volet consacré à l'habitat. Les opérations qui se font sur le territoire métropolitain de Bordeaux doivent entrer dans les objectifs territorialisés de son développement. En d'autres termes, là où la métropole n'agit pas sur des terrains stratégiques, elle veille à ce que des opérations issues "opportunités foncières" ne se réalisent pas, si elles ne sont pas en cohérence avec ses volontés. Une opération isolée entraîne des coûts supplémentaires pour la collectivité en terme d'installation des réseaux primaires et de la réalisation d'équipements nouveaux répondant aux besoins des nouvelles populations.

Le jeu territorial est donc d'amener à la réalisation d'une opération sur un territoire voulu; à un moment précis, au sein d'une zone de développement résultante d'un foncier stratégique mobilisé à un coût compatible avec l'équilibre entre opérations et projets.

### **3/"No foncier, no business!"**

La maîtrise de l'ensemble du foncier par la Métropole serait une situation idéale pour le contrôle du développement de l'aire métropolitaine. Seulement, la réalité est bien plus complexe et d'autres acteurs entrent dans la dynamique de développement urbain. Et c'est donc avec ces acteurs qu'il faut s'entendre pour maintenir un équilibre entre valeur foncière, densité, mixité sociale, accessibilité et proximité des services et obtenir une logique "gagnant-gagnant".

## **VI. Etape 5 : Partenaires, Conférences & Opérations : Jeu d'acteurs**

### **1/ Des acteurs aux objectifs et aux temporalités différentes**

La réalité des acteurs qui agissent sur le foncier est différente selon leurs objectifs et les échéances de ces derniers. On retrouve six temporalités distinctes:

- 1- le temps du ménage-investisseur (5 à 15 ans)
- 2- le temps du ménage-patrimonial (long terme 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 (très court terme - 1 à 5 ans)

C'est donc en articulant l'ensemble de ces acteurs et leurs temporalités que le développement urbain métropolitain doit se faire. Le projet de la collectivité est d'intérêt général, il prime donc en partie sur les intérêts des acteurs privés, cependant, il ne peut se réaliser sans l'apport de ces derniers.

### **2/ Agir en coopération sur le foncier maîtrisé, comprendre son interlocuteur**

La métropole établit un dialogue avec les opérateurs. Comment orienter ce dialogue en faveur du projet métropolitain? La métropole devenue maître d'ouvrage de son territoire

est au fait des potentiels de ce dernier, et elle maîtrise le “bilan promoteur”. Elle replace donc ces territoires stratégiques au sein d’une équation et d’un marché économique. Afin d’influencer l’évolution du marché foncier de la métropole, il a été entendu que les promoteurs ne négocient les terrains (foncier stratégique) qu’ils achètent que sur leurs valeurs vénales.

La valeur vénale d’un bien ou terrain désigne le prix auquel un bien peut être vendu d’après l’état du marché. On l’oppose dans le cadre de notre exposé à la “valeur projet”, qui est fixée d’après le potentiel du bien inscrit dans une dynamique de développement urbain, cette valeur est le fait des propriétaires particuliers informés d’un projet existant et qui de ce fait, augmentent la valeur de leurs terrains puisqu’il rentre dans un projet de développement.

Une négociation basée sur la valeur vénale arrange le promoteur de l’opération de logements (prix plus bas que valeur projet), seulement en contrepartie, il doit faire en sorte que le coût de sortie des appartements soient maîtrisés et en accord avec le marché de l’immobilier. Le but pour la métropole est d’éviter une “flambée” des prix et d’arriver à un projet et à fortiori à un développement maîtrisé de son territoire. L’entente sur ces fonciers stratégiques mobilisés s’inscrit dans une volonté d’action remplaçant la stratégie foncière et le temps de l’aménagement bien en amont du temps de l’urbanisme de projet, et cela permet d’orienter les opérations afin de faire valoir le projet de territoire de Bordeaux Métropole.

### **3/ Remettre en perspective la volonté d’intégrer la stratégie urbaine au PLUi**

Nous avons donc pu voir que la stratégie foncière de Bordeaux Métropole repose sur une connaissance fine de son territoire et du marché foncier local ainsi que sur sa capacité à s’entendre et à orienter les objectifs des acteurs de ce marché vers les objectifs répondant aux besoins métropolitains (notamment en terme de logements). Le foncier stratégique est l’objet principal de cette stratégie. Il s’agit pour la métropole d’anticiper et d’avoir une vision prospective de son territoire pour ne pas avoir recours à la “préemption” qui n’est pas un outil de dialogue entre les acteurs du foncier. Le PLUi devient un document d’urbanisme flexible relatant d’une stratégie foncière affirmée et évolutive, mais il reste soumis aux temps de révisions des documents d’urbanisme.

La mise en place de la stratégie foncière de Bordeaux Métropole a mis 6 ans réellement pour se mettre en place. Aujourd’hui, nous ne pouvons pas nous prononcer sur l’efficacité de cette approche de prise en compte de la stratégie foncière dans le PLUi.

De plus, 1/3 des opérations de logements collectifs récentes ont été réalisées sous l’ancien PLU dans des zones qui sont exclusivement pavillonnaires dans le nouveau PLUi. Alors bien que la volonté soit de recentrer la production sur le foncier stratégiques et à ses abords, le décalage temporel entre la production et la stratégie urbaine comme politique publique est visible. Il faudra sans doute une véritable continuité et une certaine stabilité politique pour arriver à un lissage et à une harmonisation des opérations sur le territoire métropolitain bordelais.