



3^{ème} Colloque « Ville et espace public »

Table ronde 1: principes et enjeux d'une maîtrise foncière publique
L'approche de Bordeaux Métropole

Ajaccio - 6 juillet 2023

1) Principes et enjeux d'une maîtrise foncière publique

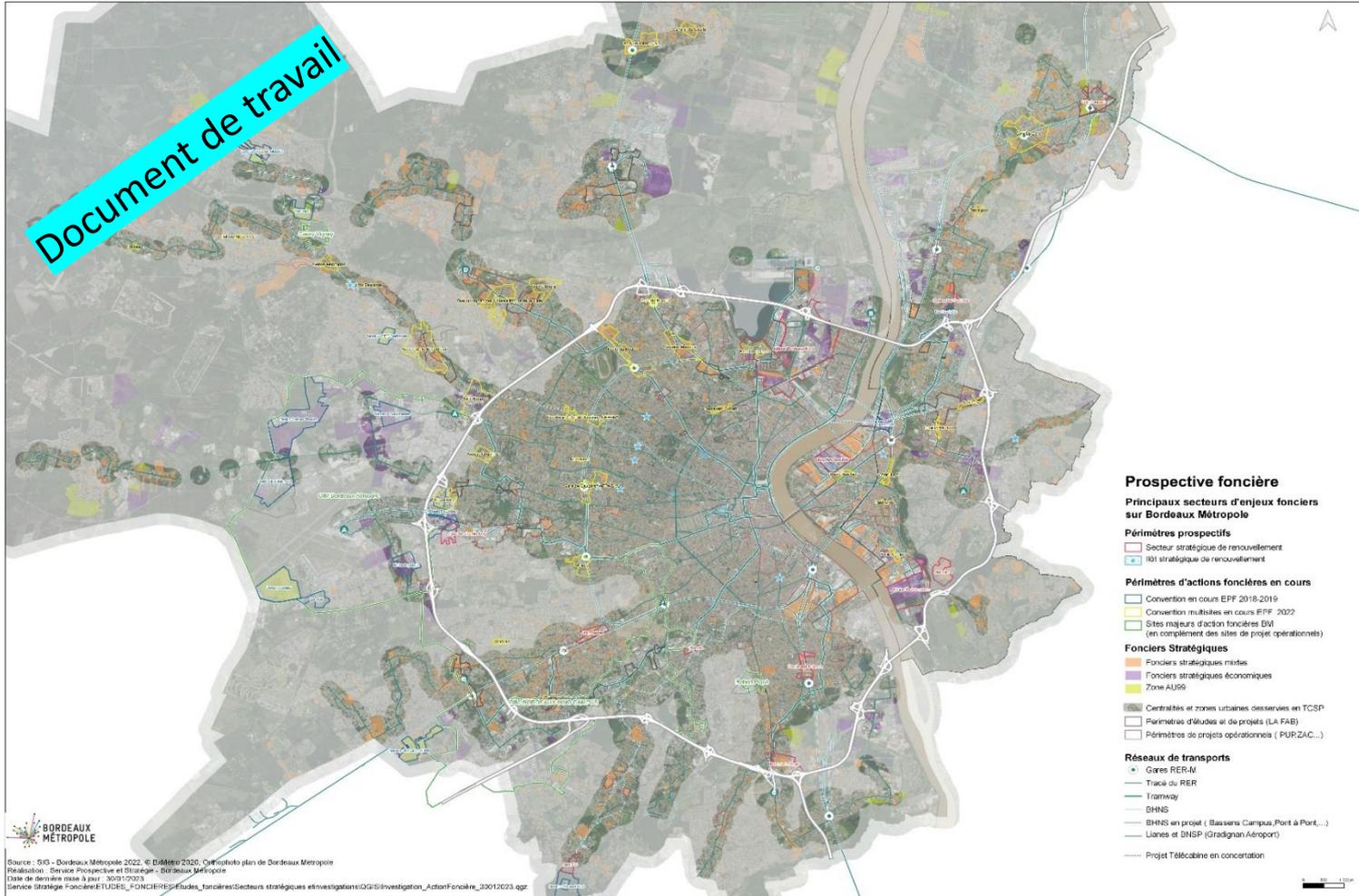
- **Les objectifs** d'une maîtrise foncière publique sur tout ou partie d'une opération d'aménagement :

- Permettre une sortie opérationnelle du projet qui soit conforme aux principes d'aménagements définis par la collectivité (formes urbaines, prescriptions architecturales, desserte...)
- Engager, si la maîtrise est partielle, une négociation avec les autres acteurs sur la programmation qu'il s'agisse de logements (typologie: % de LLS, BRS...- densité...) ou de développement économique (bureaux, commerce, artisanat, mixte...)
- Agir sur les prix grâce à un portage anticipé en réserve foncière, par la négociation, par des préemptions en révision de prix

- **Un préalable à la maîtrise foncière publique:**

- **l'identification des fonciers à enjeux** nécessaires au développement des politiques métropolitaines à court, moyen et long termes. Ces fonciers sont définis après des diagnostics permettant d'estimer leur potentiel constructible, leur dureté foncière. Une fois identifiés il est possible d'y appliquer les outils les plus adaptés pour leur sortie opérationnelle

Document de travail



Prospective foncière

Principaux secteurs d'enjeux fonciers sur Bordeaux Métropole

Périmètres prospectifs

- Secteur stratégique de renouvellement
- ISI stratégique de renouvellement

Périmètres d'actions foncières en cours

- Convention en cours EPF 2018-2019
- Convention multites en cours EPF 2022
- Sites majeurs d'action foncière EM (en complément des sites de projet opérationnels)

Fonciers Stratégiques

- Fonciers stratégiques mixtes
- Fonciers stratégiques économiques
- Zone AU56

- Centrales et zones urbaines desservies en TCSP
- Périmètres d'études et de projets (LA FAB)
- Périmètres de projets opérationnels (PURZAC...)

Réseaux de transports

- Gares RER-M
- Tracé du RER
- Tramway
- BHNS
- BHNS en projet (Bassens Campus, Port à Port...)
- Lignes et BHNSP (Gradignan Aéroport)
- Projet Tâlecabine en concertation

- **Les outils de mobilisation des fonciers stratégiques identifiés :**

- **PLU** - à l'échelle du groupement de communes ou de la commune, traduit un projet global d'aménagement et d'urbanisme, fixe en conséquence les règles d'aménagement et d'utilisation des sols. Le zonage permet de figer l'usage (habitat, économie, mixte), l'occupation du sol (hauteurs, emprises de pleine terre, bandes de recul...), mise en œuvre d'outils réglementaires dans le PLU à la parcelle ou par secteur (ER, SMS, SDS...)

- **autres outils réglementaires:** ZAD, ZAC, PUP, DUP, secteurs de gel, périmètre de prise en considération...

- **DPU et veille foncière**

- **fiches de lots** qui permettent de mesurer la faisabilité: confrontation de la capacité de constructibilité offerte par le PLU et la charge foncière admissible sur une emprise donnée

- **observatoire du ZAN** pour dimensionner au fil de l'eau les besoins fonciers et pour les mettre en cohérence avec les objectifs de réduction de la consommation foncière et en particulier le Zéro artificialisation net

- **Le confortement des partenariats nécessaires pour assurer la meilleure synergie sur le plan de la maîtrise foncière:**

- avec l'ensemble des acteurs fonciers (communes concernées, bailleurs, promoteurs, opérateurs, propriétaires...). Permet, sur les fonciers à enjeux, de définir un projet conforme aux intérêts de l'ensemble des parties prenantes: forme urbaine, densité, espaces publics, programmation, prix...
- avec l'Etablissement Public Foncier en ciblant les sites de son intervention de portage foncier

2) Illustration: les secteurs à enjeux de Bordeaux métropole et les fiches de lot

Le foncier stratégique recouvre des ensembles fonciers, non bâti ou bâti, des zones U du PLUi avec potentiel de développement urbain (susceptible d'intéresser les promoteurs).

Ces fonciers qui permettent un développement urbain, soit mixte (à dominante habitat), soit économique, ont été identifiés dans le cadre de l'élaboration du PLUi de 2016. Depuis, ils sont régulièrement mis à jour par un travail itératif avec les communes, les directions opérationnelles, les porteurs de projets publics et privés.

La direction du foncier capitalise de nombreuses données sur les mutations foncières, les prix, les programmes développés, les projets d'aménagement du territoire (opérations d'aménagements, schémas métropolitains des mobilités...), la maîtrise foncière par type de propriétaires, les enjeux liés aux ENAF...

L'ensemble de ces informations permet notamment d'analyser la consommation foncière (par qui? pourquoi? à quel prix?...). Elles permettent de travailler sur des supports cartographiques, sur des fiches de lots et dans le même temps à définir les outils à mettre en œuvre.

Outil de négociation et pilotage : les fiches de lots

- La fiche de lot / de préconisations est un document simple, récapitulatif et contextualisé sur un tènement foncier.
- S'appuie : sur une estimation de valeur réaliste du foncier concerné (par opposition à une valeur spéculative, ou uniquement projetée à partir des droits à construire théoriques du PLU), sur les attentes de la commune, sur l'analyse du projet de l'opérateur, et des droits ouverts au PLU - des aspects environnementaux - des orientations fixées par le PLH.
- S'attache à définir les conditions optimales de faisabilité des opérations : programme, densité, typologie, qualité environnementale, etc.
- Permet de définir le point d'équilibre entre les attentes des collectivités, des opérateurs, des propriétaires. Elle apporte une lisibilité sur la valorisation des fonciers opérationnels, et permet de mieux cadrer la négociation et d'optimiser l'usage du foncier.
- Pour être la plus efficace, la fiche de lot doit être élaborée avant la négociation foncière.

Identification du foncier et de ses spécificités

Avenue JFK Localisation / Description / PLU / Orientations communales

Adresse: 15-17 Avenue JFK
 Superficie parcelles: 2400m²
 Nature du foncier: 3 Parcelles bâties (≈ 130m² +dépendances)
 Objectif de mixité sociale: 0%
 Zone PLU: UM 14 *4

2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs

Les dispositions (DF, permis, usage en pleine terre et hauteur) relatives aux travaux en second rang sont identiques à celles de la bande B.

Dans le cas des pourcentages (appartenant à la superficie de la bande)

Implantation	Bande d'implantation A	DF ou autorisation préalable depuis l'aménagement
Implantation	Bande d'implantation B	implantation de façade à partir de la commune de
Emploi bâtie (DF)	Parcelles sur rez-de-chaussée	10 à 20%
Accueil (DF)	Bande A	0,1 à 0,2 m. 10 m au plus à la limite
	Bande B	0,1 à 0,2 m. 10 m au plus à la limite
Remise (bâtie) (DF)	Bande A	0,1 à 0,2 m. 10 m au plus à la limite
Remise (bâtie) (DF)	Bande B	0,1 à 0,2 m. 10 m au plus à la limite
Remise (bâtie) (DF)	Bande C	0,1 à 0,2 m. 10 m au plus à la limite
Remise (bâtie) (DF)	Bande D	0,1 à 0,2 m. 10 m au plus à la limite
Remise (bâtie) (DF)	Bande E	0,1 à 0,2 m. 10 m au plus à la limite
Remise (bâtie) (DF)	Bande F	0,1 à 0,2 m. 10 m au plus à la limite
Remise (bâtie) (DF)	Bande G	0,1 à 0,2 m. 10 m au plus à la limite
Remise (bâtie) (DF)	Bande H	0,1 à 0,2 m. 10 m au plus à la limite
Remise (bâtie) (DF)	Bande I	0,1 à 0,2 m. 10 m au plus à la limite
Remise (bâtie) (DF)	Bande J	0,1 à 0,2 m. 10 m au plus à la limite
Remise (bâtie) (DF)	Bande K	0,1 à 0,2 m. 10 m au plus à la limite
Remise (bâtie) (DF)	Bande L	0,1 à 0,2 m. 10 m au plus à la limite
Remise (bâtie) (DF)	Bande M	0,1 à 0,2 m. 10 m au plus à la limite
Remise (bâtie) (DF)	Bande N	0,1 à 0,2 m. 10 m au plus à la limite
Remise (bâtie) (DF)	Bande O	0,1 à 0,2 m. 10 m au plus à la limite
Remise (bâtie) (DF)	Bande P	0,1 à 0,2 m. 10 m au plus à la limite
Remise (bâtie) (DF)	Bande Q	0,1 à 0,2 m. 10 m au plus à la limite
Remise (bâtie) (DF)	Bande R	0,1 à 0,2 m. 10 m au plus à la limite
Remise (bâtie) (DF)	Bande S	0,1 à 0,2 m. 10 m au plus à la limite
Remise (bâtie) (DF)	Bande T	0,1 à 0,2 m. 10 m au plus à la limite
Remise (bâtie) (DF)	Bande U	0,1 à 0,2 m. 10 m au plus à la limite
Remise (bâtie) (DF)	Bande V	0,1 à 0,2 m. 10 m au plus à la limite
Remise (bâtie) (DF)	Bande W	0,1 à 0,2 m. 10 m au plus à la limite
Remise (bâtie) (DF)	Bande X	0,1 à 0,2 m. 10 m au plus à la limite
Remise (bâtie) (DF)	Bande Y	0,1 à 0,2 m. 10 m au plus à la limite
Remise (bâtie) (DF)	Bande Z	0,1 à 0,2 m. 10 m au plus à la limite

La réglementation favorise la réalisation d'un collectif haut (HF=12) sur la bande A (25m profondeur) et de l'habitat en R+1 (HF6) sur le reste du terrain.

Plan Guide pour l'aménagement du Secteur JFK/ Nord Cassagne



Réalisation d'une faisabilité

Scénarios programmatique et compte à rebours « Projet artificialisation des sols max »

Programmation:
 Faisabilité programmatique de la Stratégie Foncière BM
3030m² SDP (cos ≈1,25)
 - R+3+Attique le long de l'avenue
 - 44 logements
 - 250 m² SU de commerces/services en RDC
 - 55 places de stationnements en aérien
 - 25% d'espace en pleine terre

Economie du projet :
 - Coût du foncier= 2 280 000€
 - Prix estimés des logements libres ≈ 4200 €/m² (avec pkg)
 Après achat du foncier , au regard de la programmation et sans obligations de mixité sociale:
>> Marge réelle ≈ 10%
>> Coût maximal du foncier pour assurer l'équilibre de l'opération ≈ 2,5€ => projet « surdimensionné » au bénéfice des propriétaires
>> 30% d'accession sociale possible



Analyse DIA

Analyse des mutations locales et estimation valeur foncière

Si on retrouve des mutations foncières à des prix entre 300 et 600€/m² sur la période 2017-2019 les prix des DIA récentes sur le secteur sont comprises entre 800€ et 1000€/m²
 Les deux DIA connues pour ce terrains sont de **875 000€** soit 1067€/m² pour la parcelle AI390 et 886€/m² pour la parcelle AI390

Estimation pour la parcelle 392- 589m²
 En considérant sa taille plus réduite, sa plus faible qualité d'usage et en hypothésant sur le fait que cette négociation est réalisée à part (sans connaissance des autres négociations) on peut estimer ce foncier à 530 000€ (soit 900€/m²)

Estimation de l'ensemble foncier ≈ 2 280 000€ (950€/m²)

Cette valeur foncière peut-être atteinte car il n'y a pas d'obligations de mixité sociale. La valeur foncière va indéniablement faire supporter au secteur un programme très dense et de faible qualité architecturale.

Sans connaissance des deux premières DIA nous aurions sans doute estimé l'ensemble foncier à un prix bien plus juste, de l'ordre de 750€/m²



Déclinaison de différents scénarios

Scénarios programmatique et compte à rebours « Respect du Plan Guide »

Programmation:
 Faisabilité programmatique de la Stratégie Foncière BM via les le Plan Guide de l'a-urba
2 390 m² SDP (cos ≈1)
 - R+3 (16x25m) avec pignon donnant sur l'avenue JFK
 - Bâtiment (16x25m) en gradin vers le sud de R+3 à Rdc
 - 43 places de stationnements en sous sol (1/55m² SDP)
 - **45% d'espace en pleine terre** sur l'ensemble du terrain

Economie du projet :
 - Coût du foncier= 2 280 000€
 - Prix estimés des logements libres ≈ 4200 €/m² (avec pkg)
 Après achat du foncier , au regard de la programmation et sans obligations de mixité sociale:
>> Le promoteur ne réalise aucune marge
>> Les banques refuseront de financer le projet si la marge réalisée par le promoteur n'est pas supérieure à 5-7%
>> Pour équilibrer ce projet les logements devront être vendus > 4500€/m²
>> Pour ce projet le « juste » prix du foncier aurait été de ≈ 750€/m² soit 1.8M€ (1.5M€ si obligation 50% AS)



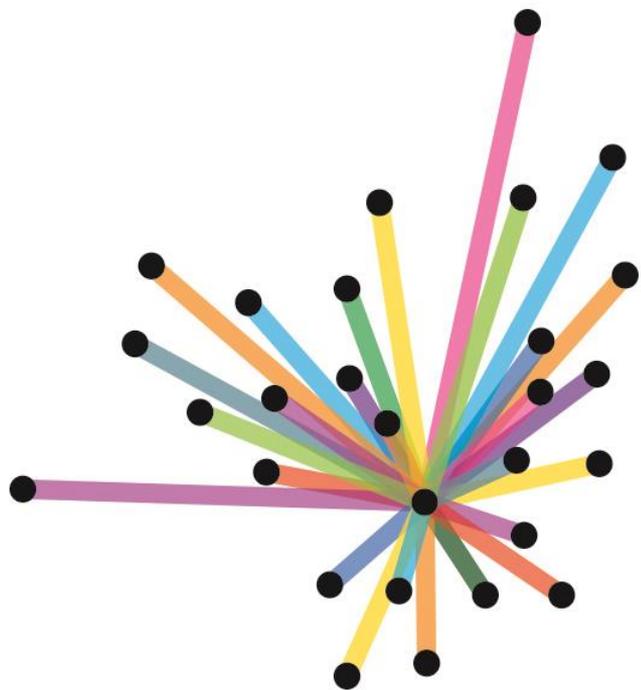
Secteur rive droite « entre ZAC »

- Un site économique en trait d'union de deux ZAC Métropolitaines
- Une occupation foncière hétérogène et de faibles densités
- Plusieurs fonciers peu occupés
- Des opérateurs qui s'intéressent au rachat des fonciers de petites entreprises

Document de travail

>> Inscrire un périmètre de zone d'aménagement différé (ZAD) de manière à préserver la ressource et encadrer les valeurs foncières ?





**BORDEAUX
MÉTROPOLE**