

Une méthode pour le repérage du foncier stratégique

Démarche appliquée par Bordeaux Métropole pour le logement, dans le cadre de l'élaboration de son PLUi (2012-2015)

- L'analyse du foncier dans une Intercommunalité, en fonction des besoins fonciers pour la production de logement, montre des situations disparates dans les Communes, avec des situations tendues en terme d'offre potentielle de foncier, ce qui nécessite une grande vigilance quand à son utilisation (efficacité foncière indispensable), d'autant que le coût du foncier et les charges foncières théoriques sont contraignants.
- Par ailleurs, des Communes ont souvent une « sur offre » potentielle de foncier, ce qui devra conduire à des précautions dans le PLU, ou de stratégie de valorisation ou de gel (ZAD, modulation de la TA..).
- **Comment faire émerger le foncier stratégique ?**
- **OBJECTIF : rendre compatible en sites de projet (au sens large – pas de lien systématique avec la procédure) : PLUI et projets de construction de logements.**

Recourir très tôt à la simulation opérationnelle (intégrer macro évaluation foncière – compte à rebours – et compatibilité PLUI), on prend en compte :

- Mixité des opérations et densité
- Taille des unités foncières (contenance)
- Nature de l'occupation (nu, foncier bâti, maison, industriel, commerce...)
- Le propriétaire, une donnée objective
- Charges foncières admissibles et projet de construction
- Portage foncier et « organisation » de la mobilisation avec les acteurs
- Cohérence acceptabilité des opérations et temporalité

■ La définition du foncier stratégique

Il n'est pas partout, et il n'a pas le même sens, en hyper centre ou dans une commune périphérique, mais il permet de « produire de la ville ». (il représente dans notre territoire environ 5% de la zone « urbaine ».)

- 1-Projets de territoires et objectifs démographiques par commune
- 2- Typologie communale des opérations (analyse de la production sur les 5 dernières années)
- 3- Objectifs de production de logements (Volet foncier de l'OAP Habitat)
- 4- Détermination des besoins fonciers « théoriques » (par an ou pour la durée du PLH et dans le temps du projet à 20 ans)
- 5- Identification du foncier stratégique par une analyse des unités foncières pertinentes pour accueillir une opération de construction (maille fixée à partir de 800 m2)
- 6- Vérification de la jauge du foncier stratégique par rapport aux besoins fonciers à 20 ans
- Cette étape permet d'avoir une première vision de l'offre potentielle de foncier, mais dont il faudra vérifier - la constructibilité et « l'efficacité » et la pertinence avec les secteurs de projet à court, moyen et long terme.
- 7 - Ces macro évaluations prennent en compte l'ensemble du foncier de ces secteurs, et font l'objet d'une analyse en fonction d'une segmentation de prix, tenant compte de la taille des parcelles et du bâti, issue des niveaux de prix constatés dans les transactions, lors des 5 dernières années.

La confrontation du foncier stratégique (tamisage) avec le PLUI et la constructibilité

L'analyse de la compatibilité (charges foncières - densité et zonage)

Les tests avec les opérateurs et l'acceptabilité

Ces deux vérifications permettent de valider le foncier stratégique et éventuellement de proposer des adaptations de zonage (travail fait dans le cadre de la révision de notre PLUI, à l'occasion de trois ateliers avec chaque commune entre 2012 et 2014) et de définir le principe des temporalités par secteur quand l'offre foncière est plus importante que les besoins fonciers, ce qui est le cas la plupart du temps... (étape très délicate et incertaine ?!!!)

Cela permet ainsi de mettre en évidence, des fonciers dits « stratégiques » inappropriés ou non encore aptes à recevoir une opération économiquement viable, et équilibrée.

Poser le cadre 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).

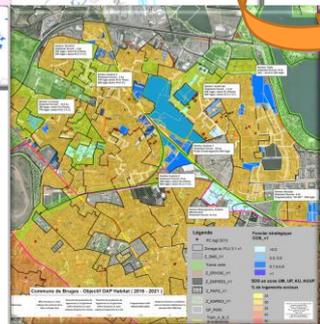
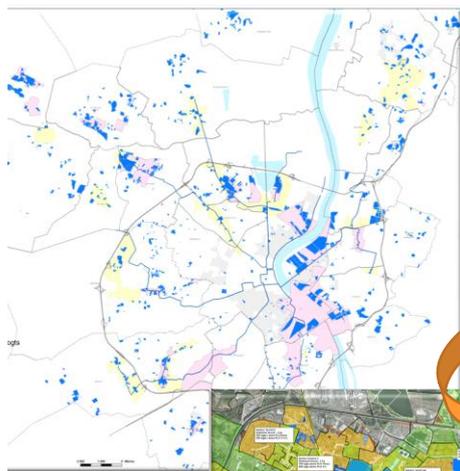
Les fonciers stratégiques des opérations « encadrées ».

Dans le cadre des échanges avec la CDHLM, la Métropole a entamé un dialogue technique avec les bailleurs sur la valorisation potentielle des fonciers considérés comme « stratégiques » à l'issue des échanges avec les Communes pour la révision du PLU (1 200 ha de foncier).

- Objectifs :
 - Sur un échantillon des fonciers stratégiques identifiés, l'objectif était de vérifier en fonction :
 - de la situation urbaine
 - de la constructibilité théorique (futur PLU)
 - de la programmation (mixité sociale inscrite au futur PLU)
 - d'une fourchette estimative d'un coût du foncier
 Le coût du foncier finalement supportable au regard du programme, et donc la faisabilité foncière de l'opération au regard du futur PLU. Chaque programme donnant un nombre de logements dont une part de LLC ou AS. En fonction de leur appréciation du foncier testé, les bailleurs ont également pu proposer une constructibilité et/ou programmation différente.

 - Ces faisabilités ont donc permis d'obtenir :
 - des résultats théoriques, tenant compte du projet de PLU, et éventuellement d'un programme différent
 - de mesurer les écarts éventuels entre affichage PLU (qui oriente la valeur foncière), et l'acceptabilité de l'opération aujourd'hui.
- 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 (densité, mixité sociale) avec impact sur la valeur foncière.
- Ceci nous a permis de « tamiser » le foncier stratégique, de 1400 ha à 1200 ha, en laissant de côté des fonciers où l'équilibre économique d'une opération mixte ne peut être atteint en raison de trop faible marge de manœuvre sur la densité, le programme, le foncier.
 - Ceci nous conduit maintenant à être prudent sur un certain nombre de fonciers stratégiques où le PLU anticipe des évolutions du tissu (écart entre affichage PLU > au niveau d'acceptabilité estimé). 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 premier exercice préfigure la poursuite du travail sur la mobilisation du foncier stratégique, et est de nature à accompagner l'organisation de la maîtrise des hectares de foncier nécessaires annuellement.
 - **Mettre en place une animation pour le suivi du foncier stratégique.** Mettre à profit la démarche intercommunale pour mieux « sortir » les opérations (organiser les partenariats, ou le partage du projet intercommunal – conférence des opérateurs, ateliers fonciers et immobiliers)

Illustration



Commune	Programmation OAP Habitat (2016-2021)	Emprises foncières à mobiliser pour les besoins habitat pour la période 2016-2021 (ha)
1	960	22
2	30	1
3	300	8
4	300	6
5	1 920	15
6	1 200	13
7	18 000	126 à 180
8	240	12
9	930	7
10	1 230	16
11	180	4
12	2 100	26
13	1 080	17
14	1 260	10
15	780	9
16	660	8
17	1 200	16
18	420	10
19	3 180	35
20	660	19
21	3 900	57
22	300	10
23	60	2
24	1 200	19
25	240	7
26	810	19
27	1 440	11
28	900	10
Métropole	45 480	500 à 555