



Division foncière  
=  
**Économie d'espace**  
?

Cycle valoriser le foncier  
23 mai 2017- DAX

# La division foncière

## Sommaire

- ▶ 1| Une manière de faire vertueuse?
- ▶ 2| **Quels outils d'évaluation** des potentiels et de suivi des évolutions?
- ▶ 3| Quelles complémentarités avec les autres formes de développement urbain?
- ▶ 4| Vers une meilleure maîtrise de la densification

1

La division foncière



une manière de faire  
vertueuse?

# La division foncière ► une manière de faire vertueuse?

► Petite histoire à partager



# La division foncière ► une manière de faire vertueuse?

## ► En quoi consiste une division de parcelle ?

Une division de parcelle consiste à séparer une parcelle en plusieurs parcelles.

- Un terrain trop étendu peut être difficile à vendre car trop cher. Le propriétaire peut alors le diviser en plusieurs parcelles plus accessibles à l'achat et trouver plus facilement des acquéreurs.
- Une partie d'un terrain est inutilisée par le propriétaire. Il peut alors procéder à une division de parcelle, conserver celle qu'il utilise et vendre la ou les parcelles dont il n'a pas l'usage

# La division foncière ► une manière de faire vertueuse?

## ► Un contexte très favorable

- Economique :

des lots de plus petite taille sont plus abordables

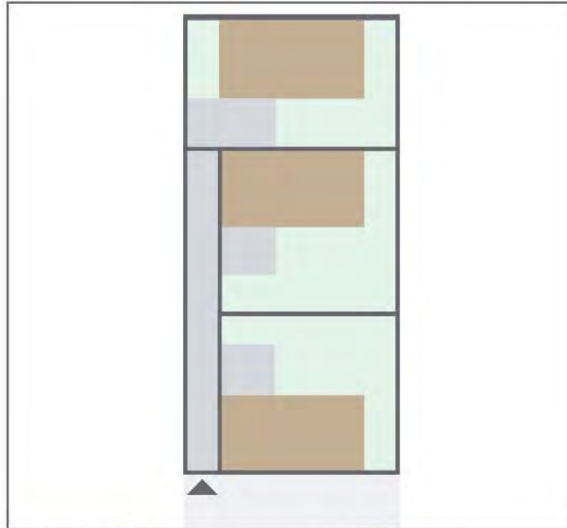
La densification urbaine est synonyme de rentrées fiscales supplémentaires

Un type d'opération prisé par les Marchands de biens et les investisseurs, une courte immobilisation des fonds, des risques techniques modérés et une marge intéressante si l'opération est bien menée. (vers package terrain + permis de construire

- Législatif : lutte contre l'étalement urbain et disparition du coefficient d'occupation des sols (COS) et des tailles minimales de terrain

# La division foncière ► une manière de faire vertueuse?

► Ne pas laisser faire



4500 €/m<sup>2</sup>

c'est le prix moyen d'un appartement neuf en renouvellement urbain dans le centre de Bayonne.  
Le prix moyen d'un appartement à Bayonne est de :

2840 €/m<sup>2</sup>

Sources : Notaires de France - base de données PERVAL  
<http://www.icode-immobilier-neuf.com>  
<http://www.ketb.com>



Optimisation

Cette opération consomme beaucoup de foncier, pour accueillir 2 familles de plus



Désigner les tissus les moins renouvelables

Mixité

A ce prix, difficile pour moi d'habiter dans du renouvellement urbain



Encadrer la programmation

Valorisation

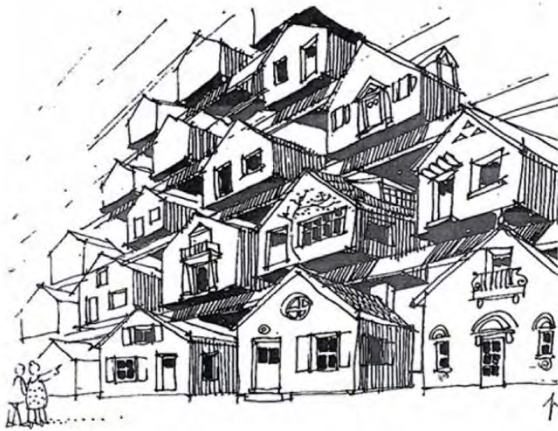
Je trouve cette opération très laide, je n'aimerais pas du tout y vivre



Se doter de recommandations qualitatives

# La division foncière ► une manière de faire vertueuse?

► Ne pas faire trop



Optimisation

Mixité

Valorisation

Je n'ai pas envie de vivre les uns sur les autres !

Je n'ai pas envie de cohabiter avec n'importe quelle activité

Je n'ai pas les moyens de rendre mon local aussi beau



Adapter les formes aux contextes

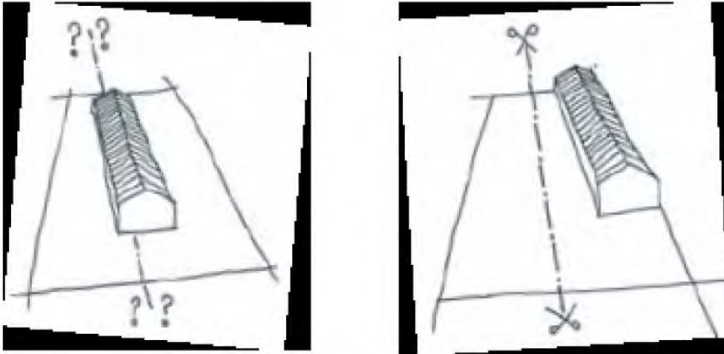
Accepter une part de mono-fonctionnalité

Négocier le niveau de qualité



# La division foncière ► une manière de faire vertueuse?

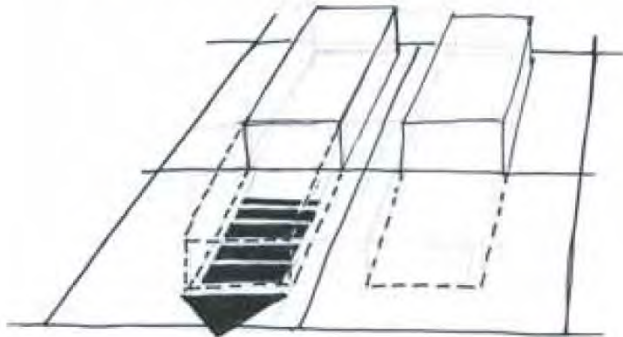
► Pour faire mieux demain



► Préserver les possibilités de divisions ultérieures



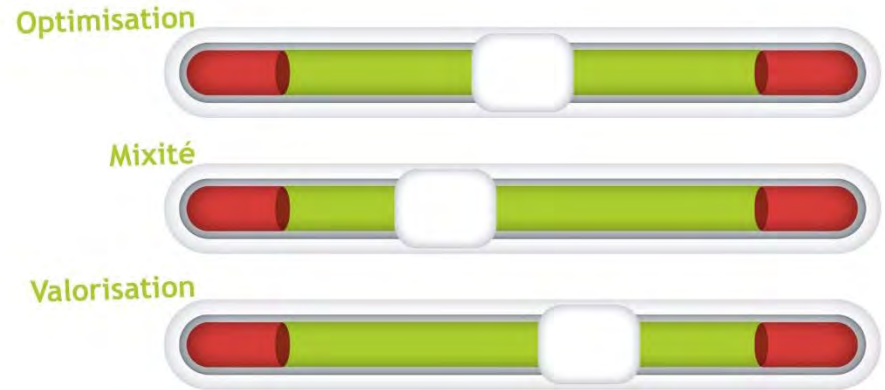
► Préserver les possibilités de mutualisation



► Préserver les possibilités d'extension

# La division foncière ► une manière de faire vertueuse?

► Trouver le juste milieu



► **Savoir d'où l'on** part

Identifier le potentiel pour faire projet

# 2

La division foncière



**Quels outils d'évaluation**  
des potentiels?

# La division foncière ► Quels outils d'évaluation des potentiels?

## ► Pourquoi évaluer le « potentiel foncier » ?

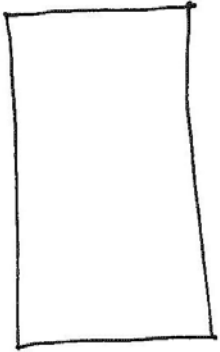
- Pour mieux **comprendre les dynamiques de construction** à l'œuvre (pression immobilière ou marché détendu)...
- ... et pour mieux **les anticiper** (politique foncière et aménagement)
- Pour **mesurer les marges de manœuvre des PLU** (ce que l'on peut valoriser / verrouiller)
- Pour répondre aux **obligations légales** (*art. L123-1-2 du CU : le PLU doit « analyser la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis »*)

## ► Comment l'évaluer ?

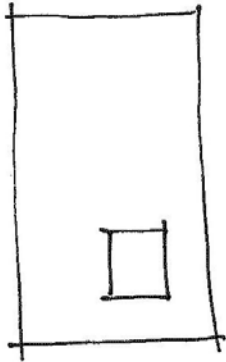
- Un traitement automatisé et une méthode qui s'affine au fil du temps

# ▶ De quel potentiel parle-t-on ?

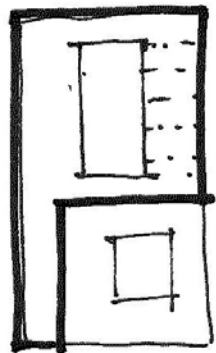
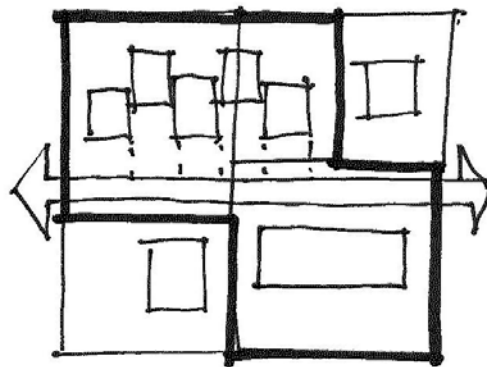
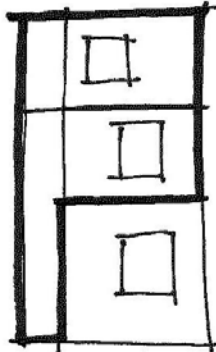
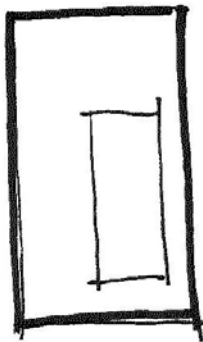
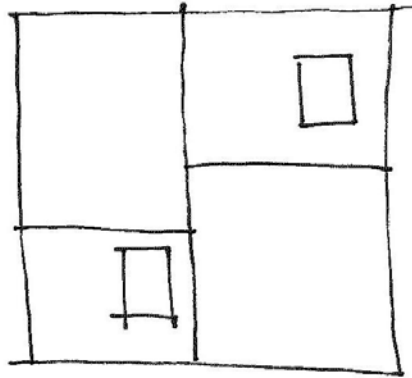
Parcelles nues



Division parcellaire



Regroupement parcellaire



- Une estimation du **potentiel de densification en zones U** (mixtes & économiques) :
  - par **valorisation de parcelles nues**,
  - par **division parcellaire** (l'approche du « particulier » et du « lotisseur »),
  - et par **regroupement parcellaire** (l'approche du « promoteur » public ou privé)
- Un travail complémentaire d'estimation du **potentiel de valorisation des zones AU** (mixtes & économiques)

# ▶ De quel potentiel *ne parle-t-on pas* ?

- ▶ **Sont exclues** les parcelles dont les caractéristiques limitent les possibilités d'évolution



*Forte emprise bâtie*



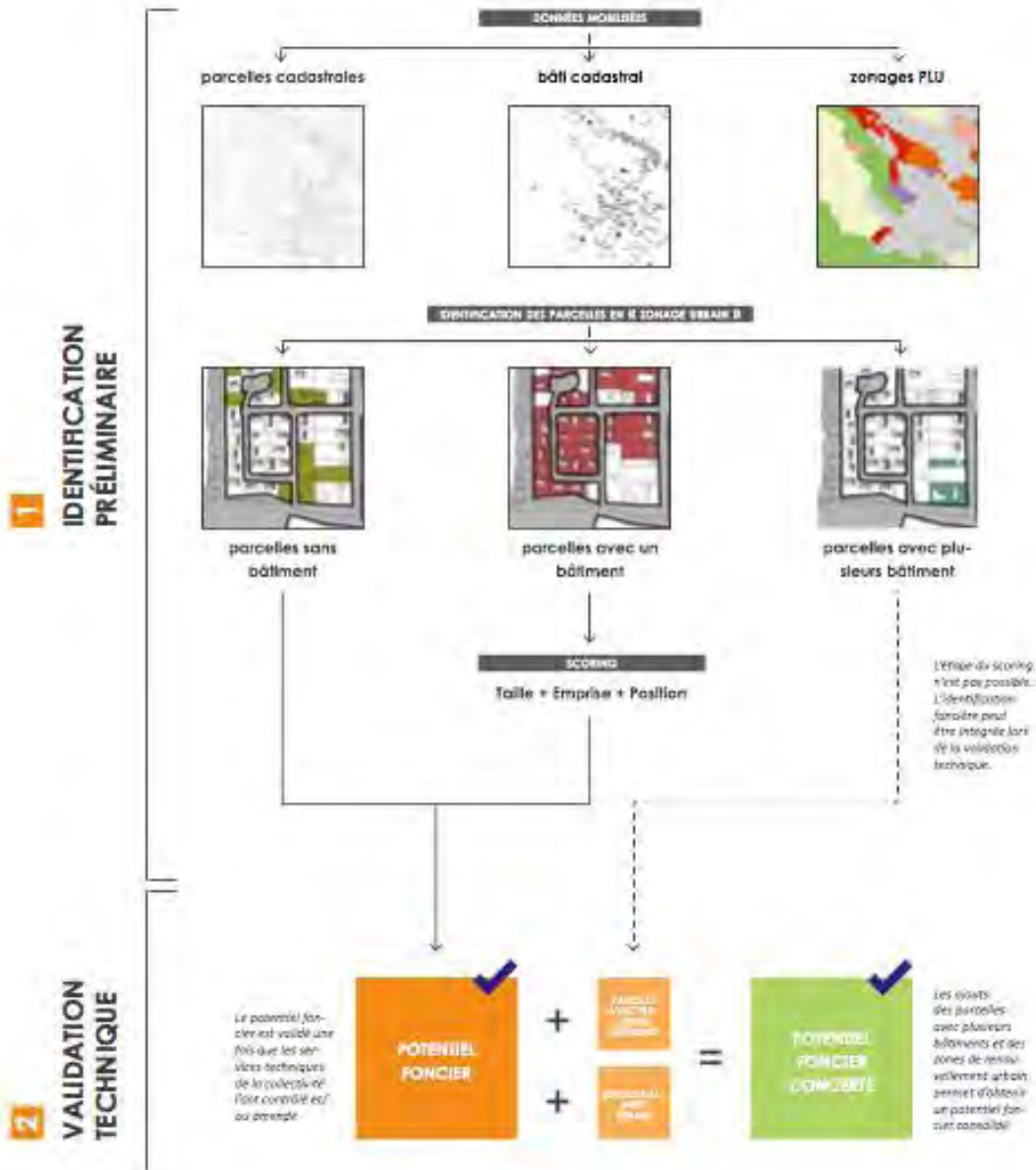
*Petites parcelles et / ou bâti au centre des parcelles*

- ▶ **Ne sont pas considérées** les possibilités de démolition / construction ainsi que les parcelles supportant plus d'un bâtiment et présentant un potentiel d'évolution.



⇒ ***Un potentiel sous-estimé***

# Une méthode objective d'évaluation



## ► Une méthode objective **d'évaluation** | Résultats



- Bâtiment dur
- Parcelle scorée >2,5 sur 3 après vérification des communes
- Parcelle scorée >2 sur 3 après vérification des communes
- Parcelle nue après vérification des communes
- Parcelle ajoutée après vérification des communes



## ▶ Souvent des potentiels importants? Subir ou choisir ?

- ▶ Un potentiel constituant **un risque** (« tout pourrait partir ») ?
- ▶ ... **et/ou une opportunité pour se développer ? faire des choix** (être sélectif) ?
- ▶ Que faire de ce potentiel ?
  - le « **valoriser** » ou le « **verrouiller** » ?
  - une **approche différenciée** suivant les espaces (en agglomération, villes, bourg et villages) et leurs **capacités d'accueil** ?
  - un traitement spécifique pour les **tissus pavillonnaires** ?
  - et pour les **zones AU** ?

# 3

La division foncière



Quelles complémentarités avec les autres formes de développement urbain?

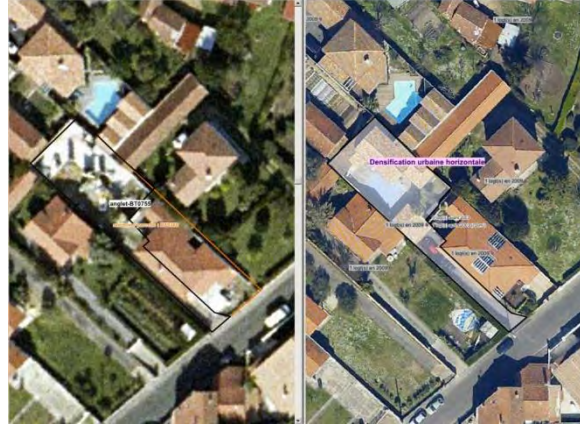
# La division foncière ► Quelles complémentarités avec les autres formes de développement urbain?

## > Le renouvellement urbain



parcelle déjà bâtie et occupée par du logement, ou par de l'activité économique. Le bâti d'origine a été démoli pour faire place à une opération de reconstruction.

## > La densification urbaine



parcelle bâtie ayant fait l'objet d'une construction sur une partie issue de la division de la parcelle initiale ou parcelle bâtie en 2003 sur laquelle ont été réalisés des logements au sein de l'enveloppe bâtie initiale sans démolition.

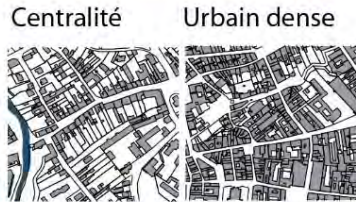
## > L'extension urbaine



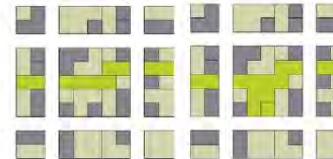
parcelle non bâtie en 2003 située dans un espace naturel ou agricole par son usage et ayant fait par la suite l'objet d'une ou plusieurs constructions.

# La division foncière ► Quelles complémentarités avec les autres formes de développement urbain?

## Réduire la surface imperméabilisée



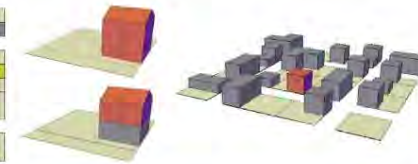
Dédensification / mise en valeur



## Sans augmenter la surface imperméabilisée



Démolition / reconstruction  
Surélévation  
Subdivision horizontale et verticale  
Mise en valeur



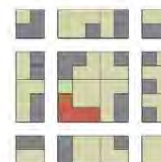
## Augmenter la surface imperméabilisée



Division parcellaire  
Création et qualification des espaces



Extension des formes urbaines





© JLR 1



© JLR 2



© JLR



4



5



6



7

Quand l'anticipation d'une mutation foncière permet la création d'une nouvelle centralité à Serres Castet. Le renouvellement urbain comme vecteur de nouveaux usages pour tous les habitants de la commune.



8

Un ensemble collectif dans un quartier de villas bayonnaises. Le respect des volumétries et la préservation des plantations d'origine permettent une intégration urbaine réussie.

## Légende

- 1 Une maison dédoublée et un jardin partagé à Bayonne, quand l'initiative privée participe du renouvellement urbain.
- 2 Ce projet, situé à Biaudos en cœur de bourg constitué, s'inscrit résolument dans son contexte rural. En préservant des parcelles agricoles et des espaces naturels, il respecte les volumes agricoles et la densité résidentielle du village.
- 4 Quand la gendarmerie de Pontacq devient des logements sociaux. La réhabilitation d'un équipement public situé à proximité du cœur historique de Pontacq renforce la diversification d'occupation d'un quartier.
- 5 Quand un secteur en déserrance est au cœur d'un projet de l'agglomération paloise. La première étape : une usine de tramway se transforme en équipement public (Pôle intercommunal Lecture publique et Archives).
- 6 L'ancienne friche industrielle du site Confluence à Oloron Sainte Marie, terrain de jeu d'un concours européen d'architecture, a laissé place à la nouvelle médiathèque intercommunale. Avec ce projet posé sur une microcentrale électrique en activité, la ville a renoué avec ses gaves et opéré une couture urbaine qui relie désormais deux quartiers de la ville.

# 4

La division foncière



Vers une meilleure maîtrise  
de la densification

► Quels potentiels mobiliser pour quelle qualité de vie?

1951



▶ Quels potentiels mobiliser pour quelle qualité de vie?

2009





► Quels potentiels mobiliser pour quelle qualité de vie?

2012



▶ Quels potentiels mobiliser pour quelle qualité de vie?

2015



▶ Quels potentiels mobiliser pour quelle qualité de vie?

2016



# ▶ Quels potentiels mobiliser pour quelle qualité de vie?

## > Quelle gestion de l'eau?

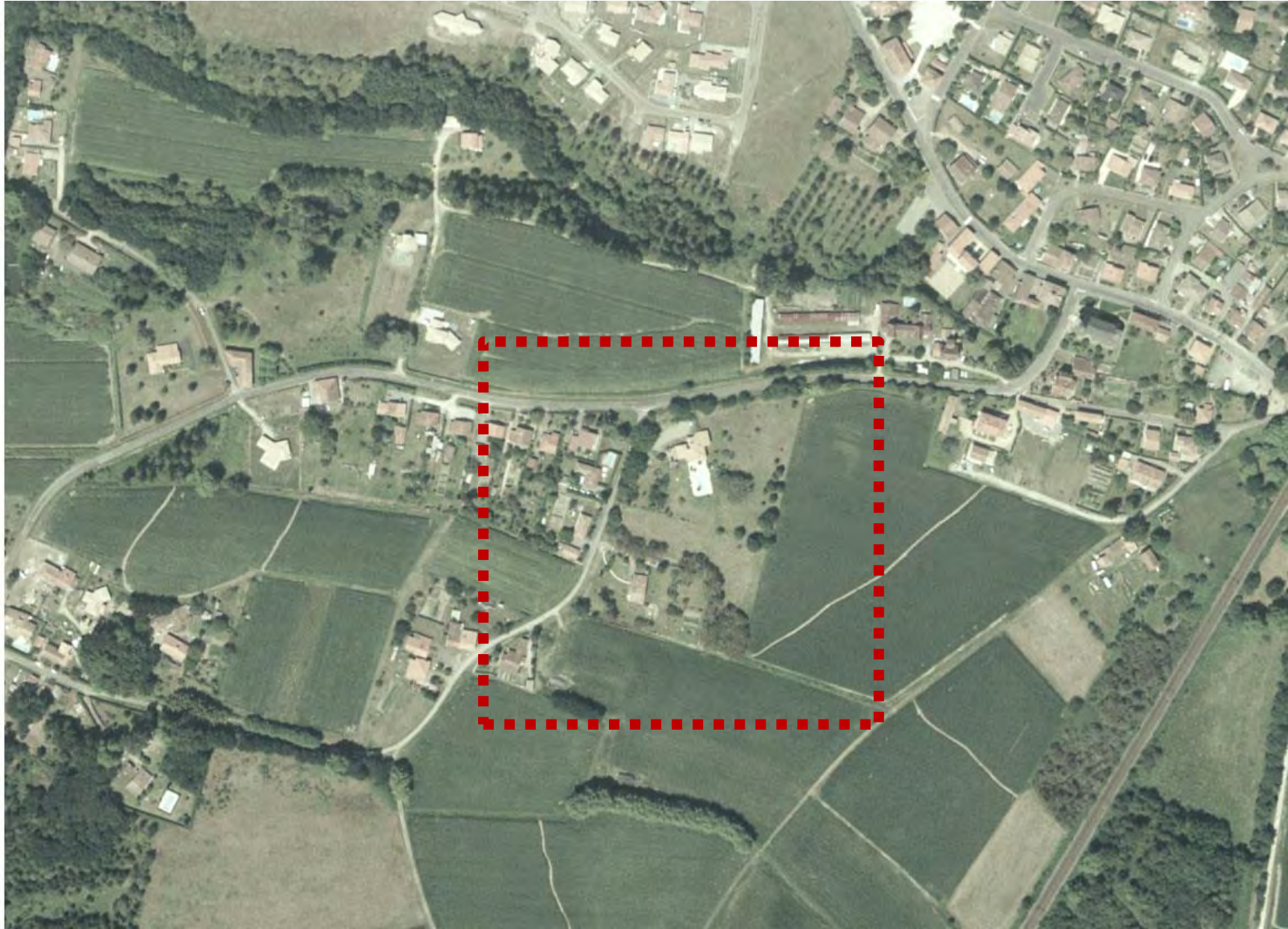
- Une diminution irréversible des espaces de nature en ville et à la campagne
- Un effacement progressif de la « ville jardin » ?

## > Quelle gestion des promiscuités?



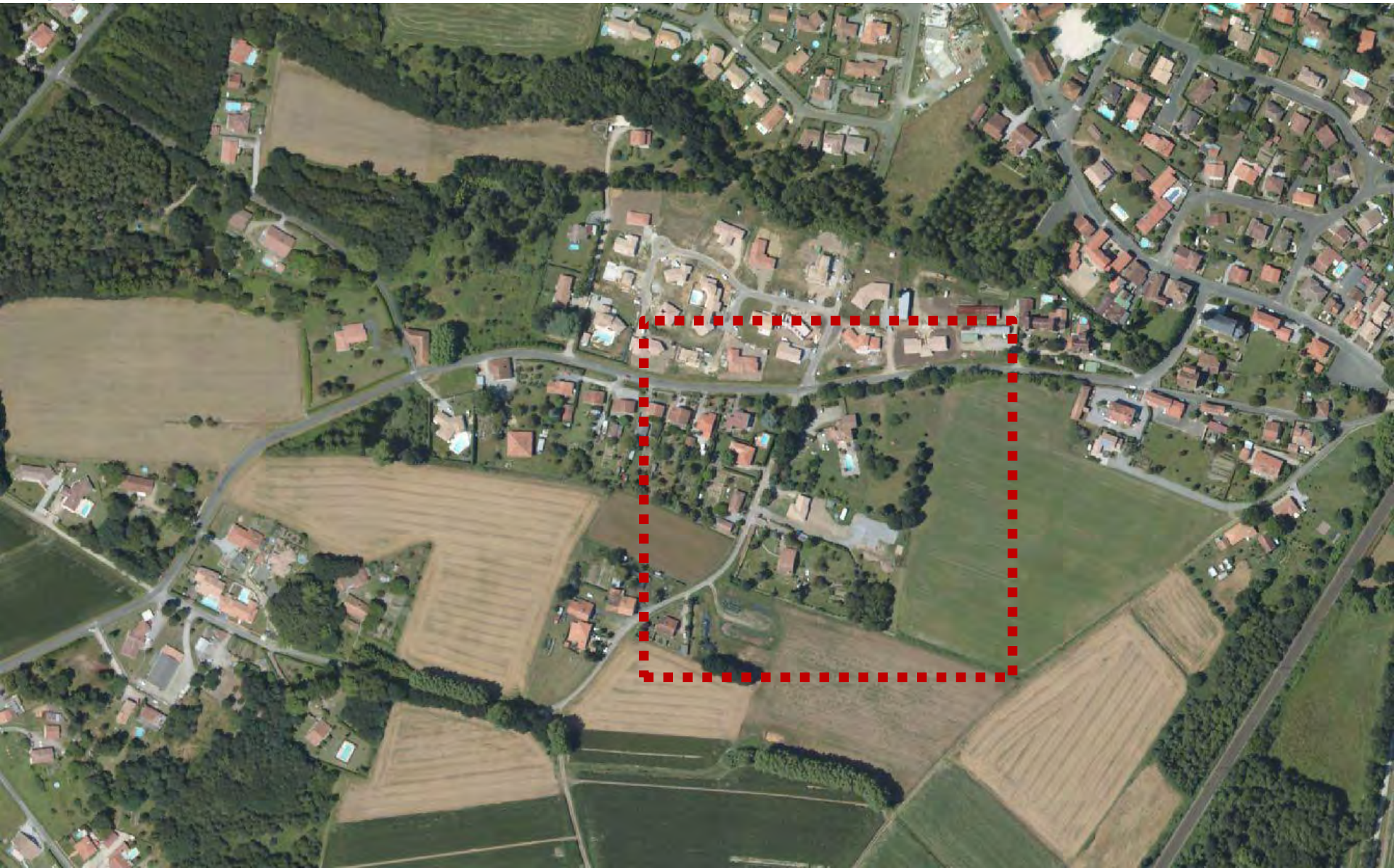
► Quels potentiels mobiliser pour quelle qualité de vie?

1967



▶ Quels potentiels mobiliser pour quelle qualité de vie?

2007



▶ Quels potentiels mobiliser pour quelle qualité de vie?

2009



▶ Quels potentiels mobiliser pour quelle qualité de vie?

2012



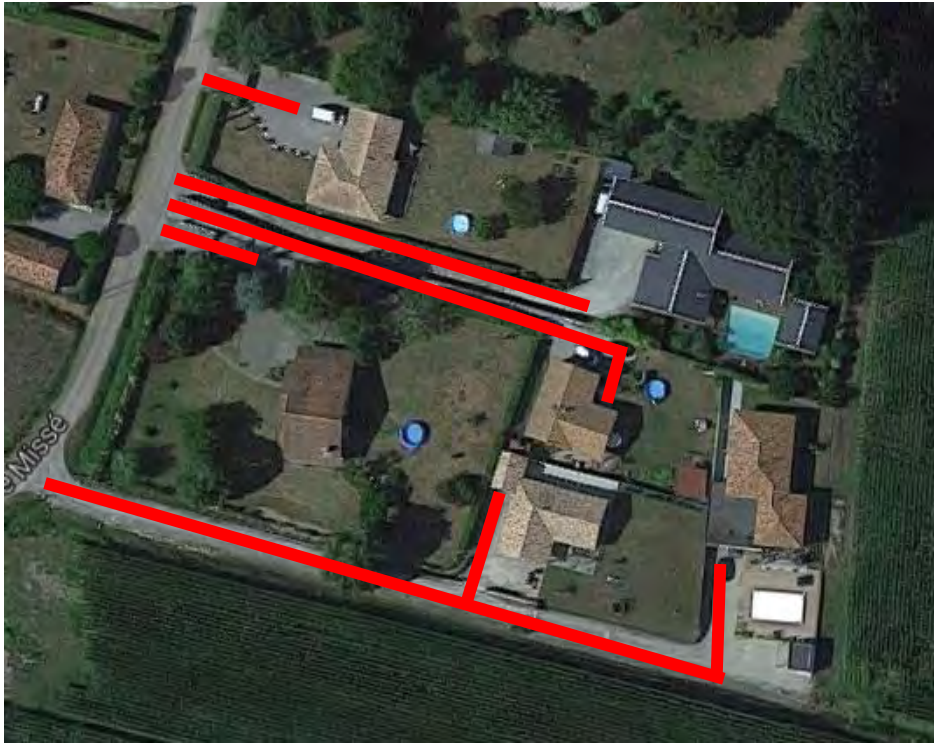


► Quels potentiels mobiliser pour quelle qualité de vie?

2015



# Quels potentiels mobiliser pour quelle qualité de vie?



- > Quelle optimisation des voiries et des réseaux ?
- > Quels paysages?

