

ANTICIPER, MAÎTRISER LE FONCIER ET LE COUT DU FONCIER
POLITIQUE FONCIERE DE LA VILLE ET DE LA METROPOLE DE MONTPELLIER



JOURNEE VILLES ET TERRITOIRES DURABLES D'OCCITANIE – BATIR UNE STRATEGIE FONCIERE – TOULOUSE 18 juin 2019
TABLE RONDE n° 2 : Bâtir une stratégie foncière et la mettre en œuvre

I.- Une anticipation foncière portée par une volonté politique forte

II.- Une politique foncière inscrite dans l'anticipation et la maîtrise

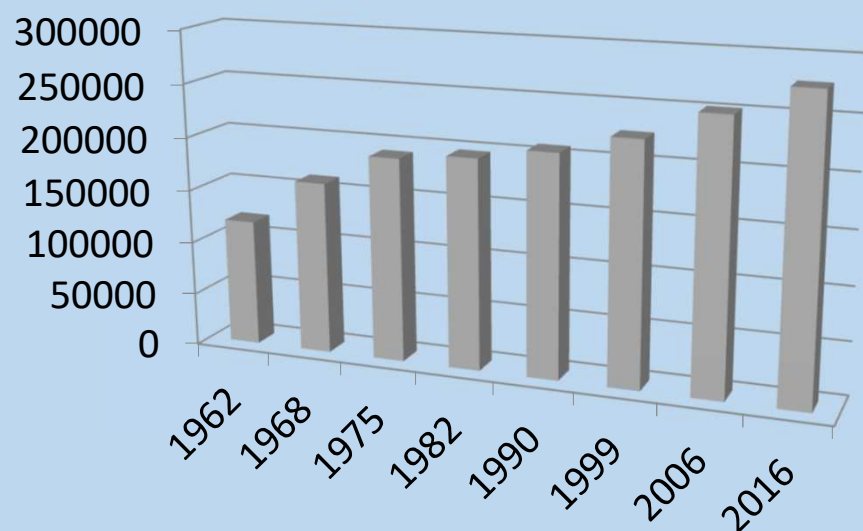
III.- Une stratégie foncière qui fait ses preuves

I.- Une anticipation foncière portée par une volonté politique forte

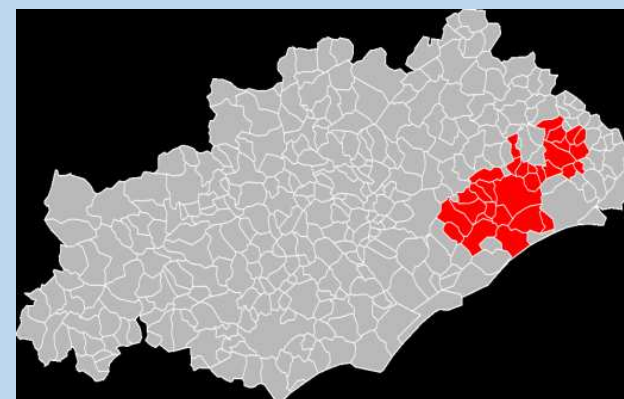
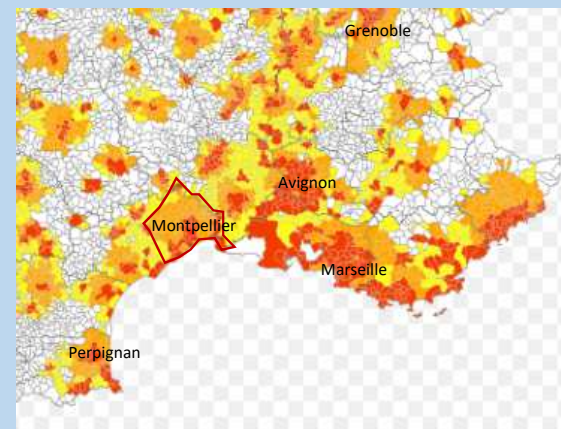
Métropole : 31 communes / 465 000 habitants

Montpellier : 281 613 habitants au 01.01.2016

Croissance démographique



Commune de Montpellier
(57 km² - 4940 hab/km² en 2016)





Les acteurs publics

- Une équipe interventionniste et volontariste depuis 1977
- Une organisation municipale efficace en réponse aux orientations stratégiques
- Une intercommunalité montant progressivement en puissance (district / communauté d'agglomération/ métropole depuis le 01.01.2015) sur des enjeux stratégiques et de territoires (PLUi, SCOT, activités, grands schémas, développement, tourisme, culture)

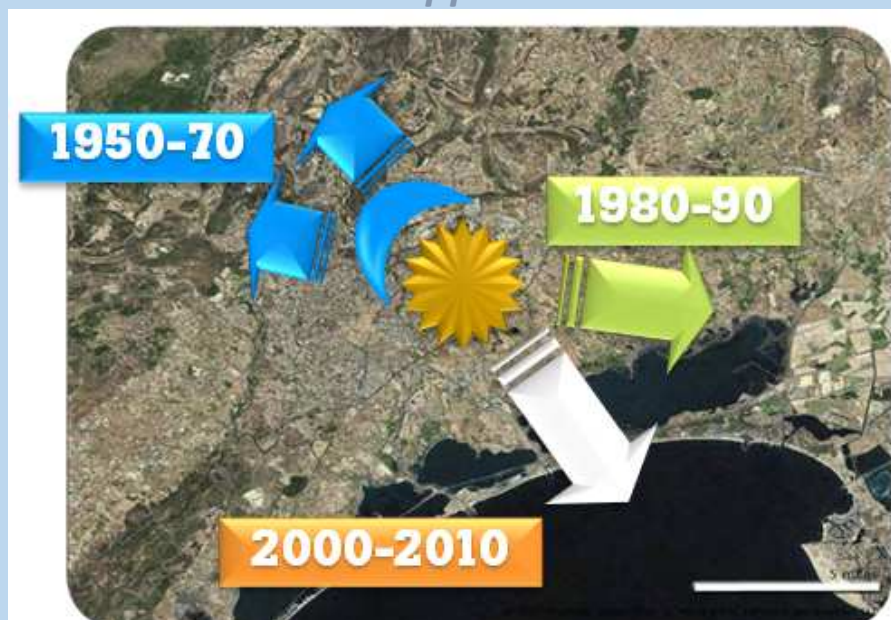
L'aménageur local

- Le bras droit opérationnel : les aménageurs SERM et SA3M

Les acteurs privés

- Les promoteurs immobiliers et leur réseau de financement
- Les architectes / urbanistes
- Les propriétaires fonciers
- Tous les autres acteurs de la sphère BTP

Phases de développement urbain



1950-70 : Des lotissements et des copropriétés



1980-90 : Antigone, la reconquête du Lez



**1990 à nos jours : Port Marianne, à la conquête de la
mer – Affirmation d'un projet métropolitain**



***De la ville de la voiture à la
ville du tramway...***

ANTICIPER, MAITRISER LE FONCIER ET LE COUT DU FONCIER
POLITIQUE FONCIERE DE LA VILLE ET DE LA METROPOLE DE MONTPELLIER

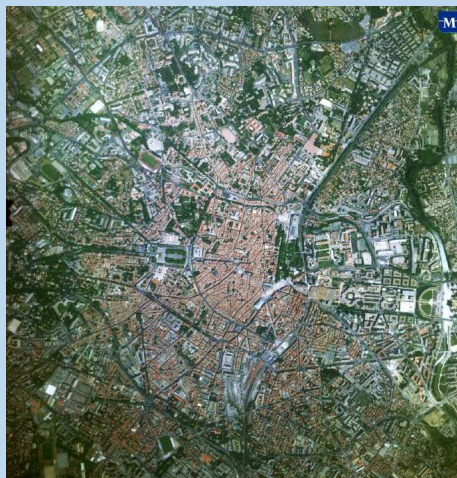
1946



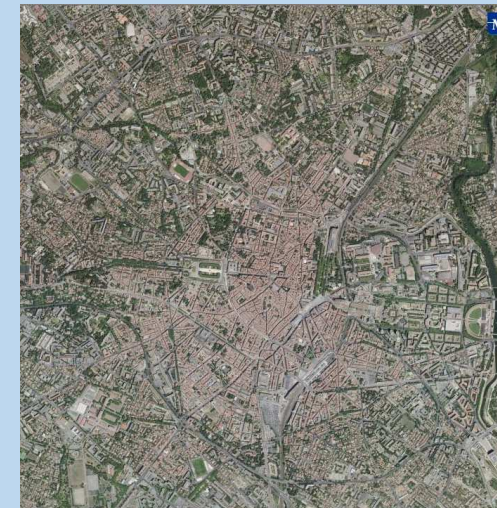
1988



2001



2015

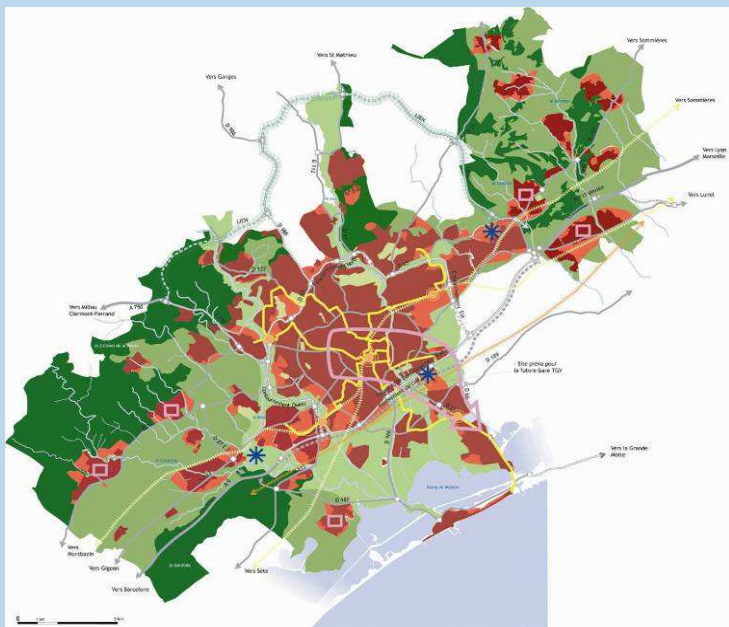


JOURNEE VILLES ET TERRITOIRES DURABLES D'OCCITANIE – BATIR UNE STRATEGIE FONCIERE – TOULOUSE 18 juin 2019
TABLE RONDE n° 2 : Bâtir une stratégie foncière et la mettre en œuvre

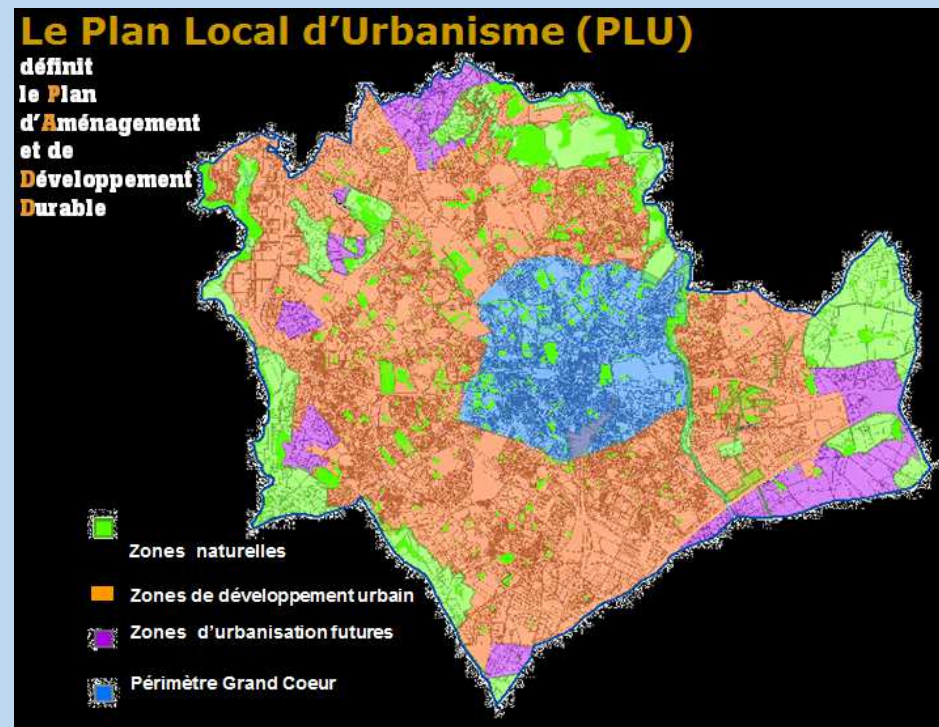
ANTICIPER, MAITRISER LE FONCIER ET LE COUT DU FONCIER **POLITIQUE FONCIERE DE LA VILLE ET DE LA** **METROPOLE DE MONTPELLIER**

LES OUTILS DE LA PLANIFICATION :

- Le SCOT, un projet de territoire
- Le PLU, de la commune à la parcelle
- Le PDU, la mobilité
- Le PLH (programmation de logements)



ANTICIPER LA CROISSANCE URBAINE



Gel de 1 000 ha constructibles au POS en 1985

AUJOURD'HUI :

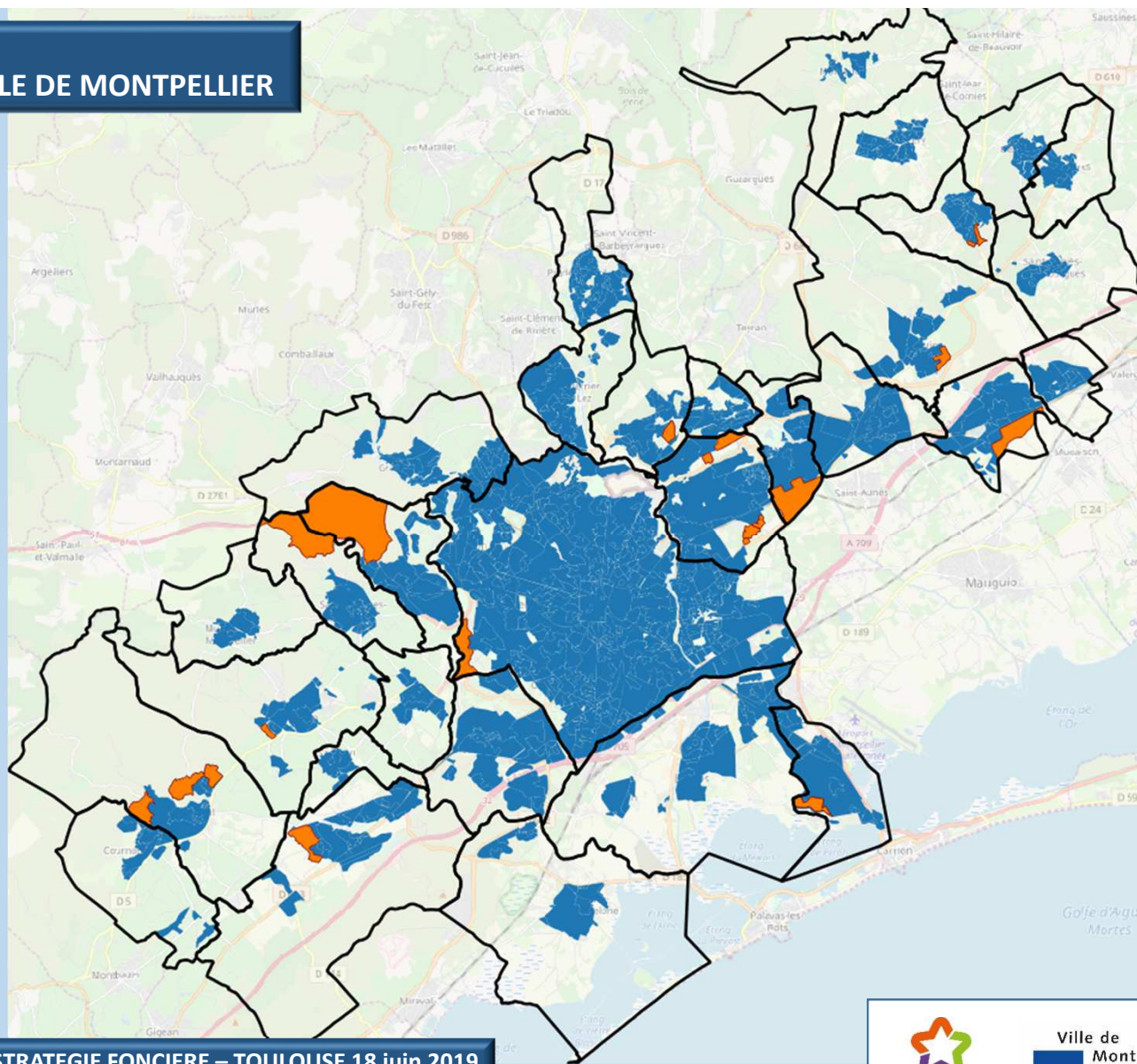
- SCoT arrêté en juillet 2018, approuvé après l'été
- élaboration en cours du PLUi

II.- Une politique foncière inscrite dans l'anticipation et la maîtrise

ANTICIPER, MAITRISER LE FONCIER ET LE COUT DU FONCIER
POLITIQUE FONCIERE DE LA VILLE ET DE LA METROPOLE DE MONTPELLIER

LES OUTILS D'ANTICIPATION FONCIERE
DROITS DE PREEMPTION

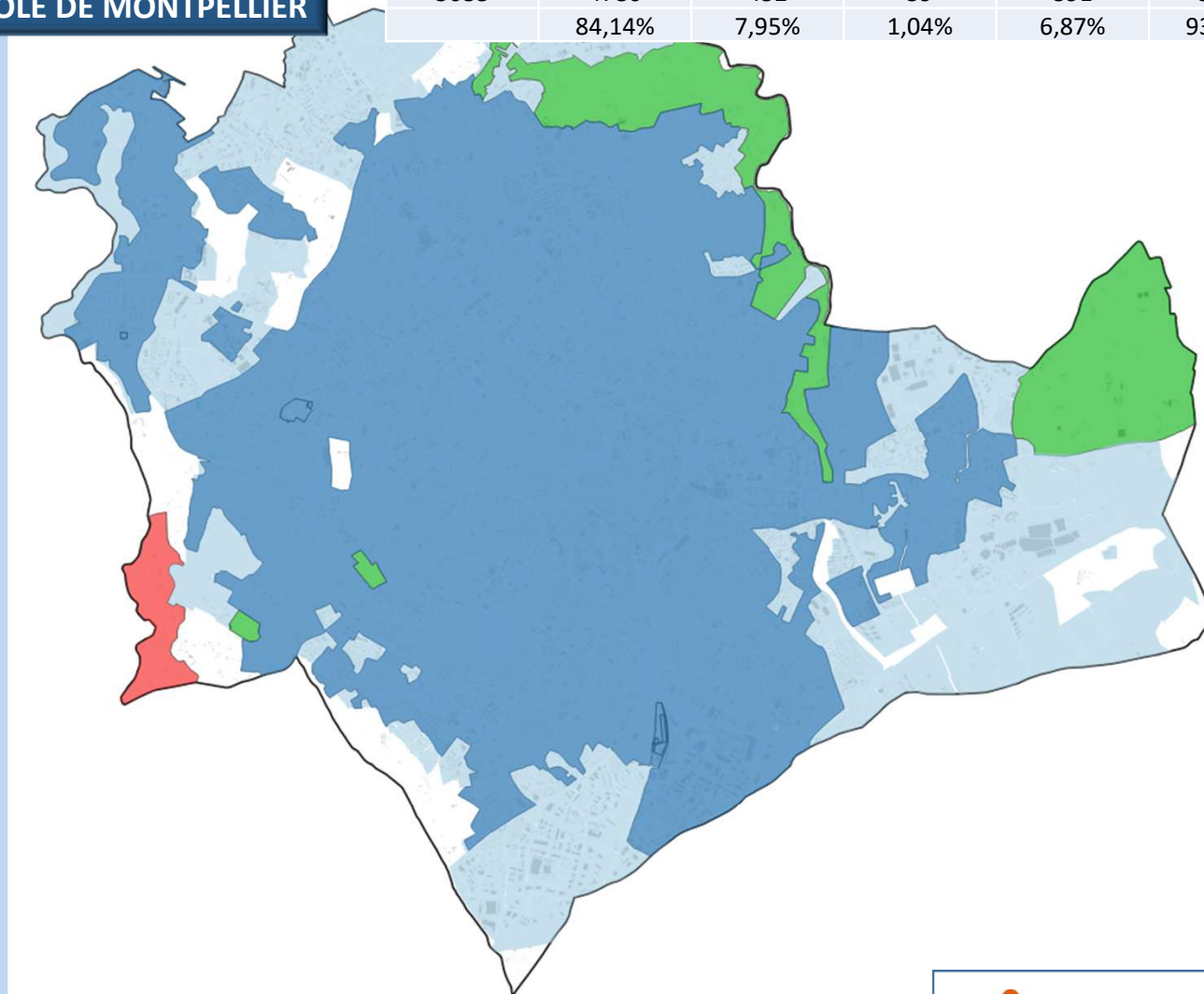
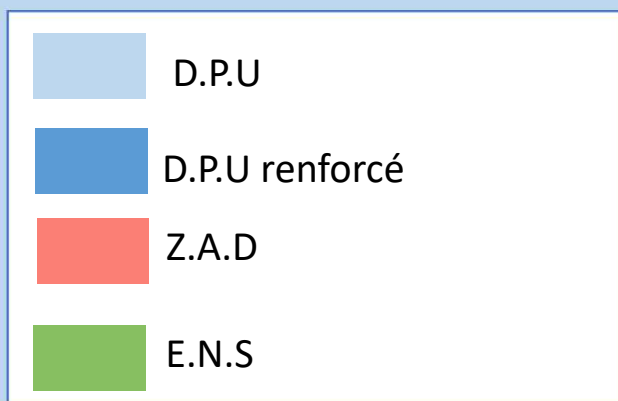
ENSEMBLE DE LA METROPOLE



ANTICIPER, MAITRISER LE FONCIER ET LE COUT DU FONCIER
POLITIQUE FONCIERE DE LA VILLE ET DE LA METROPOLE DE MONTPELLIER

Territoire ha	DPU	PSN	ZAD	Blanc	DP Total
5688	4786	452	59	391	5297
	84,14%	7,95%	1,04%	6,87%	93,13%

Exemple de la Ville de Montpellier



6.313 DIA par an en moyenne
(7500 DIA en 2018)

JOURNEE VILLES ET TERRITOIRES DURABLES D'OCCITANIE – BATIR UNE STRATEGIE FONCIERE – TOULOUSE 18 juin 2019
TABLE RONDE n° 2 : Bâtir une stratégie foncière et la mettre en œuvre

ANTICIPER, MAITRISER LE FONCIER ET LE COUT DU FONCIER
POLITIQUE FONCIERE DE LA VILLE ET DE LA METROPOLE DE MONTPELLIER

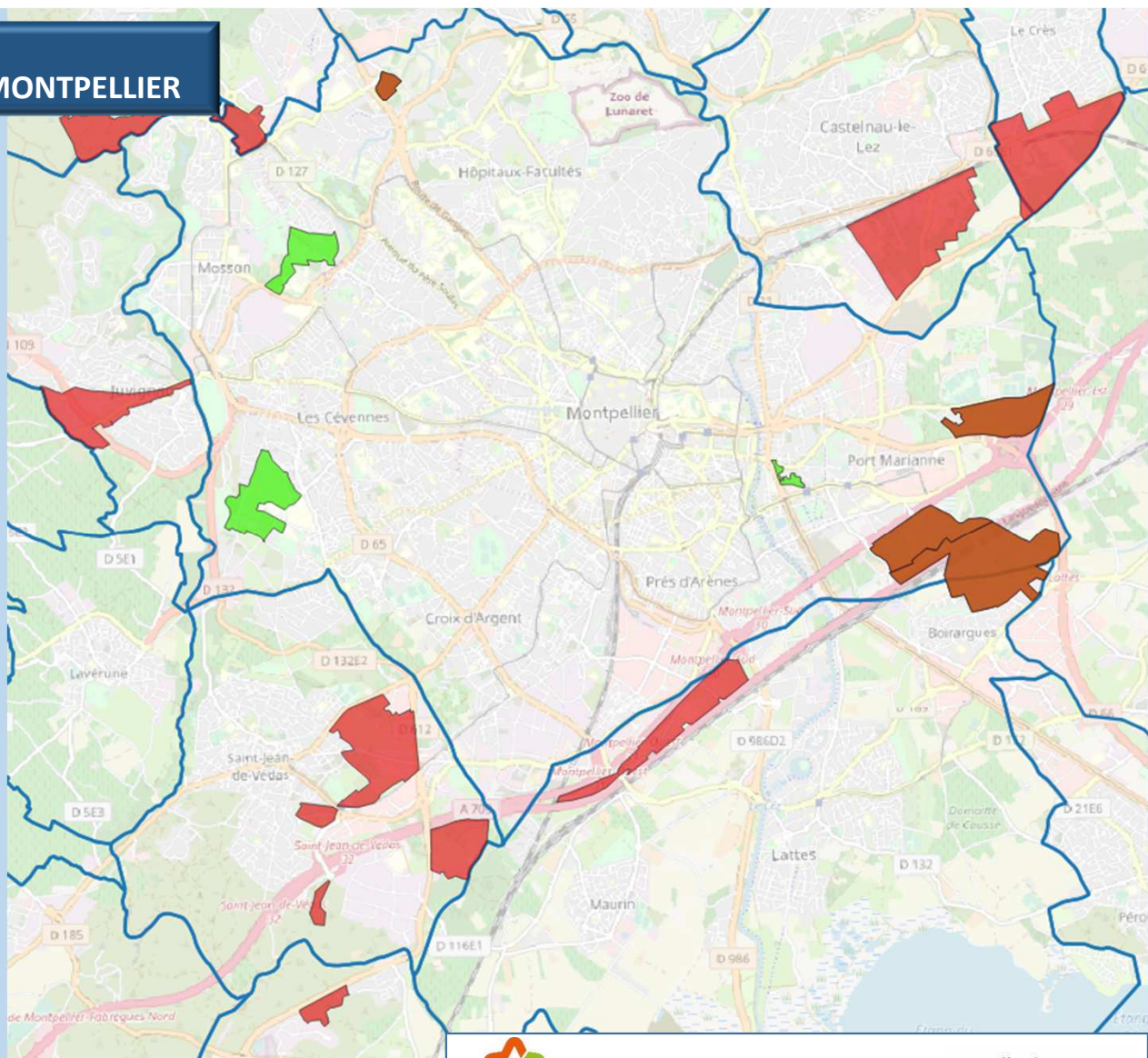
LES PARTENARIATS :

L'EPF Occitanie :

- 13 conventions Métropole /EPF
- 3 conventions Ville de Montpellier / EPF



La **SAFER Occitanie** : 1 seule convention sur le territoire de la Métropole.



JOURNEE VILLES ET TERRITOIRES DURABLES D'OCCITANIE – BATIR UNE STRATEGIE FONCIERE – TOULOUSE 18 juin 2019
TABLE RONDE n° 2 : Bâtir une stratégie foncière et la mettre en œuvre



Direction de l'Action Foncière et Immobilière
Service Stratégie et Opérations Foncières



MAITRISER LE FONCIER :

- 1.- Démarche active d'acquisitions en réserves foncières et portage par la collectivité (Port Marianne...)**
- 2.- Négociation des fonciers stratégiques, des friches, des emprises désaffectées (Antigone, EAI, Nouveau Saint-Roch, ...)**
- 3.- Mandats d'acquisition foncière** avec les aménageurs
- 4.- Accompagner les mutations foncières par des relocalisations** (casse-auto, entreprises, entrepôts, politique de zones d'activités périphériques, ...)

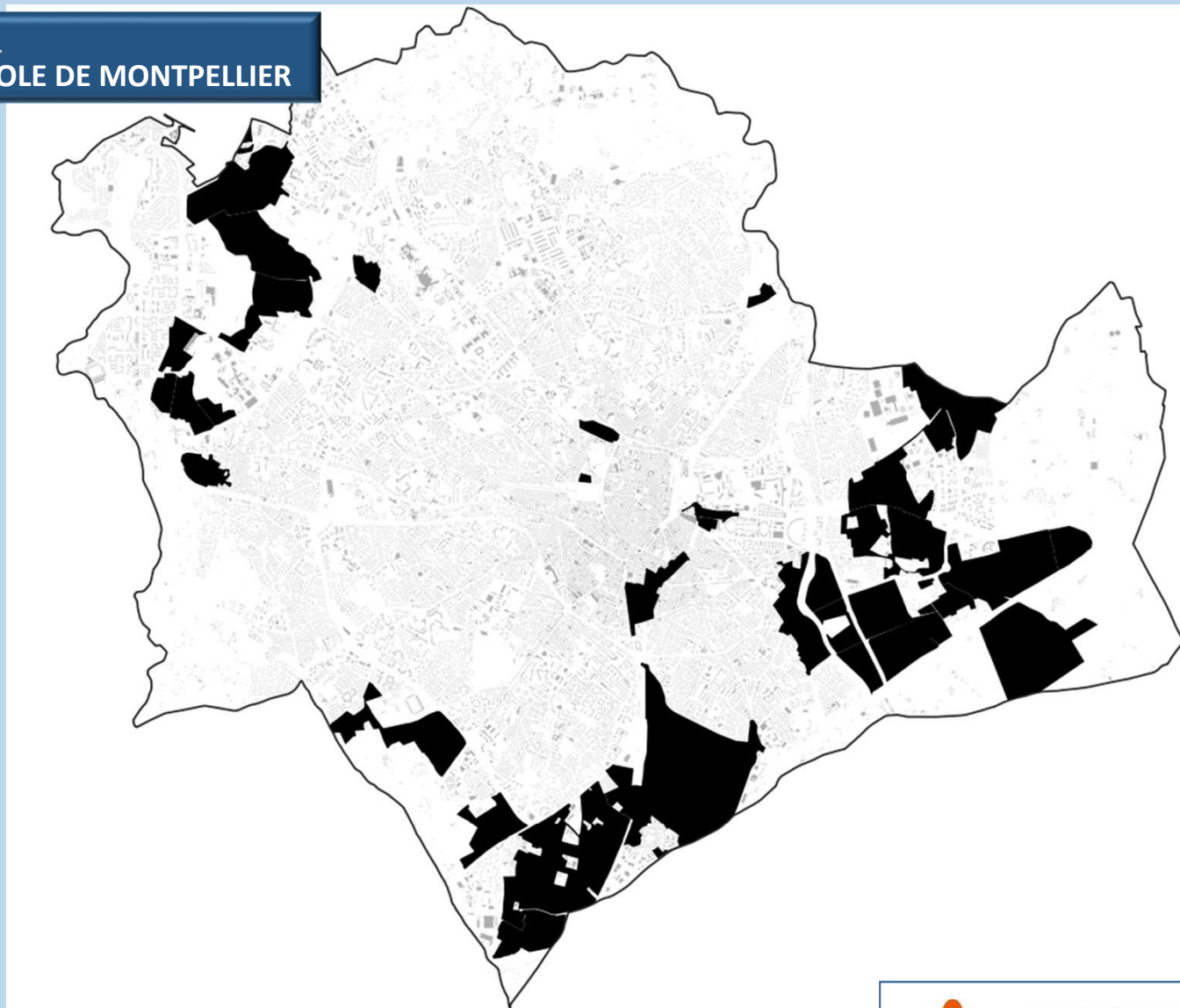
➡ **Un budget et une ingénierie en adéquation avec cette démarche active.**



III.- Une stratégie foncière qui fait ses preuves

ANTICIPER, MAITRISER LE FONCIER ET LE COUT DU FONCIER
POLITIQUE FONCIERE DE LA VILLE ET DE LA METROPOLE DE MONTPELLIER

Une maîtrise du prix grâce aux opérations d'aménagement publiques : les **ZAC**.

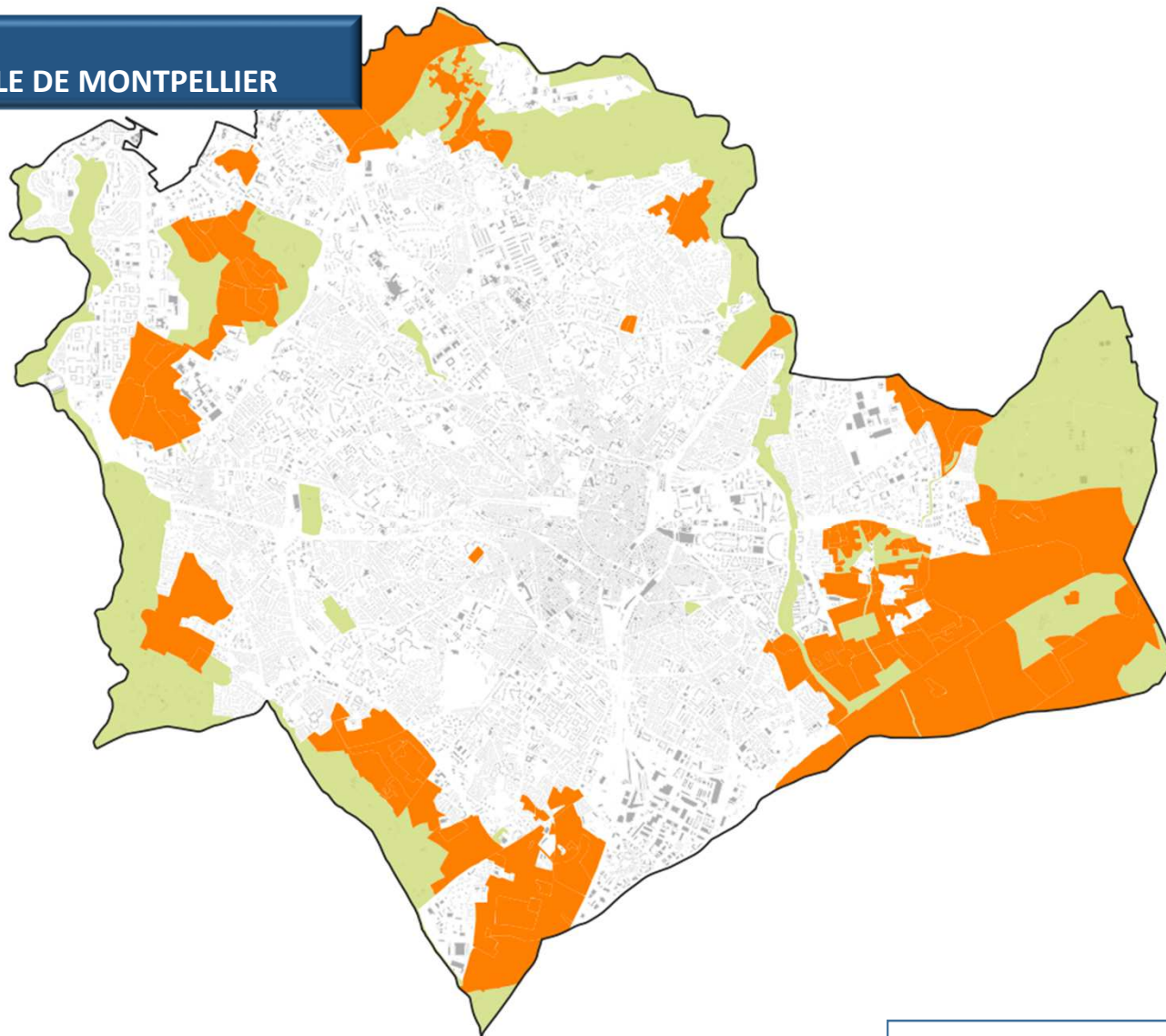


JOURNEE VILLES ET TERRITOIRES DURABLES D'OCCITANIE – BATIR UNE STRATEGIE FONCIERE – TOULOUSE 18 juin 2019
TABLE RONDE n° 2 : Bâtir une stratégie foncière et la mettre en œuvre

ANTICIPER, MAITRISER LE FONCIER ET LE COUT DU FONCIER
POLITIQUE FONCIERE DE LA VILLE ET DE LA METROPOLE DE MONTPELLIER

-  Zones naturelles et agricoles
-  Zones à urbaniser

→ Une préservation des zones naturelles et agricoles et un maintien des prix de référence, grâce aux ZAD, droits de préemption et acquisitions amiables dans le cadre de réserves foncières.



UNE METHODE / DES REGLES

- Une **méthode** : l'instruction conjointe des autorisations d'occupation du sol et des déclarations d'intention d'aliéner
- Des **règles établies après concertation** :
 - avec la fédération des promoteurs immobiliers (passage obligatoire et préalable des permis de construire par une étape pré-projet et estimation de la juste valeur du foncier)
 - et les notaires (suivi des prix pratiqués / charges foncières logement libre – logement abordable - logement social)
- Applicables dans le diffus pour tous les projets de promotion immobilière.

ANTICIPER, MAITRISER LE FONCIER ET LE COUT DU FONCIER
POLITIQUE FONCIERE DE LA VILLE ET DE LA METROPOLE DE MONTPELLIER

MAITRISE DES PRIX FONCIERS
 (Hors ZAC et hors activité)

VILLE DE MONTPELLIER

Années	TERRAINS NON CONSTRUCTIBLES			TERRAINS CONSTRUCTIBLES		
	ZONES NATURELLES ET AGRICOLES	ZONE A URBANISER AUO Zone fermée	ZONE AU Zone ouverte	ZONE AU (avec réseaux)	ZONE U	
					EN M ² DE TERRAIN	EN M ² SDP hors ZAC *
2017	5 - 18 €/M ²	10 - 30 €/M ²	35 €/m ²	108 - 332 €/m ²	243 - 651 €/m ²	264 - 657 €/m ²
2016	10 - 11 €/m ²	9 - 30 €/m ²	5 - 51 €/m ²	127 - 575 €/m ²	246 - 682 €/m ²	369 - 648 €/m ²
2015	3 - 4 €/m ²	25 - 30 €/m ²	43 - 50 €/m ²	190 - 537 €/m ²	301 - 666 €/m ²	217 - 652 €/m ²
2014	6 - 15 €/m ²	31 - 33 €/m ²	42 €/m ²	-	161 - 666 €/m ²	369 - 701 €/m ²
2013	-	28 - 33 €/m ²	42 €/m ²	231 €/m ²	199 - 649 €/m ²	301 - 735 €/m ²
2012	2 - 10 €/m ²	25 €/m ²	23 - 42 €/m ²	133 - 234 €/m ²	195 - 699 €/m ²	
	2 - 18 €/m²	9 - 33 €/m²	5 - 51 €/m²	108 - 575 €/m²	161 - 699 €/m²	217 - 735 €/m²



Ville

18 €/m²



33 €/m²



51 €/m²

Métropole

8 €/m²

13 à 30 €/m²

Zone U en m² de SDP (majoritairement il s'agit de terrains bâtis)

JOURNEE VILLES ET TERRITOIRES DURABLES D'OCCITANIE – BATIR UNE STRATEGIE FONCIERE – TOULOUSE 18 juin 2019
 TABLE RONDE n° 2 : Bâtir une stratégie foncière et la mettre en œuvre

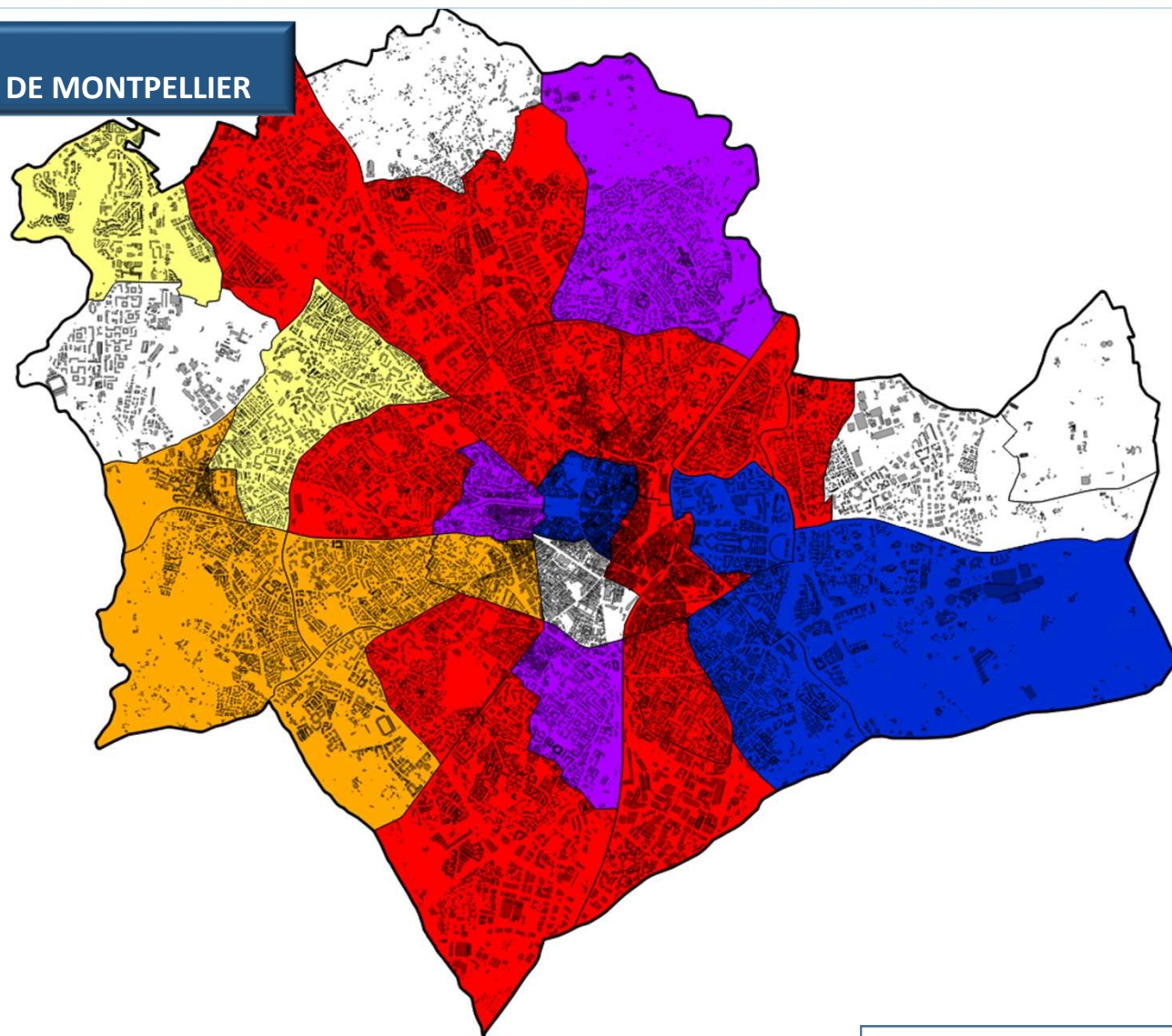


ANTICIPER, MAITRISER LE FONCIER ET LE COUT DU FONCIER
POLITIQUE FONCIERE DE LA VILLE ET DE LA METROPOLE DE MONTPELLIER

MAITRISE DES PRIX FONCIERS
POUR LA PROMOTION IMMOBILIERE EN DIFFUS

VILLE DE MONTPELLIER

Prix moyen €/m² de SDP par quartier



JOURNEE VILLES ET TERRITOIRES DURABLES D'OCCITANIE – BATIR UNE STRATEGIE FONCIERE – TOULOUSE 18 juin 2019
TABLE RONDE n° 2 : Bâtir une stratégie foncière et la mettre en œuvre