

Connaissance du territoire



La maîtrise foncière et son évolution sur le territoire de la communauté urbaine de Bordeaux

Note technique foncier / domanialité

équipe projet :
Jean-Bernard Malausséna
Leslie Acensio
Christine Primet
Olivier Michard
Sous la direction de :
Jérôme Fuseau
a'urba / décembre 2011

© a'urba | décembre 2011

Observation thématique par les fichiers fonciers de la direction générale des Finances Publiques (DGFIP)

L'a-urba s'est spécialisée depuis plusieurs années dans le traitement des données contenues dans les fichiers fonciers de la DGFIP, mis à disposition par la CUB dans le cadre d'une convention d'échanges de données. Ces fichiers regroupent des informations sur la propriété des biens, leur composition, leur utilisation.

Le traitement effectué anonymise les propriétaires particuliers. Cette publication porte sur la propriété des sols et leur usage.

Présentation des données et de la méthode employée

L'approche de la maîtrise foncière du territoire de la CUB est faite au travers des données des fichiers « propriétaire », « propriétés divisées en lots (copropriétés) », « taxe sur les propriétés bâties » et « taxe sur les propriétés non bâties ». Ces données sont déclaratives, avec les limites que cela comporte.

La notion de propriété est complexe, certains biens étant grevés de droits divers et variés. Le postulat choisi est de privilégier comme propriétaire celui recevant l'avis d'imposition. Chaque propriétaire est codifié selon une nomenclature en 12 postes, d'abord public (État, Région, Département, CUB, autre syndicat intercommunal, commune), puis privé (personnes morales privées, bailleurs sociaux, propriétés d'utilité collective, copropriétés et propriétaires particuliers), la douzième famille étant celle des propriétaires non identifiés (en attente de classification).

L'analyse porte sur les données 2011, puis leur évolution entre 2001, 2006 et 2011, soit un pas de 5 et 10 ans.

87,5 % du territoire communautaire est affecté à un propriétaire en 2011

En 2001, le domaine privé cadastré représentait 48 700 hectares des 55 200 ha du territoire de la CUB ; en 2006, il ne comptait plus que 48 460 ha et 48 340 ha en 2011.

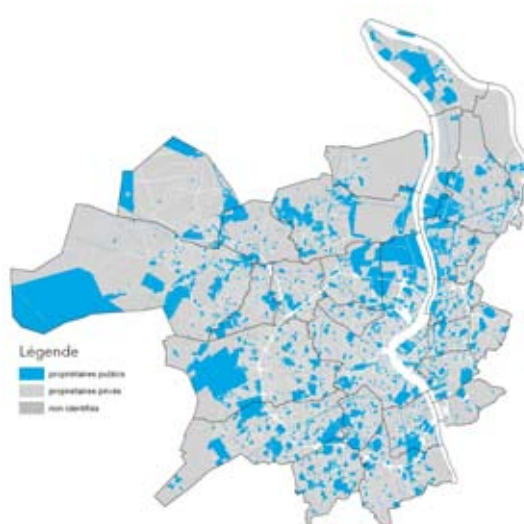
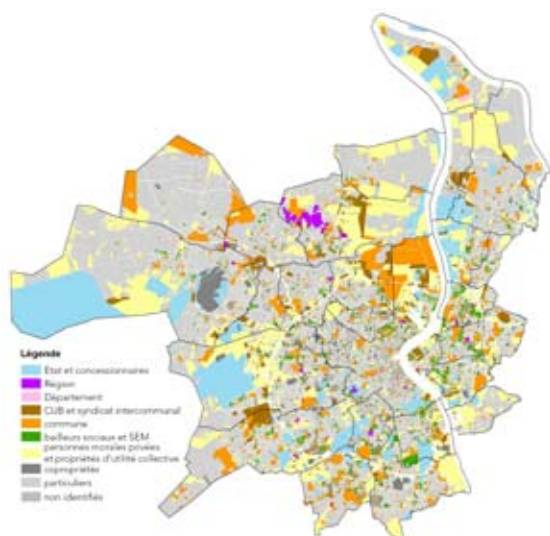
Le domaine privé cadastré (88 % en 2001, 87,5% en 2011) est l'ensemble des propriétés soumises à la taxation, soit le territoire total, abstraction faite du fleuve, des rivières ou cours d'eau et des voiries ou espaces publics. En réalité, ce pourcentage doit être revu à la baisse, car on estime à 770 ha les voiries en service, qui n'ont pas fait pour autant l'objet d'un versement dans le domaine public (rocade rive droite en partie, voies de lotissements, etc.).

Ce domaine privé cadastré englobe les propriétaires publics et les privés, soit les personnes morales, les copropriétaires et les propriétaires particuliers.

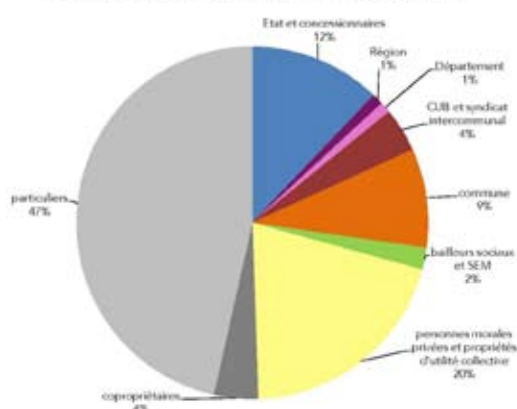
Les particuliers représentent environ 50 % de l'emprise

Si les propriétaires particuliers et copropriétaires représentent 78 % du nombre des parcelles cadastrales, leur superficie regroupe 50 % du territoire total cadastré.

Les propriétaires publics maîtrisent 27 % de la surface et 20 % pour les personnes morales privées hors bailleurs sociaux (sociétés, groupements, etc.)



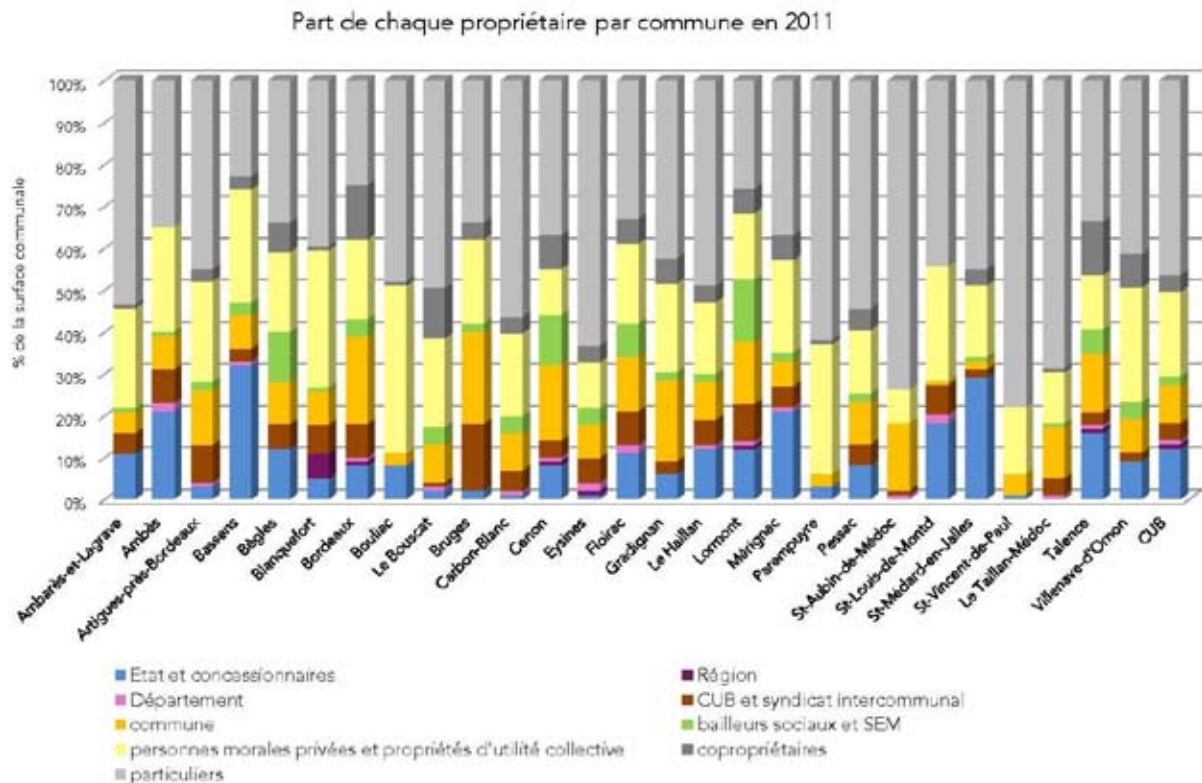
Part de chaque propriétaire sur le territoire de la CUB en 2011



propriétaire	nombre parcelles	superficie en ha
Etat et concessionnaires	4289	5959
Région	202	280
Département	1584	317
CUB	10503	2093
syndicat intercommunal	198	36
commune	6997	4455
propriétaires publics	23773	13141
bailleurs sociaux et SEM	7208	1105
personnes morales privées	25235	9103
propriétés d'utilité collective	593	611
copropriétaires	14276	2156
particuliers	18481	22220
propriétaires privés	232153	35195
non identifiés	45	2
total	511897	48338

Répartition des propriétaires : des différences notables selon les communes

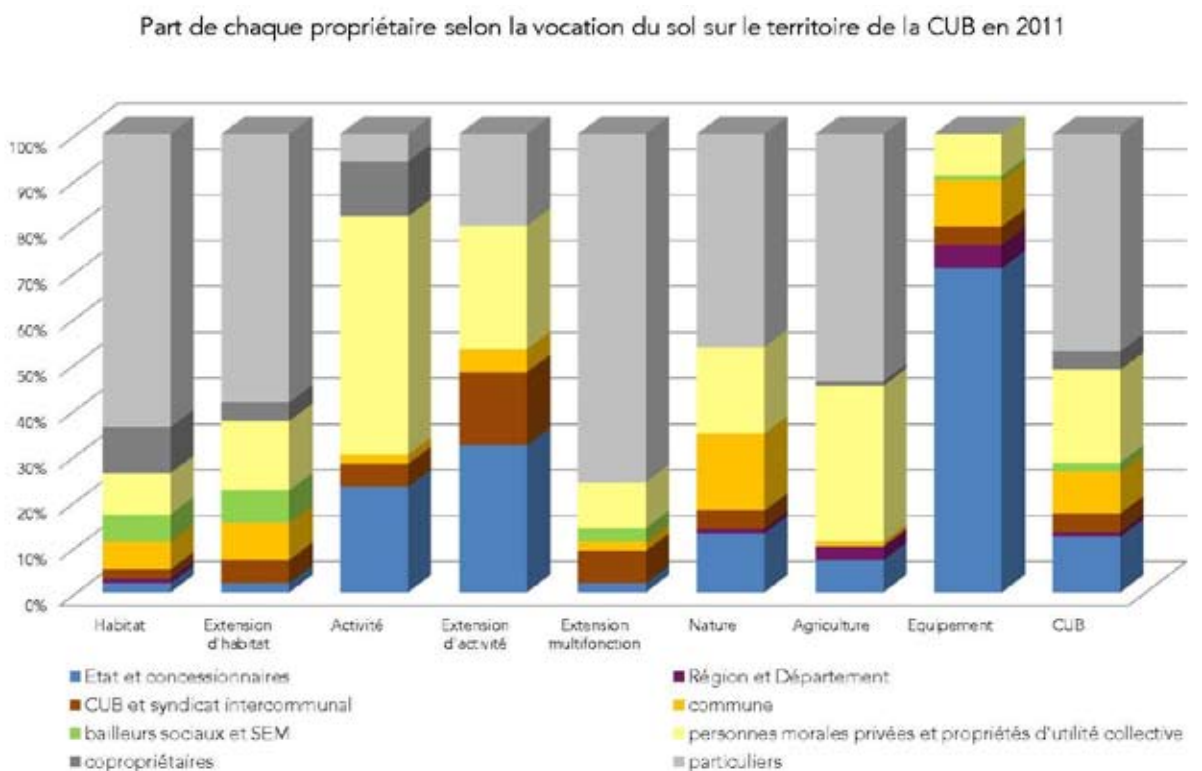
Ce graphique est exprimé en pourcentage du territoire communal. Les communes ne sont comparables qu'à ce titre.



Répartition des domanialités en 2011 selon la vocation des sols

Qui détient le foncier dans les différentes zones réglementaires ?

Le graphique suivant montre la ventilation en pourcentage de la maîtrise foncière des différents types de propriétaires selon les usages réglementaires du PLU : habitation, activités, agriculture, nature, grandes zones d'équipements...



Volume en hectares de chaque propriétaire selon la vocation du sol sur le territoire CUB en 2011

zonage / type propriétaire	État et concessionnaires	Région et Département	CUB et syndicat intercommunal	commune	bailleurs sociaux et SEM	personnes morales privées et propriétés d'utilité collective	copropriétaires	particuliers
Habitat	291	140	325	909	929	1274	1439	9525
Extension d'habitat	13	1	42	64	52	119	35	459
Activité	1091	20	264	104	11	2481	568	273
Extension d'activité	488	2	249	69	0	405	5	296
Extension multifonction	10	0	35	9	17	49	1	379
Nature	2306	150	772	3012	37	3371	33	6538
Agriculture	327	128	12	66	4	1694	45	2709
Équipement	1251	96	67	178	21	164	1	6
CUB	5777	536	1766	4411	1073	9558	2128	22185

Sans surprise, les particuliers et copropriétaires sont largement majoritaires dans les zones d'habitation et d'extension d'habitation. Les personnes morales privées, les bailleurs sociaux et les communes se partagent équitablement 25 % du territoire concerné.

En zone d'activités, les personnes morales privées et l'État, avec ses concessionnaires, dominent. Les zones d'extension d'activités offrent un bilan plus nuancé. La CUB, les communes et les propriétaires particuliers complètent le tableau précédent.

Pour les zones naturelles et agricoles, on note une forte présence des particuliers et des personnes morales privées, avec une nuance pour les zones naturelles mieux maîtrisées par les communes. Les zonages d'équipement sont évidemment maîtrisés par les collectivités publiques (90 %), dont l'État pour 70 %.

Répartition des domanialités des différents propriétaires, en volume, selon la vocation du sol

Cette approche aborde le volume détenu par chaque propriétaire, en hectares, sur la CUB en 2011, selon leur zonage PLU.

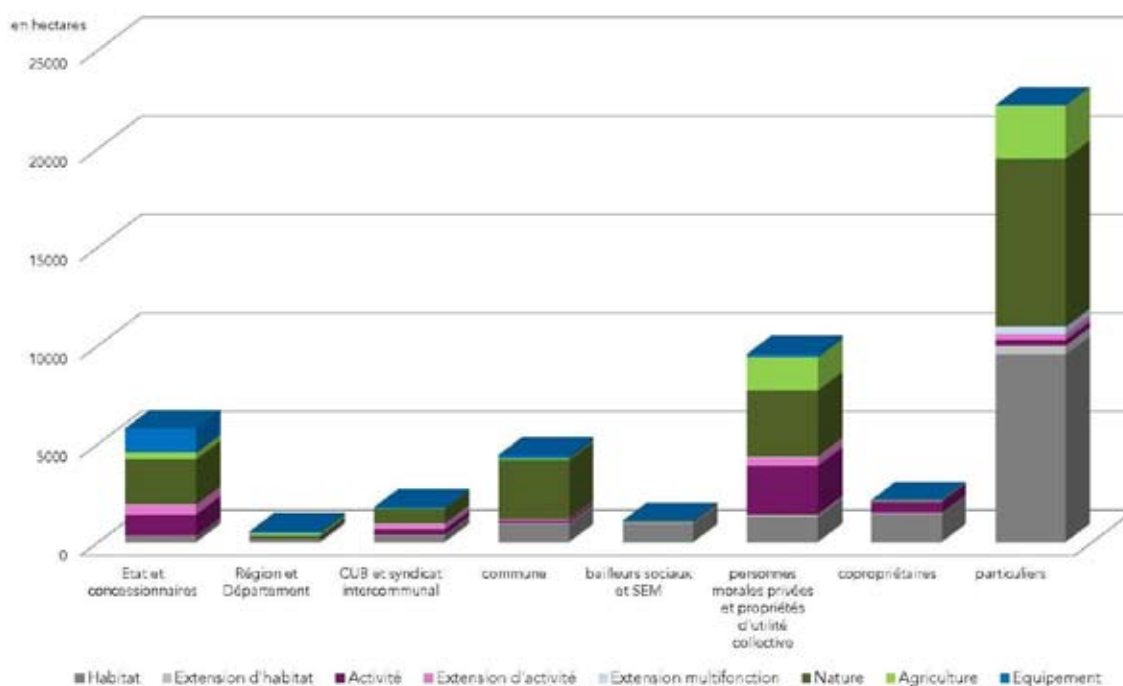
Le patrimoine foncier des particuliers se partage entre la zone d'habitation et la zone naturelle à part quasiment égale. La zone agricole assure le complément.

Les personnes morales privées, deuxième groupe important de propriétaires fonciers, sont implantées pour leur part dans tous les zonages économiques et se partagent la zone naturelle et agricole avec les particuliers. Ces propriétaires en zone naturelle ou agricole sont des groupements fonciers à vocation d'exploitation.

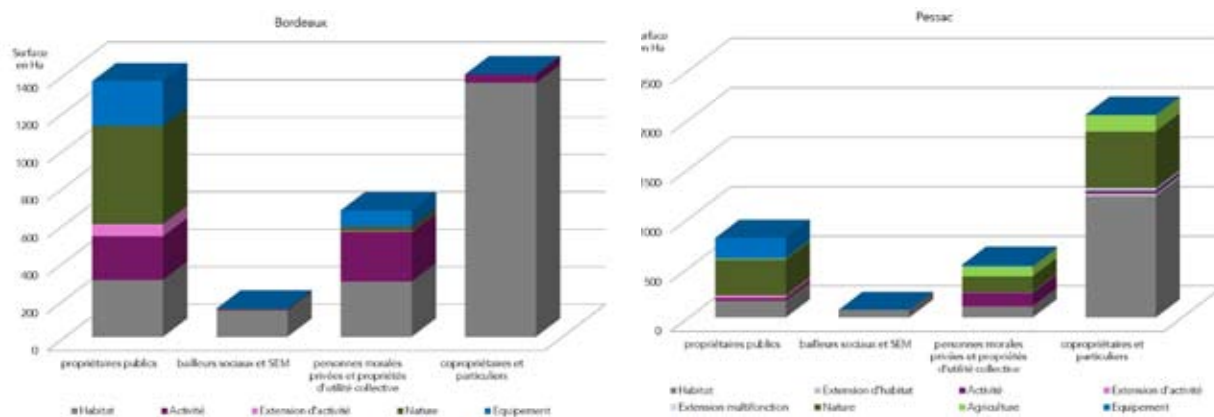
Les communes se concentrent sur les zones naturelles et la zone d'habitation.

L'État est très présent dans l'activité (industrie de l'armement, patrimoine du Grand Port Maritime de Bordeaux et SNCF), les zones naturelles (ZNIEFF des marais rive droite et Camp de Souge) et les grands équipements.

Part de chaque propriétaire, en volume, selon la vocation du sol sur le territoire de la CUB en 2011

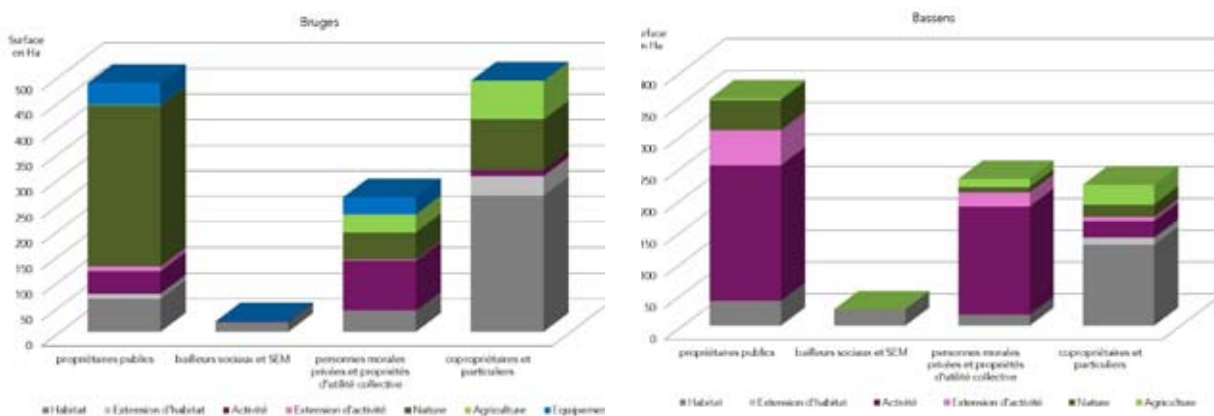


La même analyse faite à l'échelle communale montre de fortes disparités des communes entre elles, et leur caractérisation. A titre d'exemple, ci-dessous les cas de Bordeaux, la ville centre, Pessac, une des principales communes périphériques, Bruges, commune moyenne dynamique, et Bassens, commune industrielle.



. La ville centre, Bordeaux, se caractérise par une forte présence des propriétaires publics, principalement la commune, grâce à l'apport de ses réserves foncières de Bordeaux Nord, situées en zone naturelle ou d'équipements collectifs. Les propriétaires privés sont prégnants, avec une grosse représentation des copropriétaires en zone d'habitat. Les personnes morales privées, bien représentées, se partagent entre les zones d'habitat et d'activités ainsi que d'équipements privés.

. La maîtrise foncière de Pessac se rapproche de celle du territoire communautaire avec une spécificité, la forte présence de l'État dans ses grands équipements (campus universitaire, centres hospitaliers...).



. Bruges est une commune de taille moyenne qui se caractérise par des réserves foncières importantes. Ce foncier CUB se situe dans les zones d'aménagement (Le Tasta, le Lac), dont une partie est située en zone naturelle, le solde étant affecté à des équipements collectifs. La commune, deuxième propriétaire foncier du territoire, est surtout implantée en zone naturelle (marais de Bruges, zone de loisirs du Lac). Les personnes morales privées maîtrisent le zonage d'activités, mais aussi une partie des équipements (centre de la Tour de Gassies).

. Bassens est un cas particulier. La forte implantation du Grand Port Maritime de Bordeaux, liée aux activités économiques portuaires, fait de l'État (ou ses concessionnaires), le premier propriétaire foncier de la commune, suivi des personnes morales privées réparties dans les zones d'activités. Les particuliers viennent en troisième position. On note une bonne implantation des bailleurs sociaux.

Évolution globale de la maîtrise foncière sur le territoire de la CUB entre 2001 et 2011

Les propriétaires publics sont stables

Si on considère l'évolution du patrimoine des propriétaires publics, il faut différencier ceux qui sont en régression, comme l'État qui a amorcé une politique de cession de foncier et de désengagement due à une décentralisation croissante (-5 % de son patrimoine), de ceux qui sont en progression tels que la Région (+122 %) ou les communes (+ 7,5 %).

Pour la Région, ces mouvements s'expliquent par le changement de compétence des équipements publics et donc

de la maîtrise foncière qui s'ensuit. Les communes se sont dotées d'équipements publics supplémentaires, voire ont acquis des réserves foncières. En 2011, elles maîtrisent 305 ha de plus qu'en 2001.

Pour la CUB qui, de par ses compétences, préempte et rétrocède du foncier au gré de ses aménagements urbains, la progression n'est pas significative.

Les personnes morales privées et les copropriétés sont en forte hausse au détriment des particuliers

Les propriétaires particuliers perdent 1350 ha de leur patrimoine entre 2001 et 2011, soit 3 % du territoire cadastré, au bénéfice des personnes morales privées (+ 415 ha) et des copropriétés (+ 270 ha). Les bailleurs sociaux, pour leur part, s'offrent 150 ha supplémentaires de monopropriété (+ 15 % de leur patrimoine 2001), auxquels il faut ajouter leur action dans les montages en copropriété (voir par ailleurs).

Évolution de la maîtrise foncière par propriétaire sur le territoire de la CUB entre 2001 et 2011

Evolution de la maîtrise foncière entre 2001 et 2011 en hectares
Analyse des motivations des principaux mouvements communaux

commune	Etat et concessionnaires	Région	Département	CUS et syndicat intercommunal	commune	bailleurs sociaux et SEM	personnes morales privées et propriétés d'utilité collective	copropriétaires	particuliers	total propriétaire
Ambarès-et-Lagrave	7,80	0,00	-0,64	31,18	8,25	8,08	38,59	4,23	-103,16	-5,67
Ambès	13,96	0,00	-4,80	14,50	26,27	-4,38	-21,53	1,95	-25,93	0,06
Artigues-près-Bordeaux	-8,96	0,00	0,62	-1,90	-5,10	9,73	11,95	13,29	-36,15	-16,51
Bassens	-19,19	0,00	4,06	2,20	11,05	-3,48	24,45	2,84	-20,45	1,50
Bègles	-18,22	0,00	0,53	-19,12	5,96	13,25	11,92	21,94	-18,73	-3,53
Blanquefort	-125,15	116,40	2,90	29,91	5,35	3,17	84,28	-85,42	-33,55	-2,12
Bordeaux	-61,06	17,23	2,73	-19,68	1,64	10,05	12,78	88,83	-61,54	-9,04
Bouliac	-8,16	0,00	-1,15	-1,73	2,78	-0,41	38,06	0,18	-33,59	-4,39
La Boussac	-3,39	0,00	-0,06	-4,07	2,47	0,91	1,93	9,33	-10,98	-3,67
Bruges	0,33	0,00	1,54	-42,69	1,49	1,48	65,31	29,33	-56,67	-5,88
Carbon-Blanc	-0,72	0,00	1,74	1,83	-1,12	-6,55	5,95	3,05	-9,36	-5,17
Cenon	-7,37	6,68	1,59	-5,64	-0,14	-1,81	-3,21	6,01	-8,05	-11,92
Eysines	-34,29	1,62	1,99	-11,14	23,90	7,49	11,38	17,72	-60,87	-42,81
Floirac	-24,21	0,00	-1,31	-14,16	17,57	0,85	-12,76	25,35	-28,97	-37,64
Gradignan	-6,55	-0,09	0,09	0,78	1,64	8,07	12,68	1,92	-24,61	-6,06
La Haillan	-10,25	0,00	1,42	23,69	-0,71	2,81	25,28	8,35	-66,41	-15,81
Lormont	-17,16	0,00	-0,03	0,27	2,14	20,69	-4,80	4,05	-14,62	-9,47
Mérignac	44,35	-0,03	-28,99	-7,31	28,03	-1,58	66,04	53,86	-198,07	-43,72
Parempuyre	-0,13	0,00	1,92	-1,34	11,33	5,20	-95,43	8,87	66,57	-4,23
Pessac	-8,12	3,32	-5,21	-18,90	-49,75	-0,94	-18,71	19,61	-76,43	-55,63
St-Aubin-de-Médoc	0,20	0,00	27,60	13,80	42,51	5,59	-10,41	5,31	-90,30	-6,11
St-Louis-de-Montd	-0,04	0,00	0,00	43,98	0,90	3,41	33,94	3,07	-85,31	-0,05
St-Médard-en-Jalles	-4,34	0,00	13,69	14,99	-3,12	20,43	163,02	1,34	-216,89	-10,88
St-Vincent-de-Paul	4,35	0,00	0,06	1,12	30,61	-2,97	31,48	0,00	-1,44	0,24
Le Taillan-Médoc	-0,38	-0,18	11,14	-2,10	-8,75	17,31	21,71	3,68	-57,54	-15,12
Talence	-13,96	7,03	3,32	-8,67	5,49	0,00	-0,49	11,29	-14,19	-8,19
Villeneuve-d'Omon	-18,58	0,00	1,19	24,18	46,35	30,54	-14,75	13,50	65,57	31,49
CUB	-319,63	153,57	34,89	-4,37	305,93	146,75	614,64	267,12	-1353,01	-353,53

	cessions à personnes morales privées		changement de compétence des équipements publics
	cessions de personnes morales privées à particuliers		acquisitions pour équipements publics
	cessions à personnes morales privées et commune		voies passées en domaine public
	cessions à personnes morales privées et CUB		voies futures
	copropriétés industrielles à personnes morales privées		réserve foncière
	réserves foncières SEM aménagement pédières		opération d'aménagement

Copropriétés en 2011 sur la CUB : 5 % du terrain d'assiette en superficie, 125 000 propriétaires de lots, dont plus de la moitié sur Bordeaux

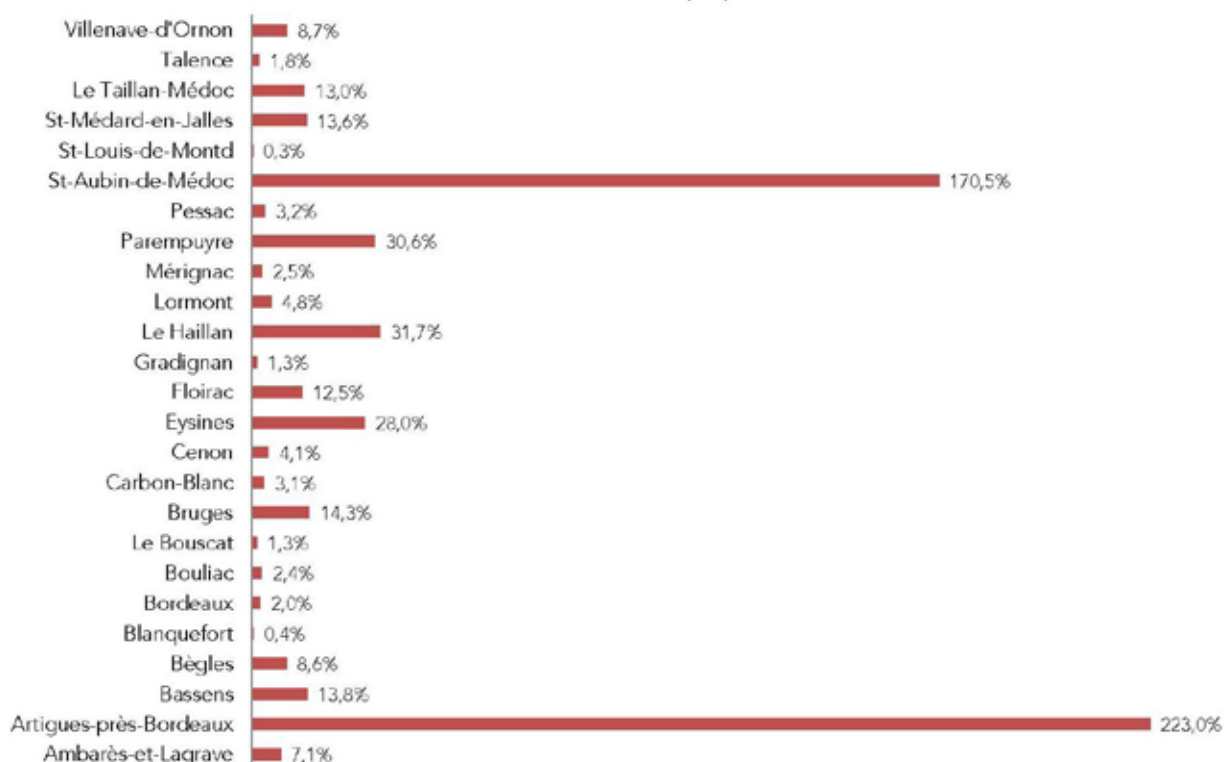
Les propriétés divisées en lots (PDL) sont les copropriétés. Les 326 000 lots les composant en 2011 se ventilent en lots bâtis pour 95 %, en lots non bâtis pour 1,5 % et en lots mixtes pour 3,5 %.

L'émergence de programmes groupés de logements entre 2006 et 2011 explique la forte progression annuelle (+ 3,2 % sur la CUB) du nombre de lots de copropriété et de nouveaux propriétaires dans ces montages, 125 000 en 2011 pour 108 250 en 2006.

La disparité est forte selon les communes et montre la dynamique de construction d'habitat groupé d'un bon nombre des communes de la CUB.

Hormis Ambès, partie de presque rien en 2006, Artigues-près-Bordeaux et St-Aubin-de-Médoc affichent une progression annuelle de plus de 100 % entre 2006 et 2011. Bassens, Bruges, Eysines, Floirac, Le Haillan, Parempuyre, St-Médard-en-Jalles et Le Taillan-Médoc croissent à un rythme annuel de plus de 10 %.

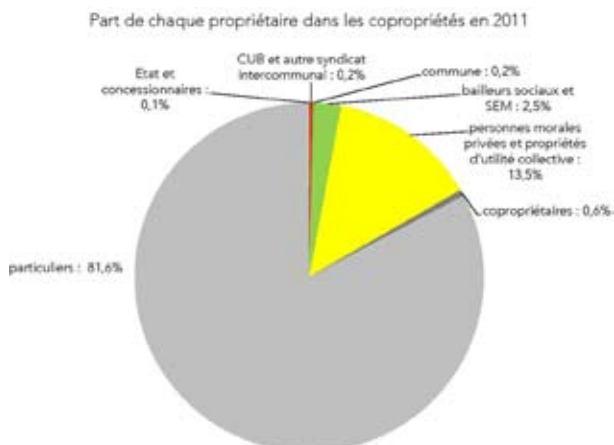
Evolution annuelle du nombre de lots de copropriété entre 2006 et 2011



Maîtrise foncière des lots de copropriété en 2011

Les copropriétés regroupent 43 % des 288 000 propriétaires de la CUB en 2011.

Les lots de copropriété sont, soit des logements, soit des lots dédiés au stationnement, soit des lots commerciaux ou industriels.



Volume en nombre de lots de chaque propriétaire en 2011

propriétaire des lots	nombre de lots
Etat et concessionnaires	396
CUB et autre syndicat intercommunal	627
commune	702
baillleurs sociaux et SEM	8022
personnes morales privées et propriétés d'utilité collective	44148
copropriétaires	1859
particuliers	266099
autres	4376
total lots	326229

Les propriétaires particuliers maîtrisent plus de 80 % des lots de copropriété. Ces lots sont principalement des lots d'habitation avec leurs lots de stationnement liés.

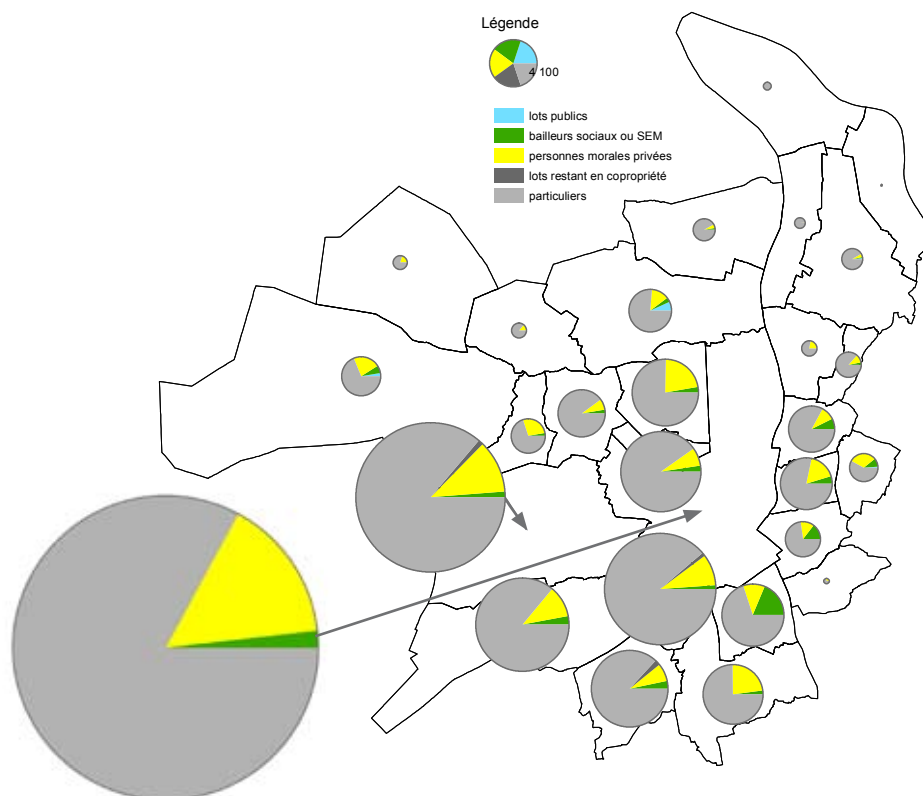
La présence importante des personnes morales privées se situe en grande partie dans les copropriétés à usage autre qu'habitation (commerce ou activité).

Les bailleurs sociaux sont de plus en plus représentés puisque leur évolution entre 2006 et 2011 approche les +50 %. Ceci s'explique par leur participation au montage des constructions nouvelles sous cette forme et par la mise en vente d'une partie de leur patrimoine en accession sociale, ce qui a pour effet de faire passer ce patrimoine de monopropriété à copropriété.

Répartition géographique des lots de copropriété

Bordeaux (52 %), Mérignac (12,5 %), Talence (7 %) et Pessac (5 %) concentrent 76,5 % du total des lots de copropriété sur le territoire de la CUB. Leur composition est toutefois différenciée de par leur propriété et donc leur usage. En général, les propriétaires publics sont peu présents dans ce type de montage.

Lots de copropriété : Répartition en volume, par commune, selon le propriétaire en 2011



Pour Bordeaux, on note une prédominance des propriétaires privés particuliers (82 % des lots) et 15 % de personnes morales privées, symbole de l'activité économique de la ville centre. Le constat est le même pour Mérignac et Pessac, avec un peu plus de représentativité pour les propriétaires particuliers (85%). Talence affiche un pourcentage de propriétaires privés supérieur (89 %), dénotant le caractère plutôt résidentiel de la commune.

Sans tenir compte du volume, certaines communes se distinguent par la répartition de leurs lots de copropriété. Pour Artigues-près-Bordeaux, seulement 58 % des lots appartiennent à des propriétaires particuliers, pour 32 % à des personnes morales privées, copropriétés industrielles, et 10 % à des bailleurs sociaux, fruit de la construction récente de logements HLM.

Pour Bègles et pour Floirac, environ 70 % de propriétaires privés et plus de 15 % de bailleurs sociaux se partagent les lots.

A St-Médard-en-Jalles et Villenave d'Ornon, au contraire, ce sont les personnes morales privées qui se distinguent avec 22,5 % des parts de copropriété, au détriment des propriétaires privés (environ 70 %).

Conclusion

Les fichiers fonciers de la DFGiP et leur lecture comparative dans le temps permettent d'appréhender de façon précise la maîtrise du territoire et les jeux d'acteurs. Nous pouvons ainsi voir émerger des phénomènes qui révèlent des choix, des politiques, des spécialisations de chaque acteur sur un territoire donné. Cette observation est un préalable à toute mise en place d'une politique d'action foncière.