CONCERTATIONS SUR LES AMÉNAGEMENTS FERROVIAIRES DU RER METROPOLITAIN

LES ENJEUX FONCIERS

La création du RER Métropolitain, via le renforcement de la cadence des lignes et l'ouverture de nouvelles gares, impacte le développement immobilier des quartiers situés à proximité des gares, territoires majoritairement urbanisés qui résultent du développement progressif de l'aire urbaine bordelaise. Pour appréhender ces dynamiques et limiter le risque de relégation de population et de fonctions urbaines, il est nécessaire de planifier le développement de ces territoires à travers la mise en œuvre de stratégies d'intervention foncières structurées et concertées.

Mettre en œuvre des actions cohérentes sur les différents territoires traversés.

Si aujourd'hui, la majorité des opérations sur ces territoires sont réalisées dans le diffus par des opérateurs publics et privés, l'action foncière publique, via la mise en œuvre de stratégies d'interventions foncières, favorise l'émergence de projets urbains et immobiliers sur le long terme adaptés aux besoins des collectivités. La mise en place d'une politique foncière a pour objectif de donner un cadre aux acteurs publics et privés appelés à intervenir. Elle réside dans la combinaison d'une action de maîtrise non seulement du foncier (négociation amiable sur des unités stratégiques, préemption, DUP…) mais également de l'usage du foncier (règles d'urbanisme, emplacements réservés, périmètres d'études, servitudes d'attente…).

Définir une gouvernance adaptée, au-delà des communes

Le portage politique de la stratégie foncière sur le temps long et à l'échelle du RER Métropolitain suggère le développement d'une approche différente et doit s'inscrire dans un jeu d'acteurs plus large, regroupant acteurs publics, acteurs privés et institutionnels. La mise en place d'une gouvernance foncière nécessite d'être élargie à des enjeux nouveaux et à d'autres formes de régulation ou de coordination entre les acteurs. Elle est indispensable pour avoir une vision globale des politiques foncières menées sur l'ensemble des territoires traversés par le RER Métropolitain et pour accompagner le développement urbain sur le long terme. Le débat public organisé est une des étapes préalables à la mise en place d'une gouvernance élargie.

Favoriser la production de logement abordable

Le mal-logement demeure une problématique majeure en France et le territoire de Bordeaux Métropole n'est pas épargné. La demande de logements qui se situe autour de 40 000 ménages sur les trois dernières années ne parvient pas être absorbée par la construction de logements neufs. Les fonciers situés à proximité des gares traversés par le RER Métropolitain sont stratégiques et doivent contribuer à la création de nouveaux logements abordables. La définition d'une stratégie d'intervention foncière en faveur du logement social permettra aussi de s'inscrire dans les objectifs fixés par le PLH de la Métropole, à savoir la réalisation de 3000 logements sociaux par an sur le territoire métropolitain.

Mettre en place une stratégie foncière pour lutter contre la spéculation

Le développement du RER Métropolitain, réalisé à partir d'investissements publics, entraine une création de valeur urbaine qui doit profiter avant tout au territoire et revenir au moins en partie à la puissance publique.

La mise en place d'une stratégie foncière et d'outils opérationnels permettent non seulement de sortir d'une logique spéculative de la plus-value et mais aussi de contribuer à la production de logements abordables ainsi qu'au financement et à l'aménagement d'équipements et d'espaces publics.

Sur les territoires traversés par le RER Métropolitain, l'EPFNA - l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine - accompagne déjà certaines collectivités locales et territoriales afin de mener à bien des projets urbains et immobiliers favorisant la production de logements, notamment de logements sociaux et le développement d'activités économiques. Ainsi, via des conventions signées avec les collectivités territoriales, l'EPFNA acquière et gère des fonciers nécessaires à la réalisation de projets urbains ou immobiliers. L'établissement est également amené à réaliser des missions de conseil stratégique et opérationnel en lien avec ces projets fonciers. Ses interventions sur le territoire girondin démontrent la nécessité d'anticiper la question foncière et de la traiter de manière prospective et progressive et ce, à toutes les échelles de projets, qu'ils concernent une réponse localisée immédiate à la crise du logement ou à des projets dont les retombées se révéleront à plus long terme. Dès aujourd'hui la mobilisation progressive et anticipée du foncier permettra le développement des projets de demain.

epfna
Établissement public foncier
de Nouvelle-Aquitaine

L'EPFNA, UN ACTEUR FORTEMENT MOBILISÉ SUR LE TERRITOIRE DU RER MÉTROPOLITAIN

L'EPFNA est déjà présent aux côtés de 24 collectivités sur les 48 traversées par le RER Métropolitain avec 36 conventions actives. Depuis 2018, l'établissement a signé 72 actes qui ont permis d'acquérir 98,33 ha pour un montant de 52 201 362 €, et de contribuer à la création de 420 logements dont 219 logements sociaux. Afin d'accompagner les collectivités dans leur stratégie foncière et leur développement urbain, plusieurs études ont été menées par l'EPFNA sur des secteurs à proximité des gares du RER Métropolitain.

Voici trois exemples d'études réalisées :

Etude de gisements fonciers à Gujan-Mestras :

L'étude de gisements fonciers permet de recenser l'ensemble des sites potentiellement mutables. En 2019, cette étude a permis d'identifier 71 parcelles mutables classées en fonction de leur dureté foncière et de leur intérêt. A ce jour, 19 parcelles ont été acquises par l'EPFNA pour le compte de la collectivité pour un total de 6,77ha.

Etude de faisabilité à Cadaujac :

L'étude de faisabilité, réalisée sur un terrain sur l'avenue du Général de Gaulle, a permis de définir la capacité du site pour y réaliser des logements ainsi que la viabilité économique de l'opération. Suite à cette étude, 4 parcelles ont été acquises par l'EPFNA pour une superficie totale de 7 759m^2 afin d'y réaliser des logements, dont a minima 50% sociaux.

Etude de stratégie urbaine sur le secteur gare à Saint André de Cubzac :

Sur la base d'un diagnostic approfondi et de plusieurs scenarii d'aménagement, l'étude de stratégie urbaine avait pour objectif de définir le développement urbain, programmatique et opérationnel du secteur Gare afin de répondre aux enjeux liés à l'attractivité croissante de la commune.

RER MÉTROPOLITAIN

BORDEAUX MÉTROPOLE | GIRONDE | NOUVELLE-AQUITAINE

ACTIONS DE L'EPFNA

36
conventions actives

24/48
communes RER

24/54
gares RER

72
actes signés

52 201 362 M€
communes RER

98,33 ha
surfaces acquises

420
logements créés depuis 2018

dont

219
logements sociaux

CONTACTS

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
107 bouleavard du Grand Cerf
CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX

Oriane LAFARGUE
directrice du service études
oriane.lafargue@epfna.fr | 05 49 62 28 08 | 07 86 97 19 87