

Enjeux fonciers et leurs perspectives : méthodes d'observation et outils de portage

**Avec l'appui du centre de
l'Université de Chicago à Paris**

6 rue Thomas Mann - 75013 PARIS
Tél. : 0153947880

Vendredi 19 octobre 2007

LES ENJEUX FONCIERS, depuis les lois Voynet, Chevènement et SRU, ont modifié le mécanisme de production foncière. Le législateur poursuit l'objectif de rendre fluide et flexible la production foncière pour mener à bien une politique de logement ambitieuse. L'offre foncière est devenue ainsi un enjeu majeur pour la politique du logement (social, privé ou intermédiaire).

L'Etat et ses services déconcentrés, par le biais de ses missions, ont effectué une série de diagnostics fonciers régionaux. Ces travaux ont permis d'appréhender l'état «foncier» français en s'interrogeant sur la problématique foncière dans un contexte décentralisé : Quelles sont les dynamiques foncières en oeuvre dans chaque région examinée ? Chaque année, et par région, il a été déterminé la production foncière et a été évalué l'adéquation récente (depuis 10 ans) entre l'offre foncière et la demande des utilisateurs fonciers pour l'habitat, l'activité économique et le loisir. Quels seront les défis de demain en matière foncière et notamment l'observation et l'action foncières, préalables à toute phase opérationnelle de portage foncier. Les méthodes d'observation et de portage sont-elles adéquates et en phase avec l'ampleur des enjeux ?

LA REVUE URBANISSIMO a fait depuis 10 ans des conférences ponctuelles sur des thèmes opérationnels. La rédaction propose désormais la tenue régulière de conférences foncières selon le contexte local : foncier, aménagement urbain, participations, acteurs, partenariat, équipements publics, contentieux, marchés...

Pour la 1ère conférence qui aura lieu en Ile-de-France, on abordera les enjeux fonciers et leurs perspectives, à savoir :

- * **Outils d'observation et d'action en matière foncière,**
- * **La fiabilité et le suivi des sources/outils d'observation : comment éviter des écueils méthodologiques ?**
- * **Entre « embellie » et pénurie comment situer la production foncière ?**
- * **Portage foncier entre le public et le privé : qui peut et veut assumer le risque ?**

L'objectif de cette conférence foncière sera à trois niveaux :

- * Faire bénéficier les participants des toutes dernières actualités dans les méthodes d'observation et d'analyse foncière.
- * Etablir un point précis sur les nouveaux enjeux fonciers et pratiques de l'observation foncière.

* Elaborer des méthodes et échanger un certain savoir-faire des praticiens institutionnels et des établissements publics fonciers notamment sur le portage foncier.

Horaire

9 h : Accueil des participants par Jan GOLDSTEIN, directrice du centre de l'Université de Chicago à Paris

*9 h 15 : Ouverture par Thierry REPENTIN (*sous réserve), sénateur de la Savoie et co-auteur du rapport « Foncier, logements : sortir de la crise » (2005)*

Outils d'observation et d'action en matière foncière

9 h 30 / 10 h : Connaissance du foncier régional : quels enseignements à retenir ?

Jacques AMORY, urbaniste et **Rodrigo ACOSTA-GARCIA**, économiste, esquisseront les traits principaux de l'état foncier de la France et mettront en avant les enjeux fonciers actuels et leurs perspectives. Cette intervention tente de rendre compte des grands phénomènes fonciers et enjeux actuels. Ces phénomènes fonciers sont la pierre angulaire des diagnostics fonciers au niveau des 12 régions en France. Quel est l'intérêt d'un diagnostic à l'échelle régionale ? Quelques interrogations seront soulevées : comment les caractériser ? Quel est le sens d'un diagnostic aujourd'hui ? Quels enseignements au niveau national peut-on en tirer ?

10 h 15 / 10 h 45 : Outils d'observation et d'action en matière foncière : deux cas concrets

* **Christine CAILLE**, chargée de l'observatoire foncier de l'agglomération de Rennes, abordera et analysera la démarche qui consiste à clarifier les relations entre producteurs/acteurs de l'observation foncière afin de mettre en oeuvre des outils complémentaires. Au delà d'une mise en recensement et d'une mise en perspective des outils statistiques utilisables (PERVAL, INSEE, TER UTIL...), l'objectif est de donner des références aux producteurs/observateurs/utilisateurs des outils d'observation foncière pour aborder les défis à l'horizon 2015, les traiter, les exploiter.

* **Guillaume ERNER**, sociologue, maître de conférence à l'Institut d'Etudes Politiques de Paris, présentera son étude nationale sur l'évolution du foncier en France « Crise du logement : foncier, le maillon faible ? » d'avril 2007. Cette étude commanditée par le SNAL, Syndicat national de l'aménagement et du lotissement, dresse un état des lieux de la production foncière en France. Depuis le rapport SAGLIO (1980), ceux de Pierre POMMELLETT (2003), et des Sénateurs BRAY et REPENTIN (2005), le mécanisme de production foncier souffre d'une inadéquation entre l'offre et la demande. Quels sont les vrais facteurs de ce mal français ? Est-il possible de construire 600.000 logements par an si l'offre foncière ne suit pas ? Pourquoi le foncier reste-t-il le maillon faible en France ? Ces interrogations reviennent toujours au premier plan lorsqu'on examine l'offre foncière. Néanmoins, il est urgent de lancer un outil d'observation au niveau national.

10 h 45 / 11 h 15 : Discussion avec le public

11 h 15 / 11 h 30 / PAUSE

La fiabilité et le suivi des sources/outils d'observation : comment éviter des écueils méthodologiques ?

11 h 30 / 12 h : Evolution des marchés fonciers depuis 1997 : un marché déconcertant ?

Henri HEUGAS-DARRASPEN, expert judiciaire, mettra en perspective l'évolution des marchés fonciers (chargés foncières et prix de terrain pour les maisons individuelles) en s'appuyant sur des séries statistiques historiques (notaires, Crédit foncier de France et SAFER...). L'analyse portera sur les raisons de cette «exubérance relative» dans un contexte de pénurie de terrains à bâtir. Il finira en mettant en perspective les évolutions probables du marché foncier en particulier et de l'immobilier en général.

12 h / 12 h 30 : Discussion avec le public

12 h 30 / 14 h 15 : DEJEUNER

Entre « embellie » et pénurie comment situer la production foncière ?

14 h 15 / 14 h 45 : Formation des prix fonciers, entre «surcharge» et pression/pénurie.

Thierry VILMIN, consultant en aménagement et politiques foncières, apportera un éclairage sur le processus de formation des prix. Comment expliquer le paradoxe français où une disponibilité physique du foncier ne se traduit pas en termes de «production des terrains à bâtir». Les concepts du compte à rebours, et de l'effet levier permettent-ils d'appréhender les dynamiques/logiques du marché ? Et comment intégrer ces concepts dans la procédure administrative et dans le projet politique qui constituent des éléments déterminants dans la fixation des prix. Comment le faire sans entraver le mécanisme foncier actuel ? Deux questions qui gardent leur pertinence dans le contexte politique actuel.

14 h 45 / 15 h : Discussion avec le public

15 h / 15 h 30 : Comment intégrer une politique foncière renouvelée dans un contexte décentralisé et d'économie de marché ?

Michel BALBOT, chargé de la création de l'Etablissement public foncier en Bretagne, apportera une série de pistes de réflexion sur un sujet «presque tabou». Il se proposera de répondre à l'interrogation actuelle qui consiste à redéfinir le poids/rôle des acteurs fonciers et à se doter les moyens de ses ambitions.

15 h 30 / 15h 45 : Discussion avec le public

15 h 45 / 16 h : PAUSE

Portage foncier entre le public et le privé : qui peut et veut assumer le risque ?

16 h / 16 h 30 : Table ronde

Cette table ronde tentera de répondre à une double question : à quoi sert le portage foncier et ensuite qui et comment payer financièrement ce portage ? Cette question fondamentale est perçue généralement comme un composant financier ; mais au-delà de cette perception, le changement de contextes foncier et immobilier influencerait-elle sur la pratique de portage foncier en France ?

Grands témoins : **Michel BALBOT**, chargé de la création de l'EPF en Bretagne ; **Gilles BOUVELOT**, directeur général de l'EPF d'Ile-de-France ; **Robert LEVESQUE**, directeur de la SCAFR ; **Laurent MOYNAC**, directeur de l'EPF départemental du Doubs ; **Dominique De LAVENERE**, président du SNAL.

16 h 30 / 16 h 45 : Conclusion de la journée : Rodrigo ACOSTA-GARCIA, directeur de la revue Urbanissimo