

# Politiques foncières , logement, formes urbaines et ville durable

---

Vincent Renard

Directeur de recherches  
au CNRS

IDDRI Sciences Po

IHEDATE

Nantes,

15 et 16 Septembre 2011

---

**L'inertie des villes: 70% du bâti qui  
existera en 2050 est déjà construit  
aujourd'hui**



France 2010: 240 000 maisons  
160 000 maisons « en  
diffus »







Vincent Renard

# Un évènement annonciateur: la crise des « subprime » aux Etats Unis

La pratique du mortgage

Boom immobilier, titrisation et produits toxiques

L'impact urbain

Une telle crise est elle possible en France?

**HOMES FROM \$10,000**

**MASSIVELY DISCOUNTED**



**REAL ESTATE!**

Discover the cheaper way to get into the Real Estate market – search [foreclosure](#) listings nationwide!

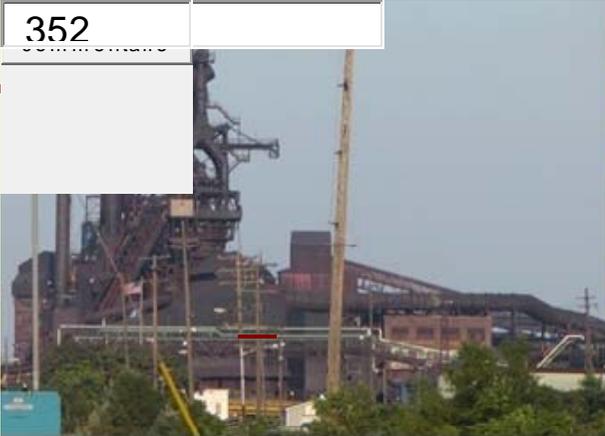
Similar homes may currently be available:

Texas	Florida	Georgia
		
<b>\$119,500</b>	<b>\$42,900</b>	<b>\$95,000</b>
Foreclosure 2 Bed, 1 Bath Great Deal! Fort Worth, TX <a href="#">More..</a>	HUD Home 2 Bed, 1 Bath 900 Sq. Ft. Jacksonville, FL <a href="#">More..</a>	Bank REO 4 Bed, 2 Bath Great Deal! Atlanta, GA <a href="#">More..</a>

Use our interactive map to search [foreclosure](#) and [HUD](#) listing homes in YOUR state!  
Home prices **start at \$10,000**, with monthly payments **as low as \$199!**

Excellent opportunities for **first-time home buyers**, investment properties, and relocating families, of **almost any credit level**. Get access to houses, apartments, mobile homes, and other property types **new to the market today!**

352





You'll INHERIT A HEALTHY  
GROWTH RATE...  
LOW UNEMPLOYMENT...

AND A  
HOUSING  
BUBBLE

THE  
FED

Bernanke

---

# Grèce, Irlande, Espagne...

L'immobilier et l'économie ou  
quand le bâtiment va trop bien,  
rien ne va plus

# Prix des logements et montant de transactions rapportés à leur tendance longue (\*)

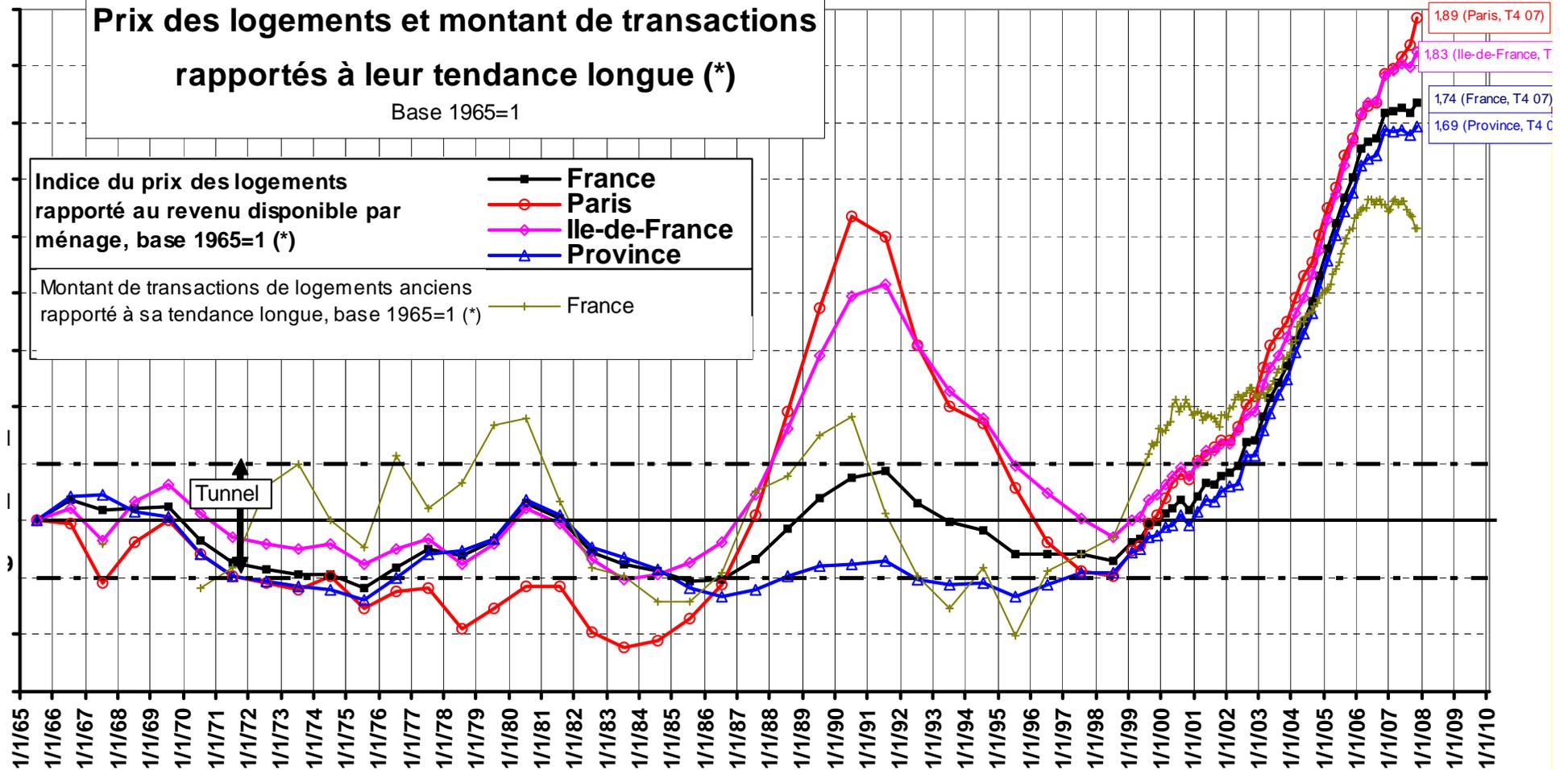
Base 1965=1

Indice du prix des logements rapporté au revenu disponible par ménage, base 1965=1 (\*)

■ France  
○ Paris  
◇ Ile-de-France  
△ Province

Montant de transactions de logements anciens rapporté à sa tendance longue, base 1965=1 (\*)

+ France



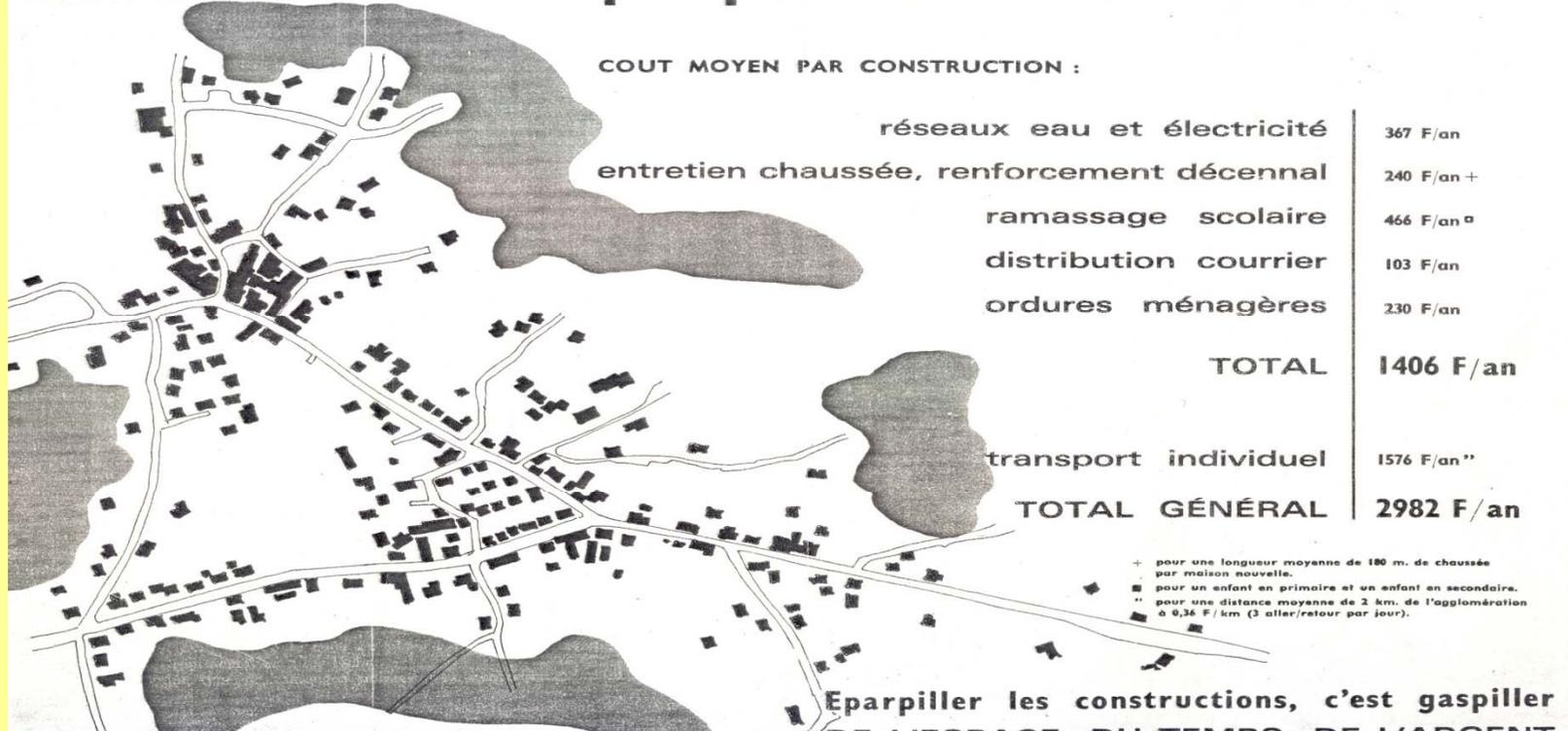
# Soutenabilité et formes urbaines

---

- Densité, compacité, hauteur et étalement urbain: de la difficulté de mesurer ce qu'on entend par « étalement périurbain », « mitage », « consommation d'espace »
- Controverses anciennes sur « le coût du mitage »
- Faiblesse et inefficacité des politiques de « lutte contre le mitage ». L'exemple de la loi SRU
- L'acceptabilité sociale et politique de la densification
- L'empreinte écologique des tours...

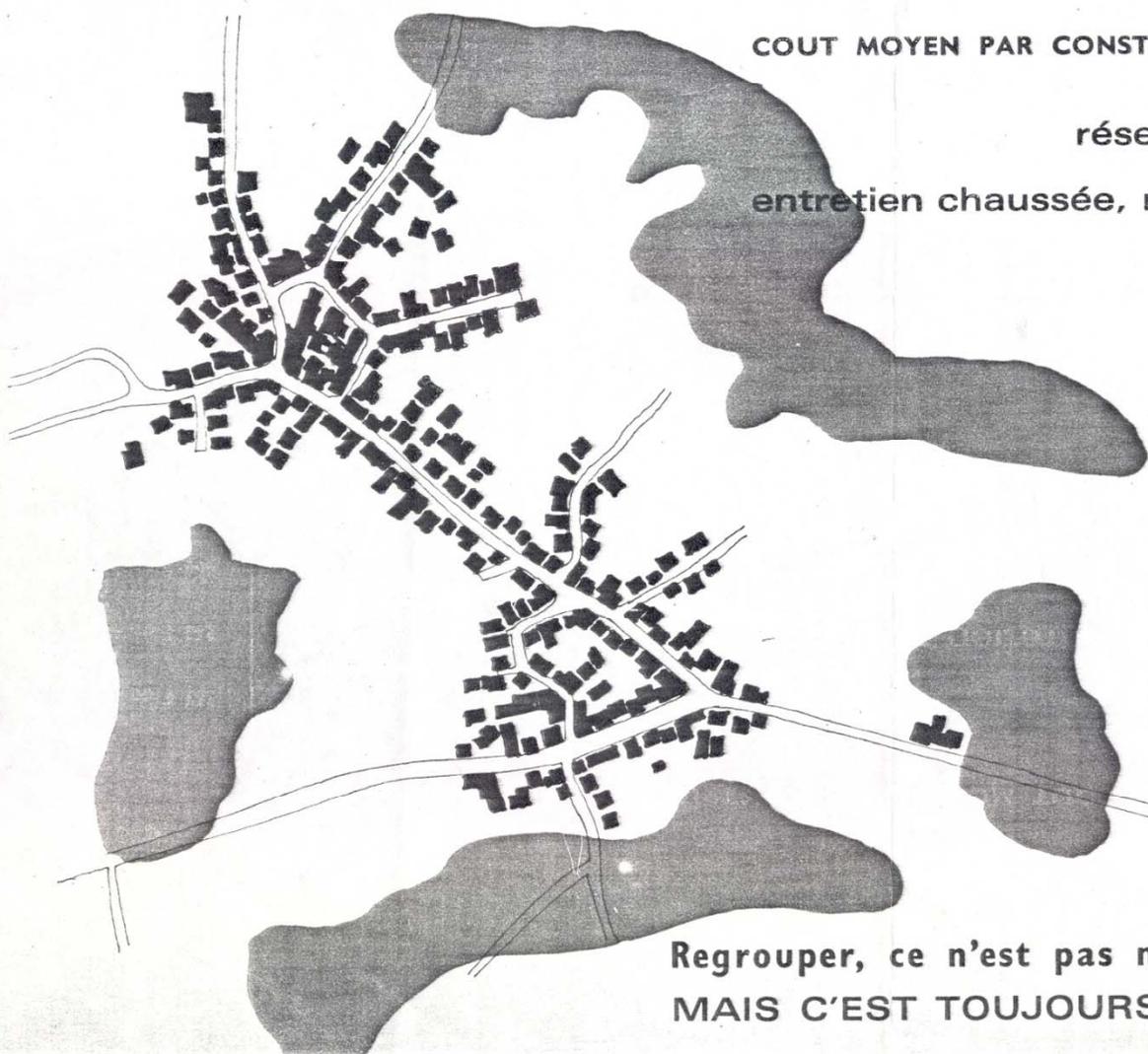
Ministère de l'ÉQUIPEMENT  
1977

## constructions éparpillées



# constructions regroupées...

Ministère de l'ÉQUIPEMENT  
1977

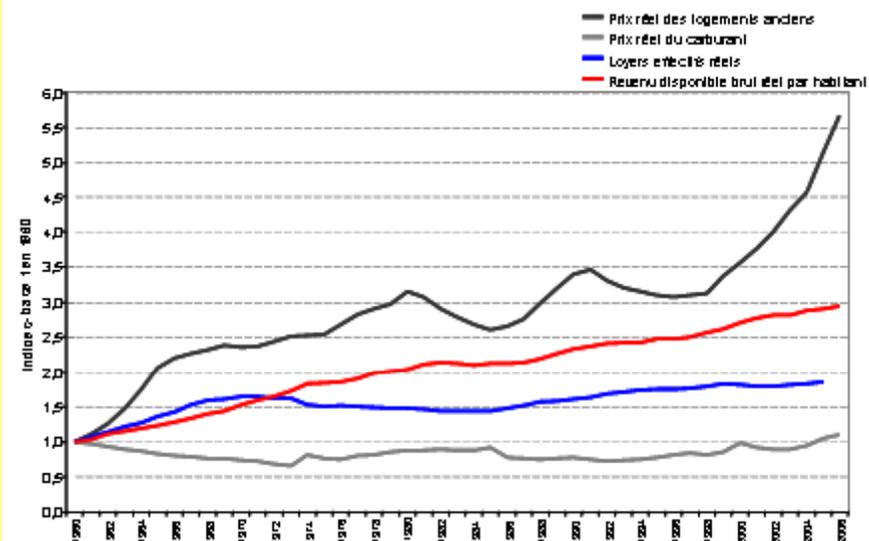


COUT MOYEN PAR CONSTRUCTION :

réseaux eau et électricité	240 F/an
entretien chaussée, renforcement décennal	100 F/an
ramassage scolaire	0 F/an
distribution courrier	80 F/an
ordures ménagères	120 F/an
<b>TOTAL</b>	<b>540 F/an</b>
transport individuel	0 F/an
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>540 F/an</b>

Regrouper, ce n'est pas nécessairement accoler les maisons  
MAIS C'EST TOUJOURS ÉCONOMISER LES DÉPENSES

## Évolution des prix réels du carburant, des loyers, des logements anciens et des revenus 1960-2006



Source J.Ch Hourcade CIREP / Ministère de l'équipement, comptes du logement  
INSEE, comptes nationaux annuels en base 2000

# Les facteurs de l'étalement urbain

---

- L'amélioration des transports
- La demande d'espace
- Prêts à taux zéro, défiscalisation et alii
- La part déterminante du diffus ( moins de 30% des maisons sont construites dans des opérations organisées)
- Etalement des riches et étalement des pauvres

# Les facteurs de l'étalement urbain(2)

---

- Les locaux d'activité contribuent davantage que le logement à la « consommation » d'espace.
- C'est en particulier le cas des grands utilisateurs d'espace à faible valeur ajoutée (plateformes logistiques, grandes surfaces commerciales périphériques)
- Artificialisation et réversibilité: un débat ouvert
- Retournement démographique: vers des « shrinking cities »



# Une nécessité: des politiques foncières

---

Définir les objectifs: offrir du foncier pour construire des logements

Protéger l'espace naturel, limiter les émissions de GES

Répartir équitablement les plus values

---

# La politique d'offre foncière et la déréglementation

## Quelques illusions sur les effets de la déréglementation

---

# Refonder la planification urbaine

Flexibilité, négociation, corruption

Regards vers quelques autres  
pays

# Le rôle de la propriété publique du foncier

---

Mise en perspective, quelques expériences d'EPF

L'échelle de l'intervention

Quelques conditions de réussite:

Une perspective stratégique de long terme

L'action foncière publique au service d'un projet

---

# Les outils de l'acquisition publique

L'acquisition amiable

L'expropriation

Le droit de préemption

# Le droit de propriété

---

Absolutisme ou « bundle of rights »

Quel rôle pour la propriété publique?

Dissocier la propriété du sol de la propriété du bâti