

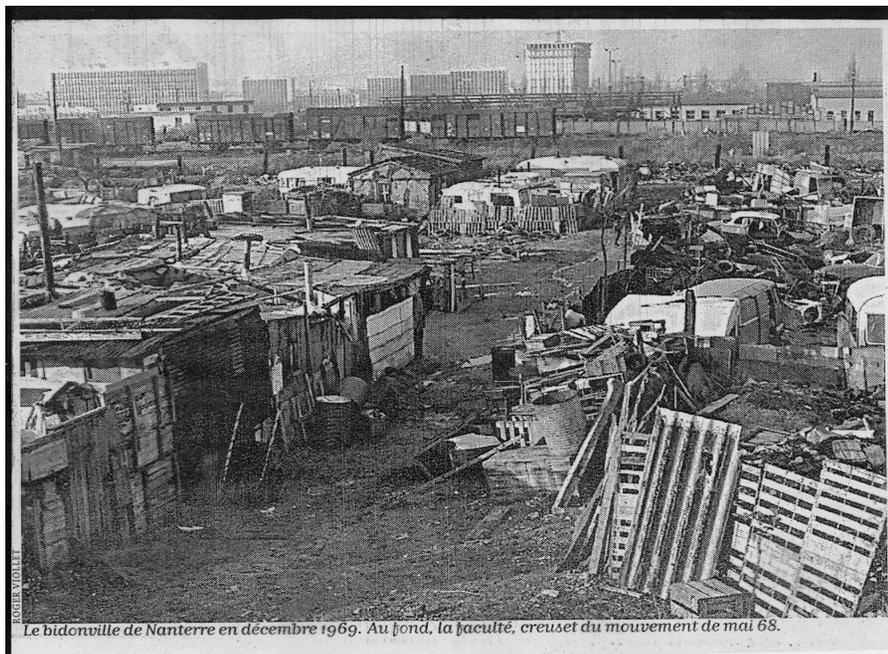
La fabrique des villes Urbanisation et développement durable

Vincent Renard

Directeur de recherches
au CNRS

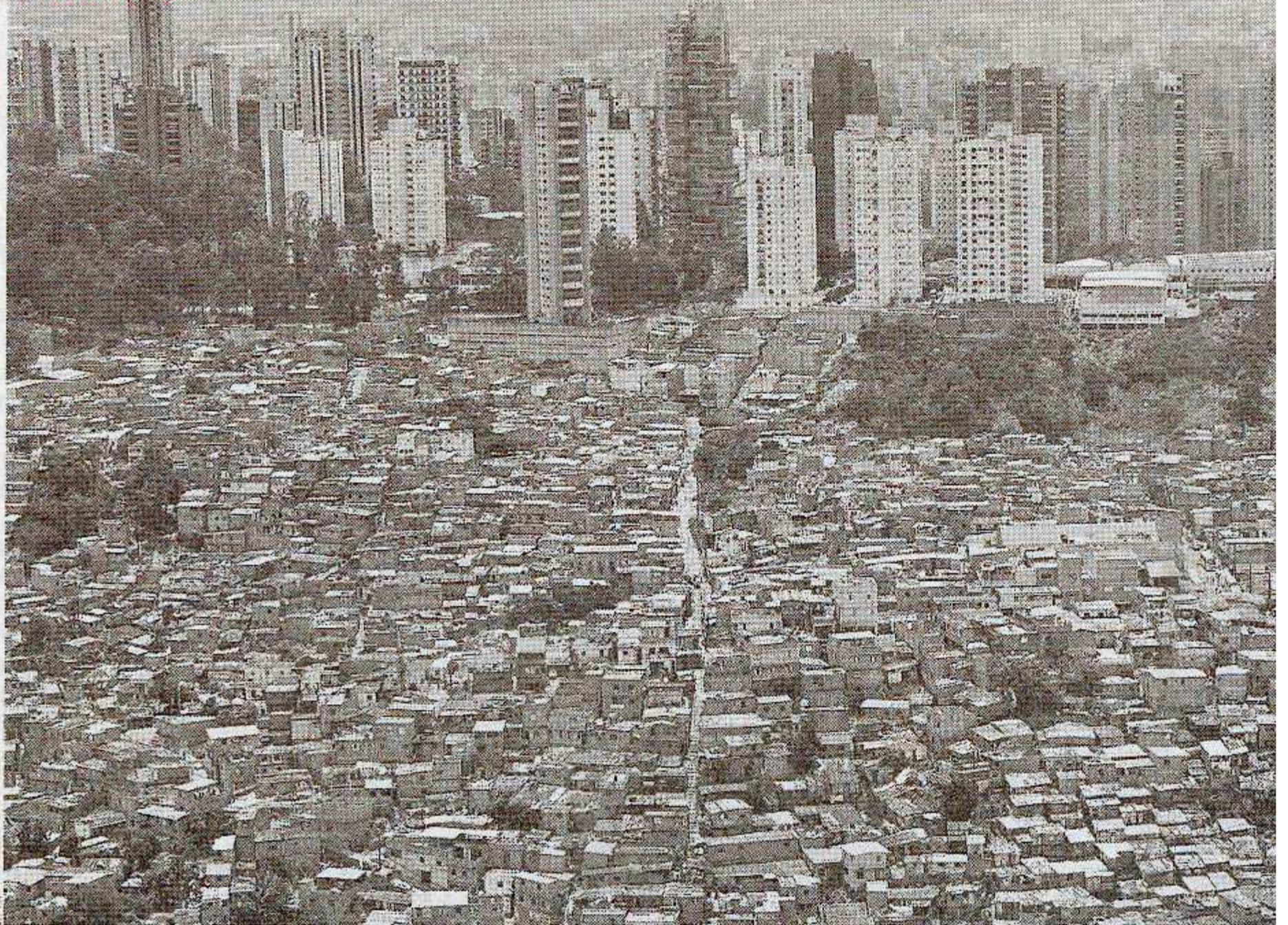
IHEDATE

12 Octobre 2007



Le bidonville de Nanterre en décembre 1969. Au fond, la faculté, creuset du mouvement de mai 68.

WU



is
ix
se
le
r-
e.
la







**Does your
Real Estate *deliver*
shareholder value ?**

Introduction

La notion de système foncier

- ◆ Plan et marché
- ◆ Propriété publique et propriété privée

- ◆ Il n'existe pas de système optimal
- ◆ Mais il a existé une doctrine dominante

Éléments de diagnostic

Une demande soutenue

Des taux d'intérêt bas

Un foncier « introuvable »

Une hausse continue des prix immobiliers

Baisse du pouvoir d'achat logement

Un endettement croissant

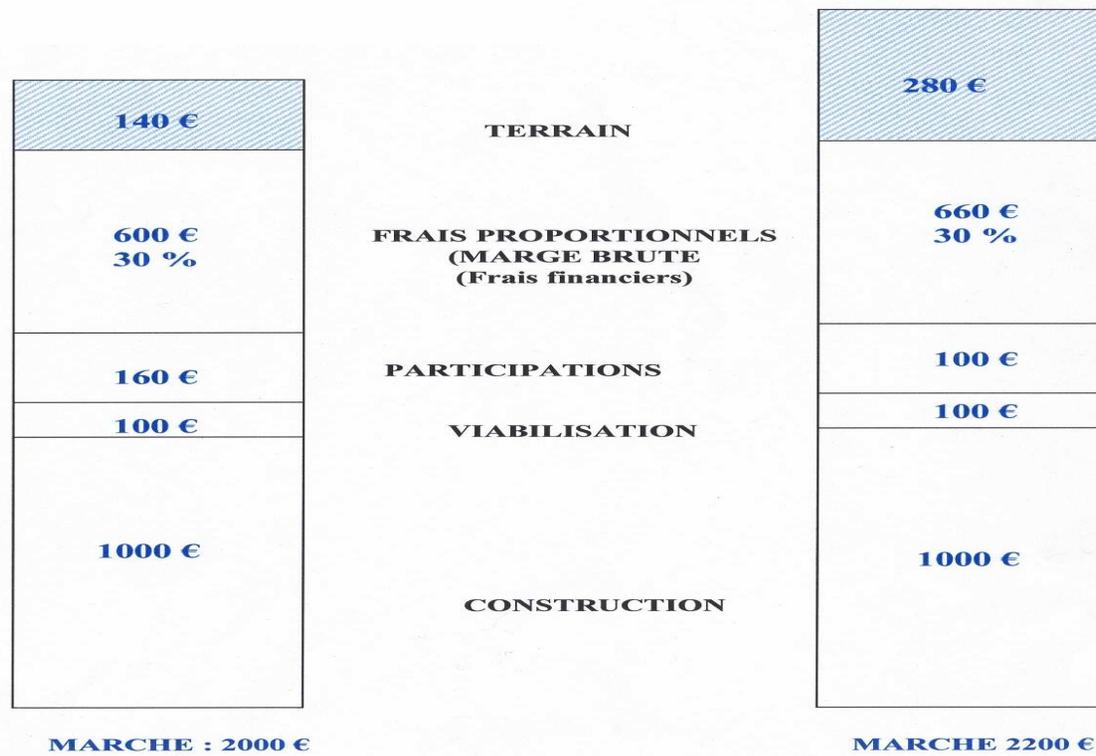
La poursuite de l'étalement urbain

Une polarisation sociale croissante

Quelques critères

- Efficacité économique
- Équité redistributive
- Mixité sociale
- Empreinte écologique
- Rendement pour l'investisseur
- Etat de droit
- Transparence des marchés
- Garantie de propriété
- Sécurité des transactions
- Régulation des marchés

ILLUSTRATION DU COMPTE A REBOURS



1^{er} semestre 2006

INDICATEUR NATIONAL (FRANCE MÉTROPOLITAINE HORS CORSE)

Capacité d'achat moyenne* (cf. note méthodologique p.5)

48,8 m²

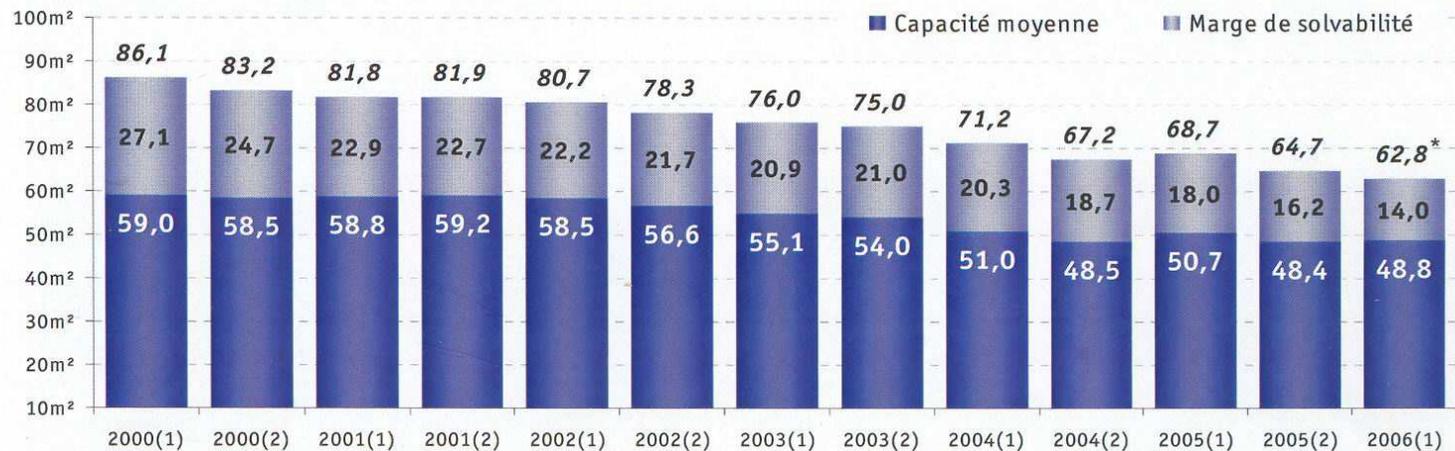
Dans l'ancien, pour les ménages primo-accédants éligibles*, résidant sur le territoire français.

Marge de solvabilité

14,0 m²

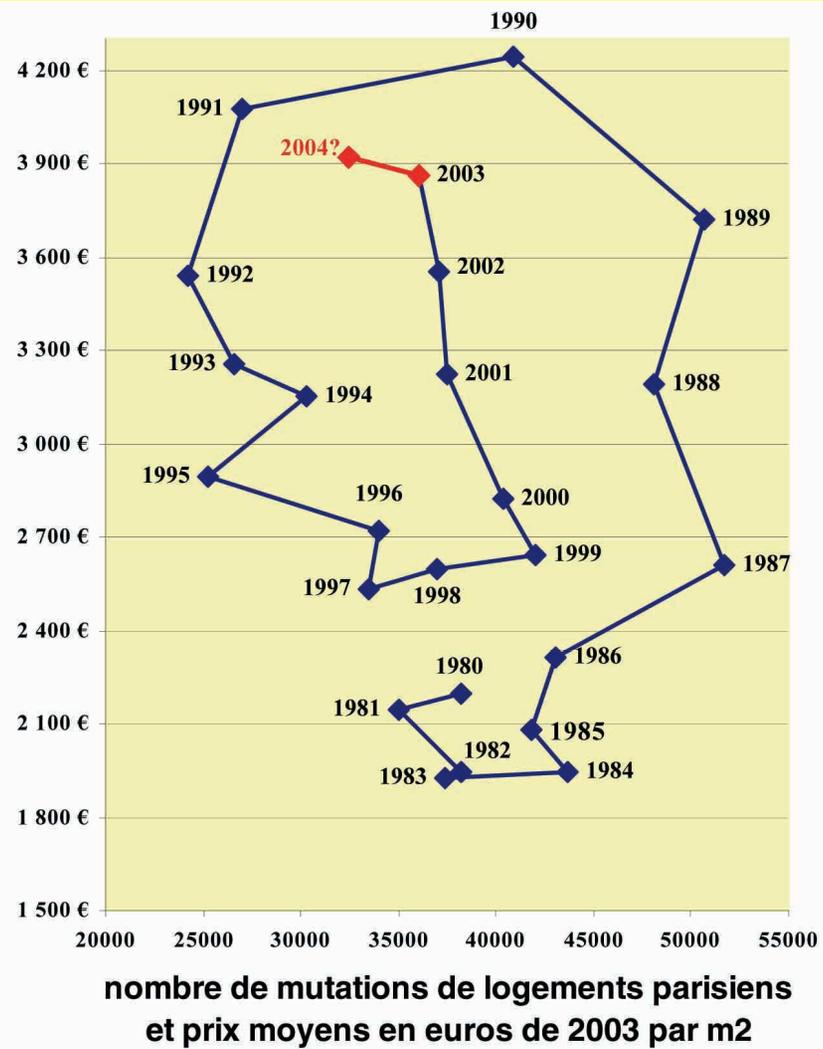
Écart entre la capacité d'achat moyenne et la capacité d'achat maximale*.

Évolution depuis 2000

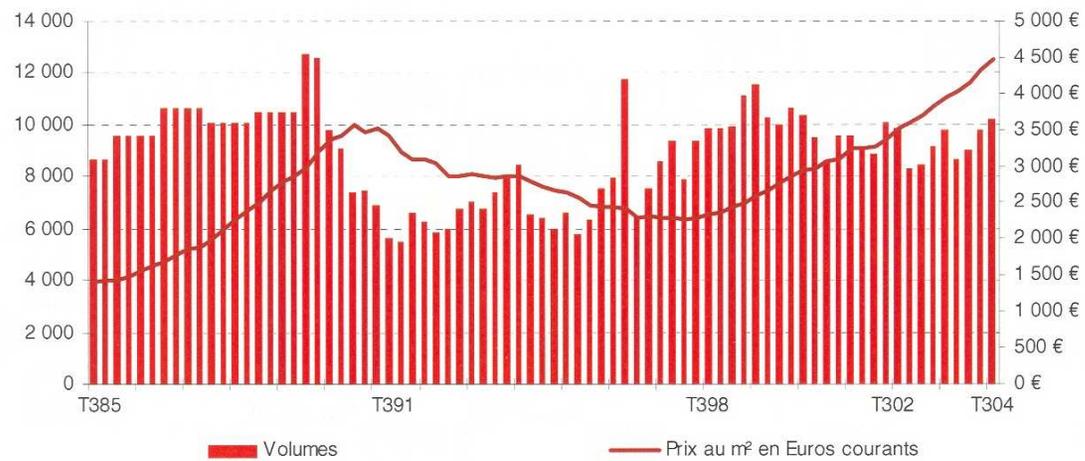


* Données provisoires

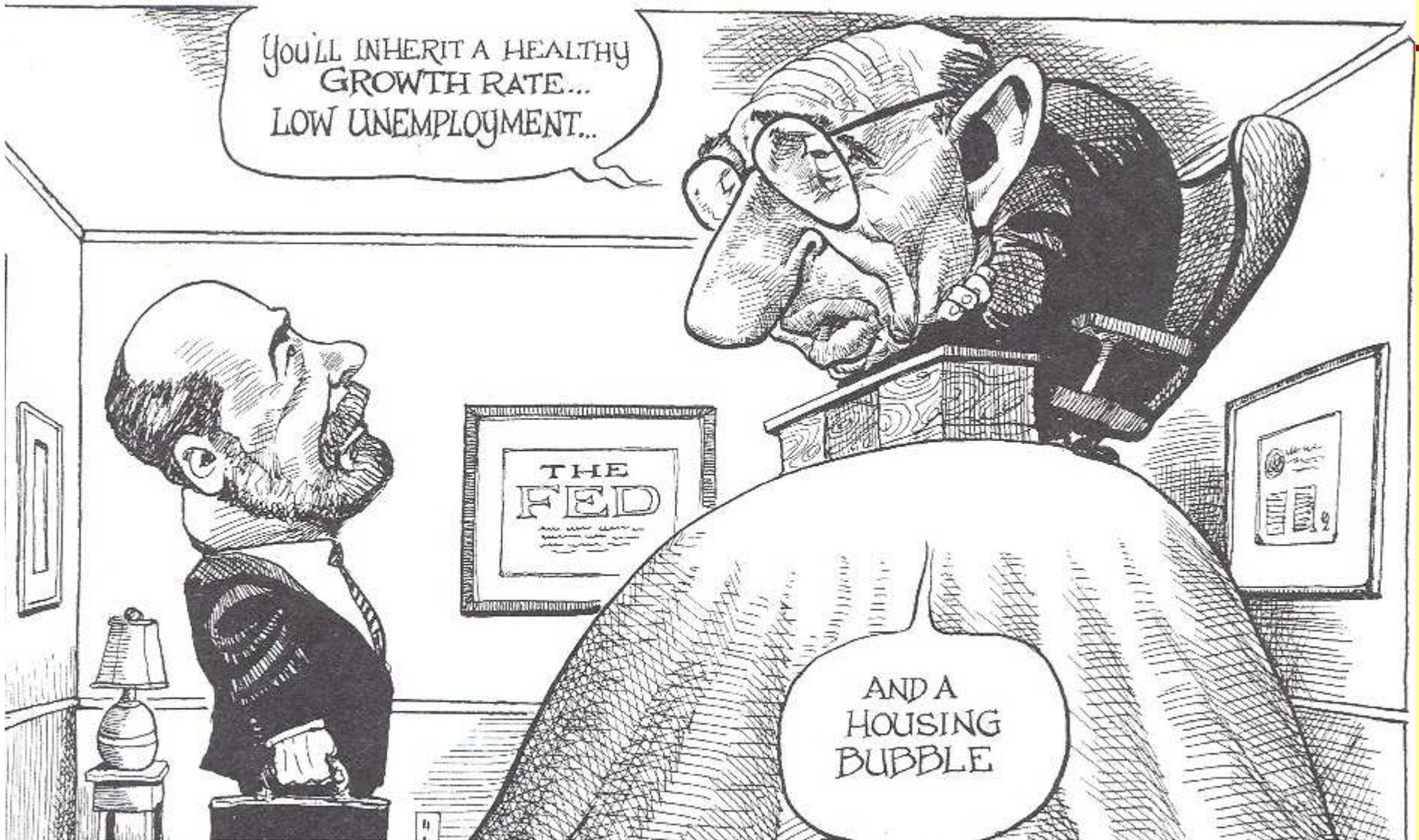
© Chaire Immobilier ESSEC - CREDIT FONCIER



Volumes et prix au m² des appartements anciens à Paris depuis 1985



Source : Chambre des Notaires de Paris

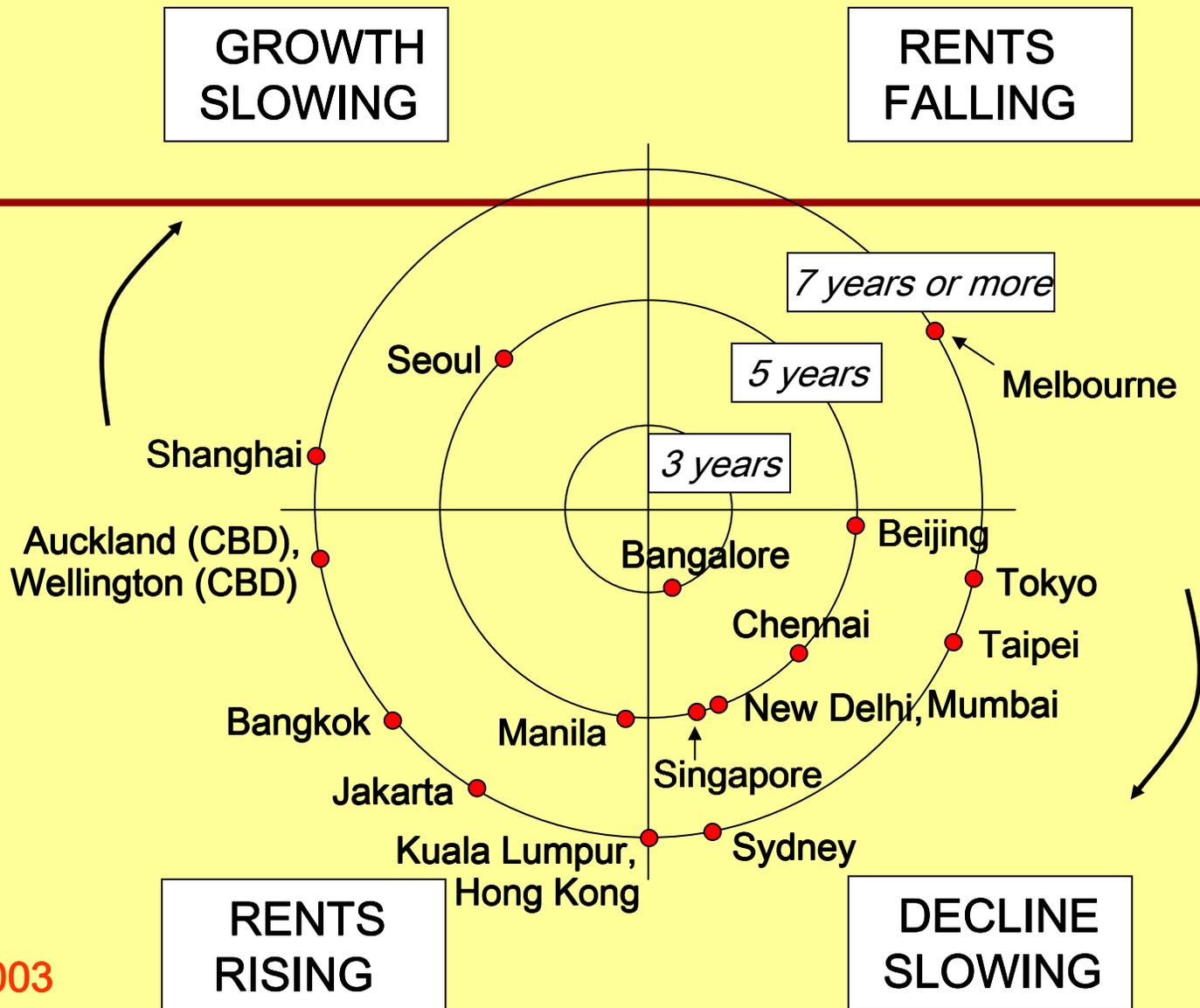


Cycles économiques et volatilité des marchés

De l'analyse des cycles
au « market timing »

Quelques exemples
de produits immobiliers
dans différentes villes
et différents pays

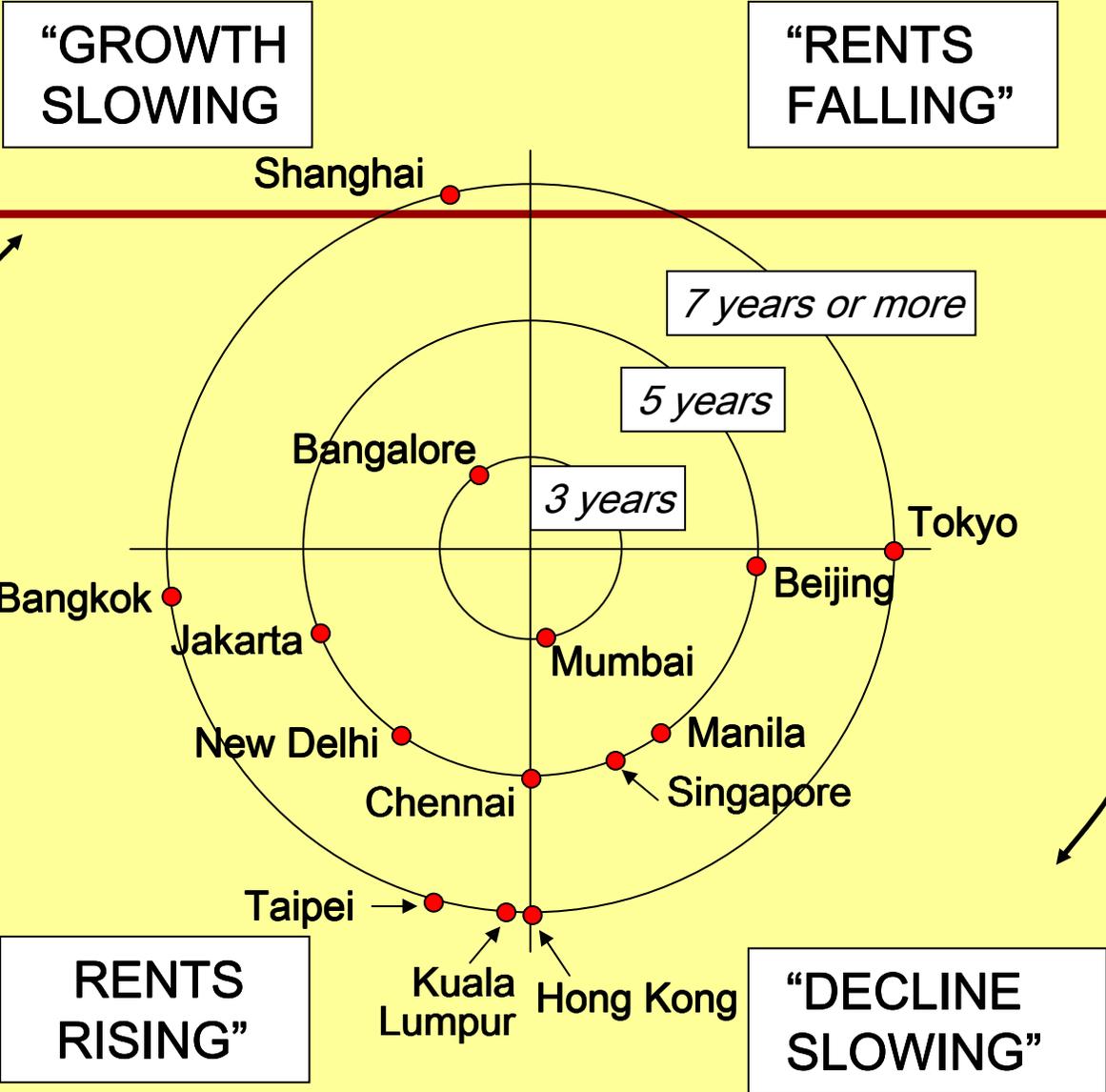
Office Property Clock



4Q 2003

Vincent Renard - Octobre 2007

Residential Property Clock



4Q 2003

Vincent Renard - Octobre 2007

Quelques pistes pour l'action publique

- La planification urbaine a-t-elle un avenir? Vers une planification active
- La densification est-elle un objectif raisonnable?
- Doit-on accepter l'étalement urbain?
- Vers la création d'établissements publics fonciers. La propriété publique des sols est elle une solution?
- Vers la transparence des marchés
- L'outillage financier et fiscal au service de l'

- 1) Les politiques dites « d'offre foncière ».
-

- Rétrospective.
- La question aujourd'hui.
- De l'offre foncière à la production foncière

2) La maîtrise foncière publique, pour quoi faire ?

- Que faut-il entendre par « maîtrise foncière » ?
- La propriété publique est-elle une bonne chose? La maîtrise foncière doit être au service d'un objectif
- Qui doit gérer le foncier public ? (collectivités locales, EPF, les propriétaires eux-mêmes ...)
- Les conditions financières de l'intervention foncière publique : qui perd, qui gagne ?
- Quelques exemples récents

3) L' intervention directe des collectivités publiques sur les marchés

- Quel projet justifie la mise en œuvre des interventions foncières publiques ?
- Le cas de l'expropriation.
- Le droit de préemption, ses dérives possibles, la CEDH
- Les acquisitions amiables
- Les relations entre une collectivité locales et un EPF

4) Les outils financiers et fiscaux

- Une fiscalité foncière contre-productive
- Des « produits fiscaux » généreux mais pas toujours adaptés
- Quelques éléments de la loi ENL

5) La transparence

- Comment connaître les marchés ?
- L'information des notaires (base BIEN, Perval)
- Développer un observatoire des marchés fonciers
- Le problème du fichier immobilier de la conservation des hypothèses et la CEDH
- Quelques exemples étrangers (Danemark, Etats Unis, Suisse)