

adef

études foncières



IHEDATE

Mutations de l'immobilier et dynamiques territoriales

13-14 novembre 2008

L'aménagement urbain
aujourd'hui : dynamiques et
freins

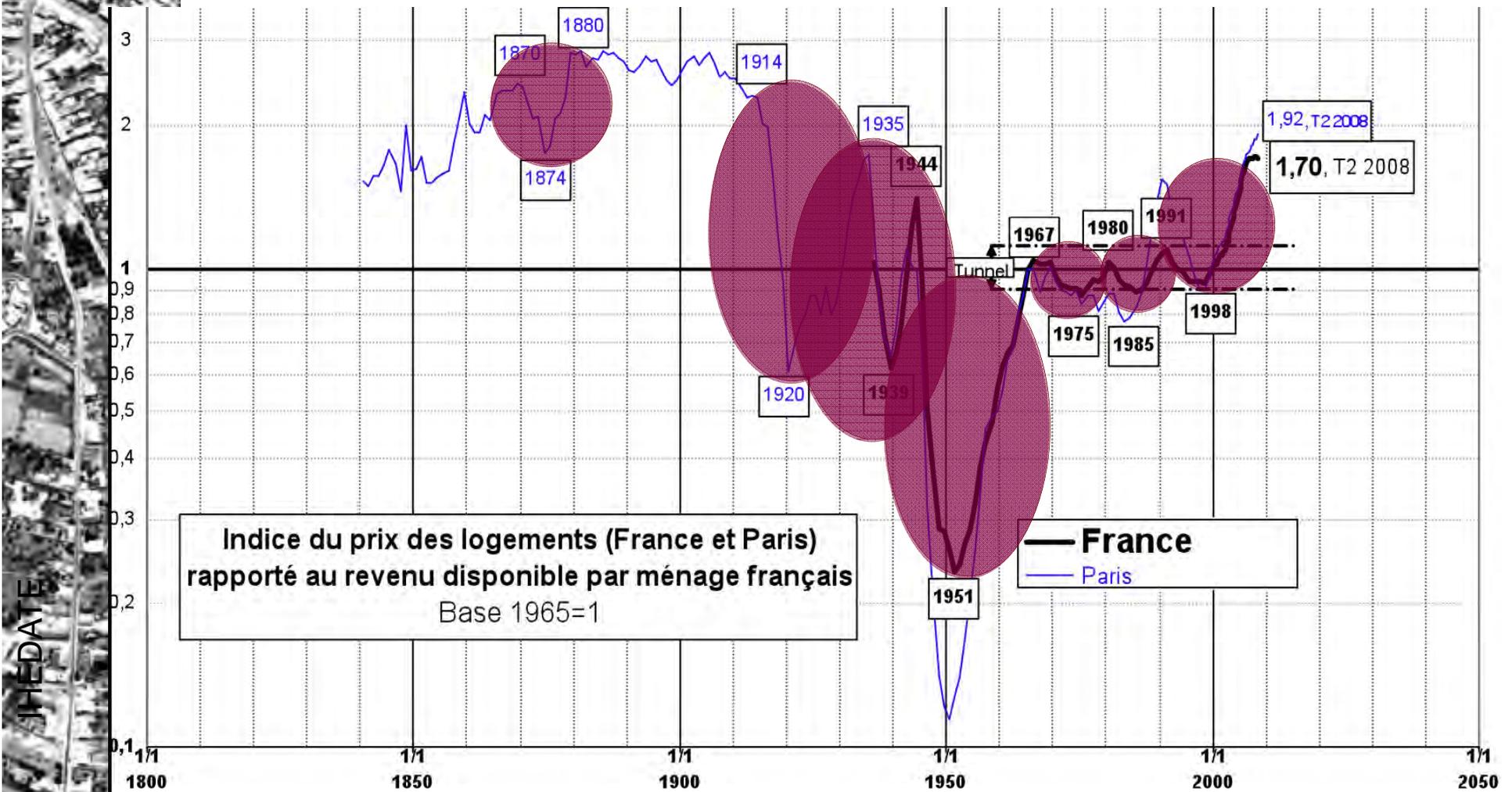
Caroline Gerber

13 novembre 2008

Présentation de l'ADEF

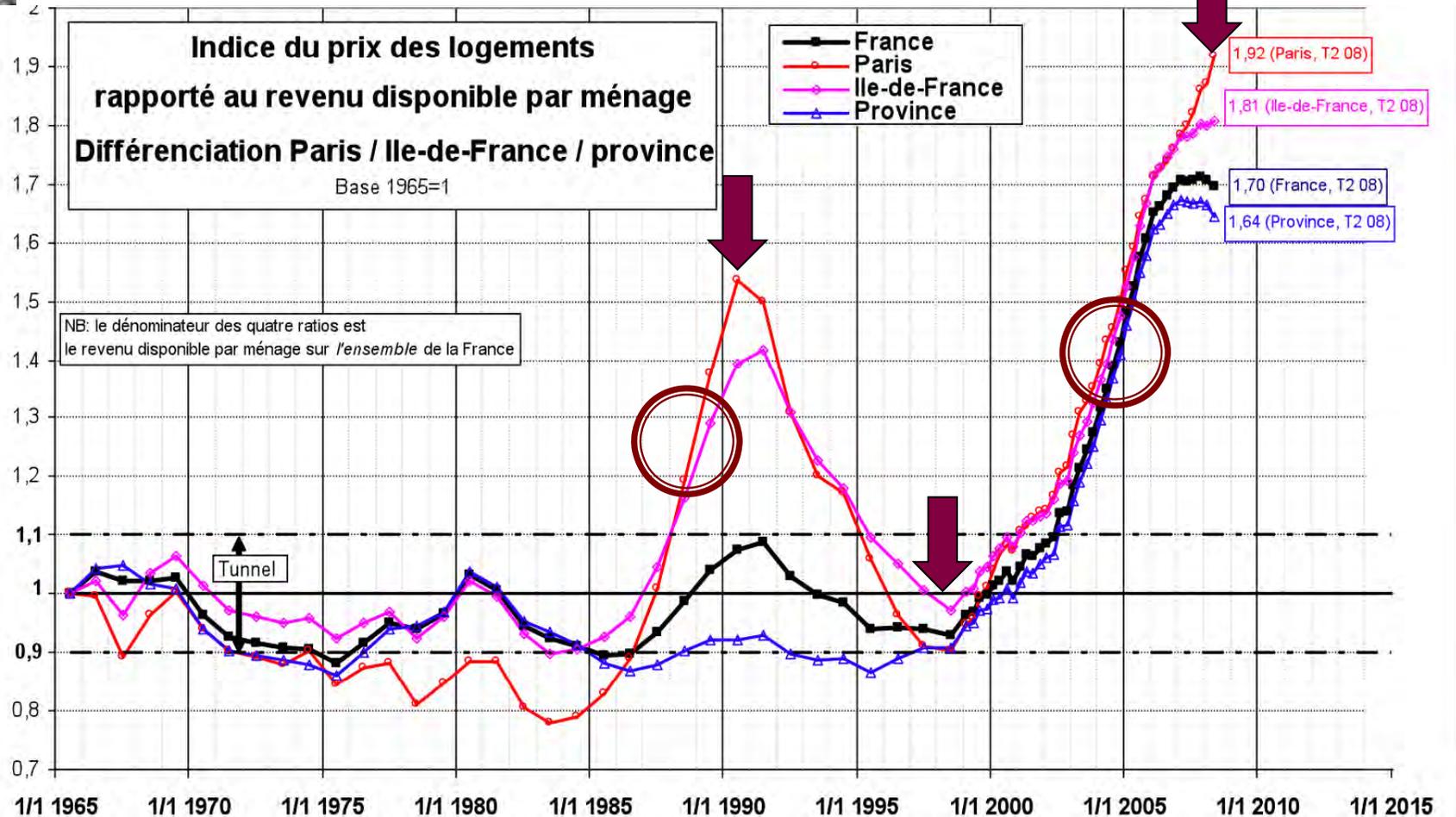
- **Association loi 1901**
- **Objet** : favoriser le développement des connaissances sur le foncier et en organiser la diffusion.
- **Membres** : particuliers ou personnes morales : professionnels, chercheurs, collectivités / organismes publics et semi-publics, entreprises privées, syndicats et associations professionnelles
- **Principes** : rester ouverte à tous les courants de pensées et ne défendre aucun intérêt professionnel.
- **Activités**: revue *études foncières*, colloques et débats, formations, ouvrages spécialisés, études d'intérêt général

Immobilier : cycles, et bulles



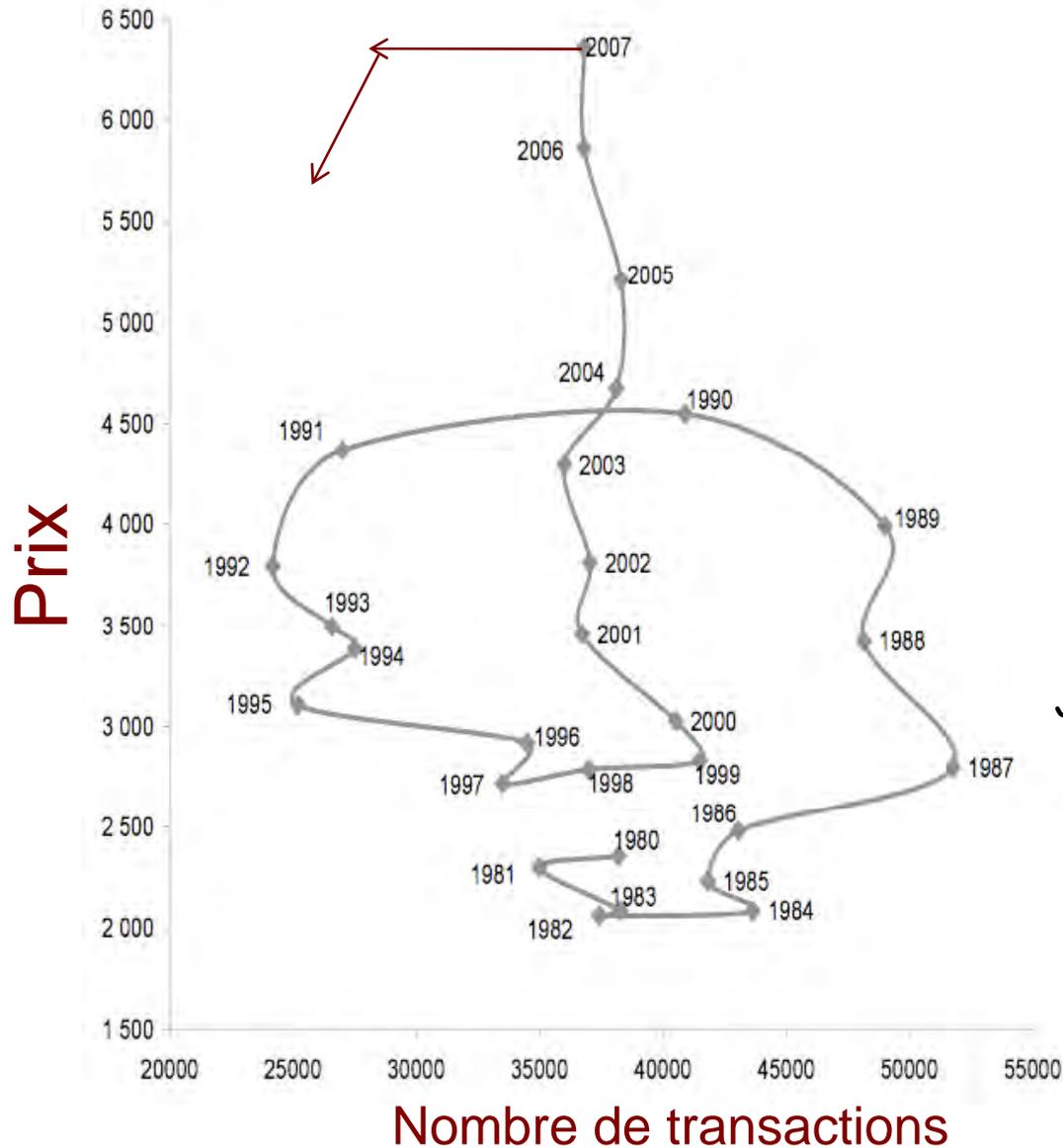
Source : CGEDD d'après INSEE, bases de données notariales, indices Notaires-INSEE désaisonnalisés, Duon, Toutain et Villa (CEPII).
J. Friggit / <http://www.ade.org/statistiques>

Immobilier : cycles, et bulles



Source : J. FRIGGIT / CGEDD d'après INSEE, bases de données notariales et indices Notaires-INSEE désaisonnalisés.

Le cycle volumes / prix



La suite ?

Transactions Ile de France :
-14% entre le mois de juillet 2007 et le mois de juillet 2008

Source : J .Comby / Notaires



MEEDAT

13/11/2008
6

Des indicateurs symptomatiques

- Immobilier ancien à Paris : X 2,5 en 10 ans
- Terrains à bâtir (données MEEDAT / EPTB) : X 2,25
 - ✓ 1996 : 26 800 €
 - ✓ 2006 : 60 300 € pour la France entière(X 3 en régions PACA, Midi Pyrénées et Languedoc Roussillon)
- Maisons à la campagne : X 2,6
 - ✓ 1997 : 79.000 €
 - ✓ 2007 : 206.000€ (données SAFER)

Les causes

- Création monétaire mondiale
- Maturité des fonds de pension américains
- Défiance dans la bourse
- Politiques fiscales contreproductives
- ...

adef

études foncières



JHEDATE

13/11/2008

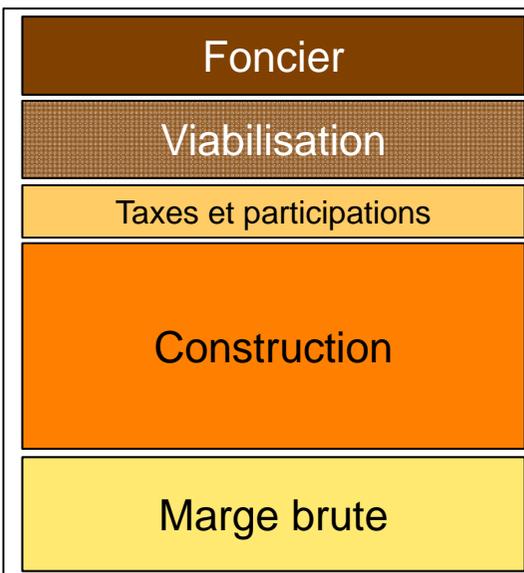
08

DE L'IMMOBILIER AU
FONCIER : EFFET DE
LEVIER / EFFET DE
CLIQUET

De l'immobilier au foncier : le compte à rebours du promoteur



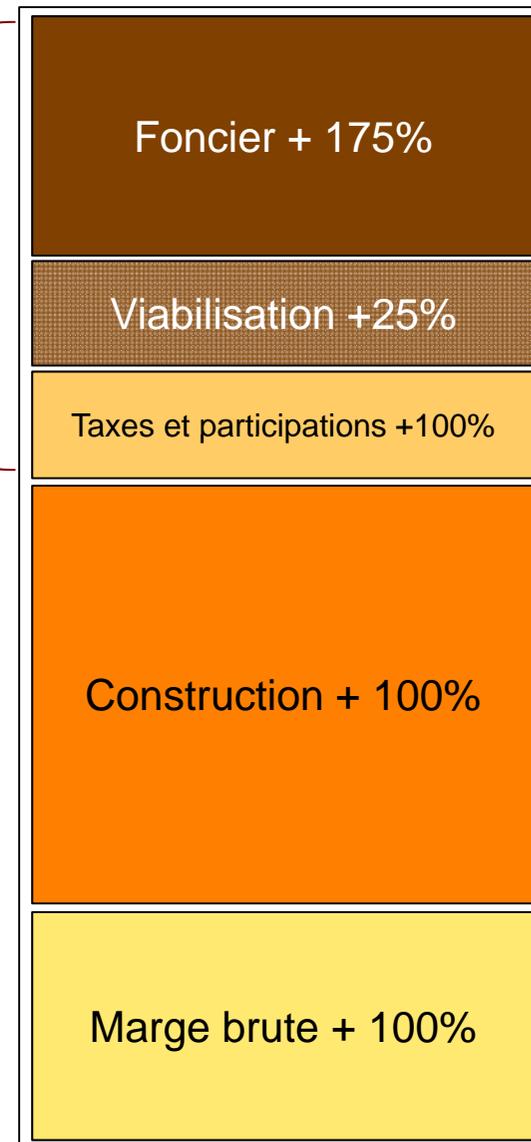
Produit de la vente m2
immobiliers



Charge
foncière

Cos : 0,5

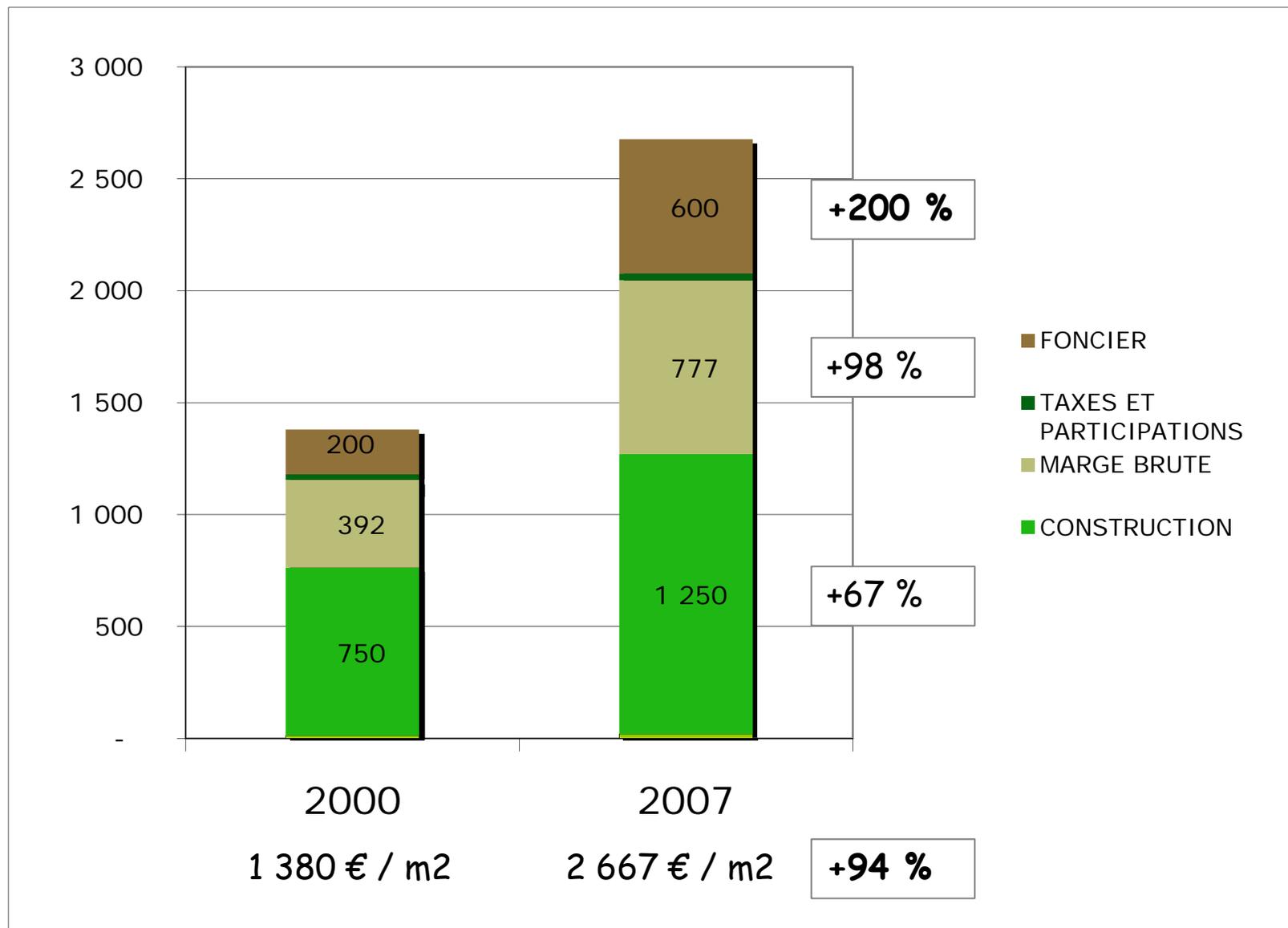
Cos : 1
(+100% de m2)



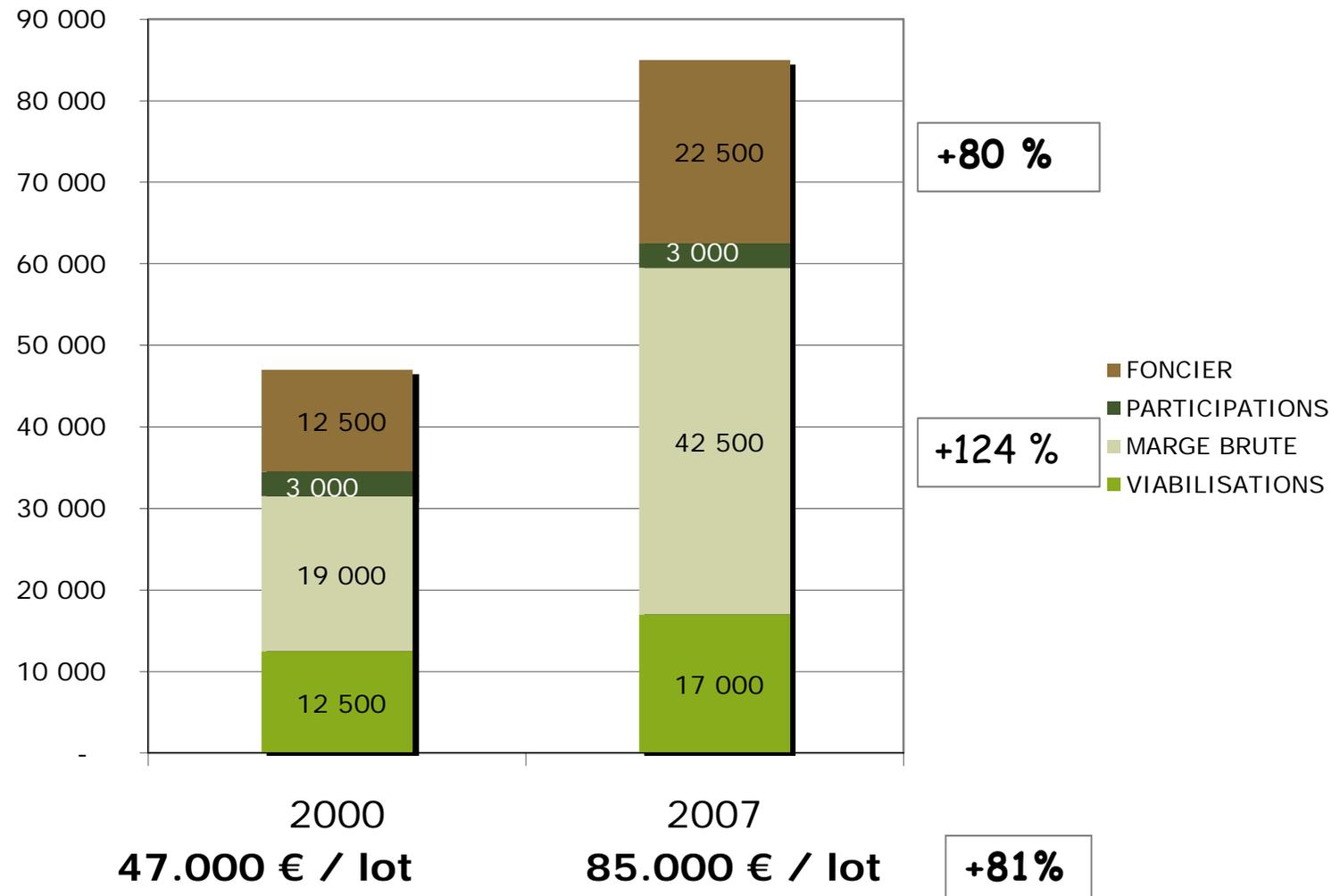
Effet de levier de l'immobilier sur le foncier

Prix de Vente immobilier	Effet de levier de l'immobilier sur le foncier						
	1	2	3	4	5	6	7
2000	533	433	333	233	133	33	-67
2200	644	544	444	344	244	144	44
2400	756	656	556	456	356	256	156
2600	867	767	667	567	467	367	267
2800	978	878	778	678	578	478	378
3000	1089	989	889	789	689	589	489
3200	1200	1100	1000	900	800	700	600
3400	1311	1211	1111	1011	911	811	711
3600	1022	922	822	4000	1022	922	822
3800	1133	1033	933	4200	1133	1033	933
4000	1244	1144	1044	4400	1244	1144	1044
4200	1356	1256	1156	4600	1356	1256	1156
4400	1467	1367	1267	4800	1467	1367	1267
4600	1578	1478	1378	5000	1578	1478	1378
4800	1689	1589	1489	5200	1689	1589	1489
5000	1800	1700	1600	5400	1800	1700	1600
5200	1911	1811	1711	5600	1911	1811	1711
5400	2022	1922	1822	5800	2022	1922	1822

Effet de levier de l'immobilier sur le foncier: un bilan d'opération de promotion en secteur urbain



Secteur périurbain et faible concurrence : l'effet de la hausse sur le bilan d'un aménageur





Et en période retournement des prix immobiliers ?

L'effet de cliquet :

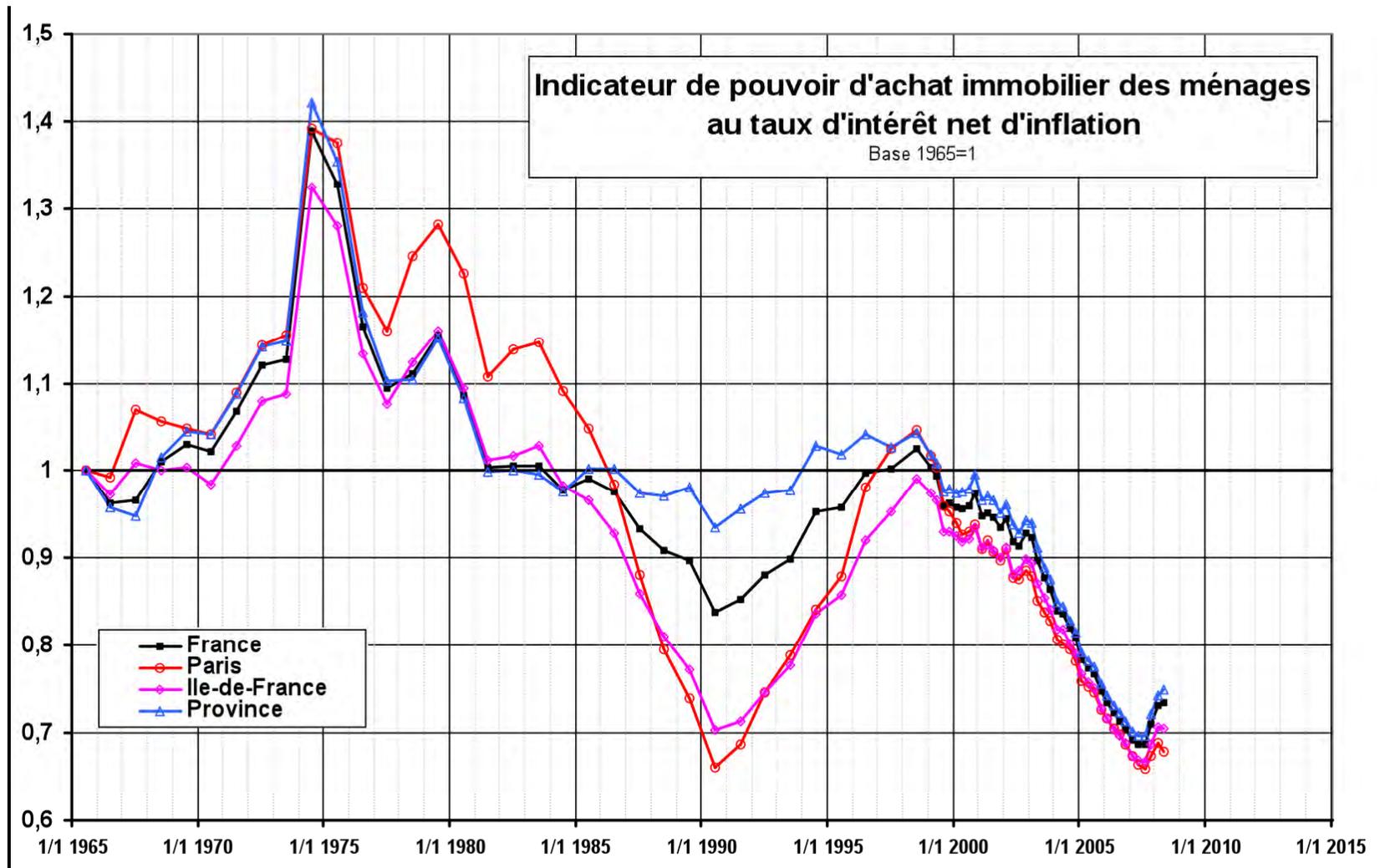
- Les prix du foncier baissent avec un décalage de 2 à 5 ans par rapport à l'immobilier
- Cela dépend du montant de l'inflation
- Cela dépend de l'attitude des pouvoirs publics

Qu'attendre de la baisse ?

- Pour l'immobilier
 - ✓ Par principe on n'en connaît ni l'ampleur ni la durée

- Pour le foncier :
 - ✓ L'incertitude est encore plus forte :
 - La valeur des terrains est plus lente à baisser
 - Suivant les conditions économiques et les stratégies des collectivités publiques, la durée sera plus ou moins longue

Les effets sur le pouvoir d'achat des ménages



Source : J.FRIGGIT / CGEDD d'après INSEE, bases de données notariales, indices Notaires-INSEE désaisonnalisés, Banque de France et Ixis.

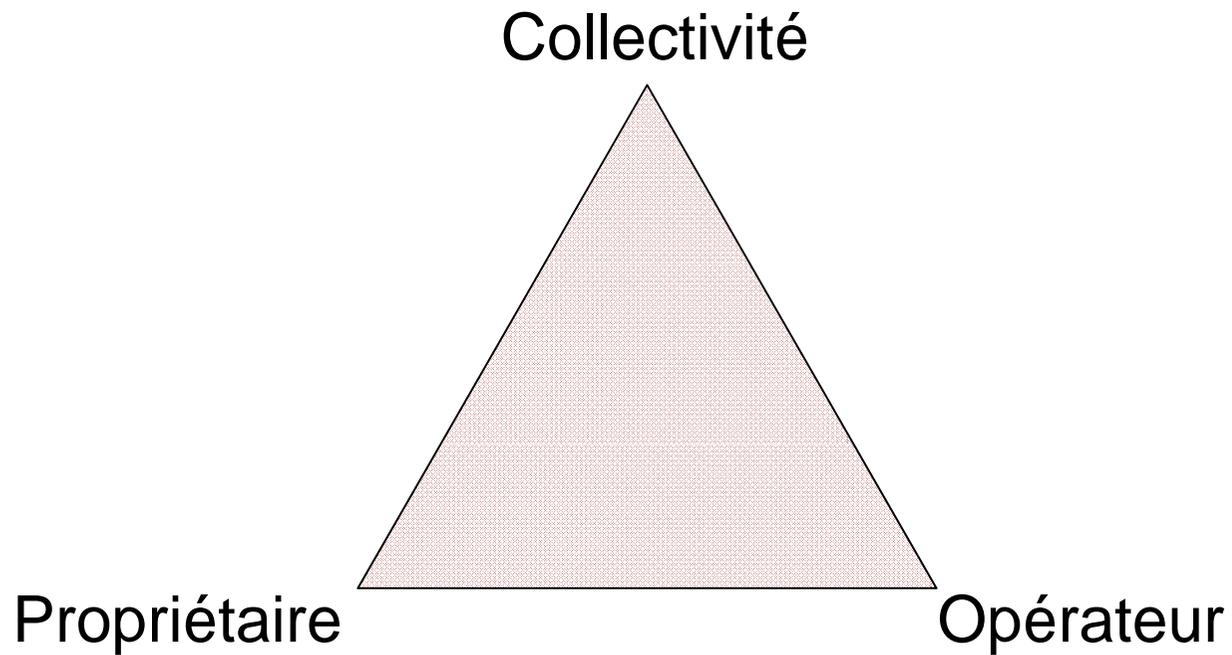


JHEDATE

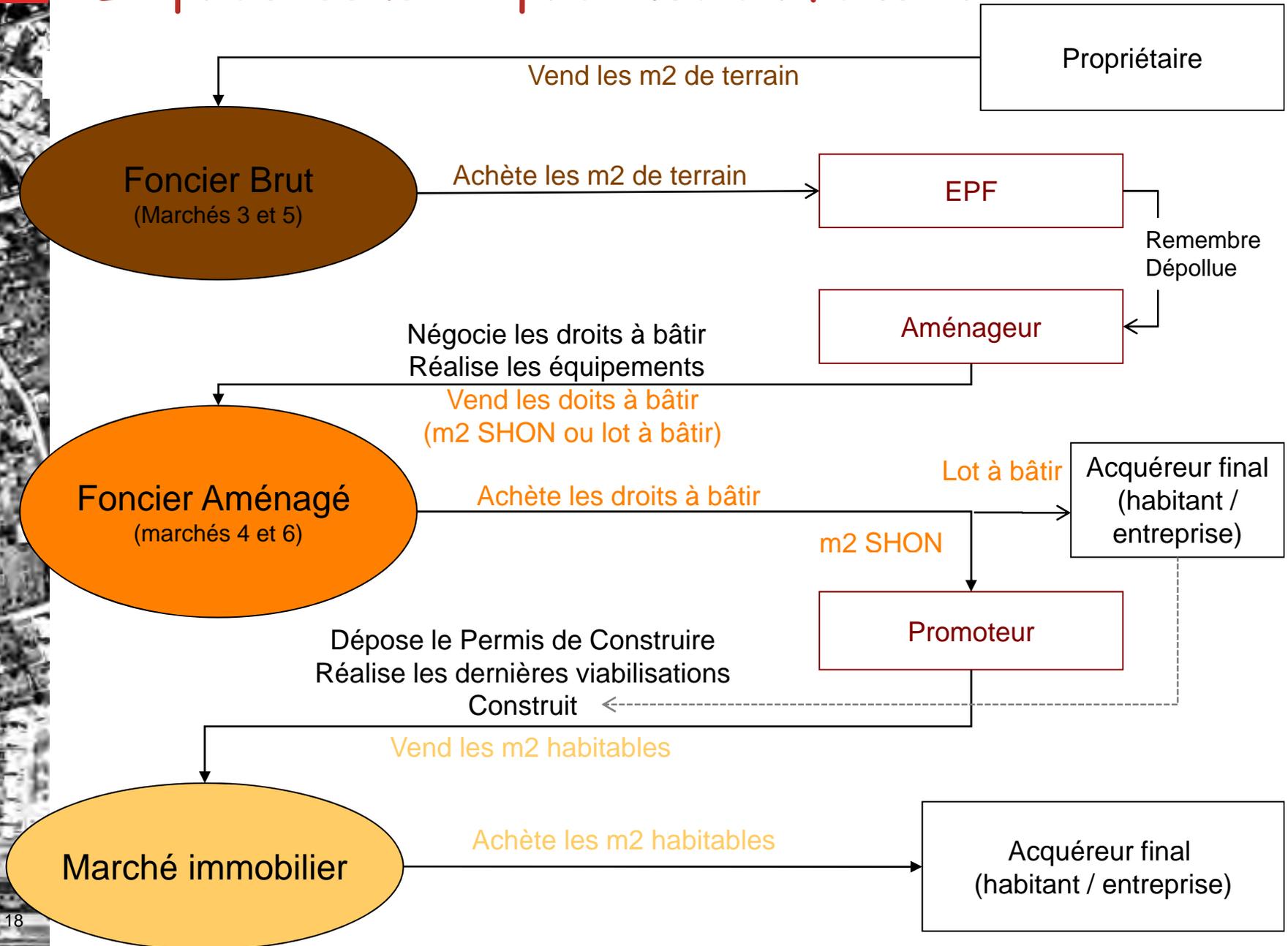
13/11/2008

L'AMÉNAGEMENT : UN JEU D'ACTEURS

Production foncière et aménagement



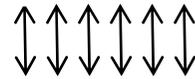
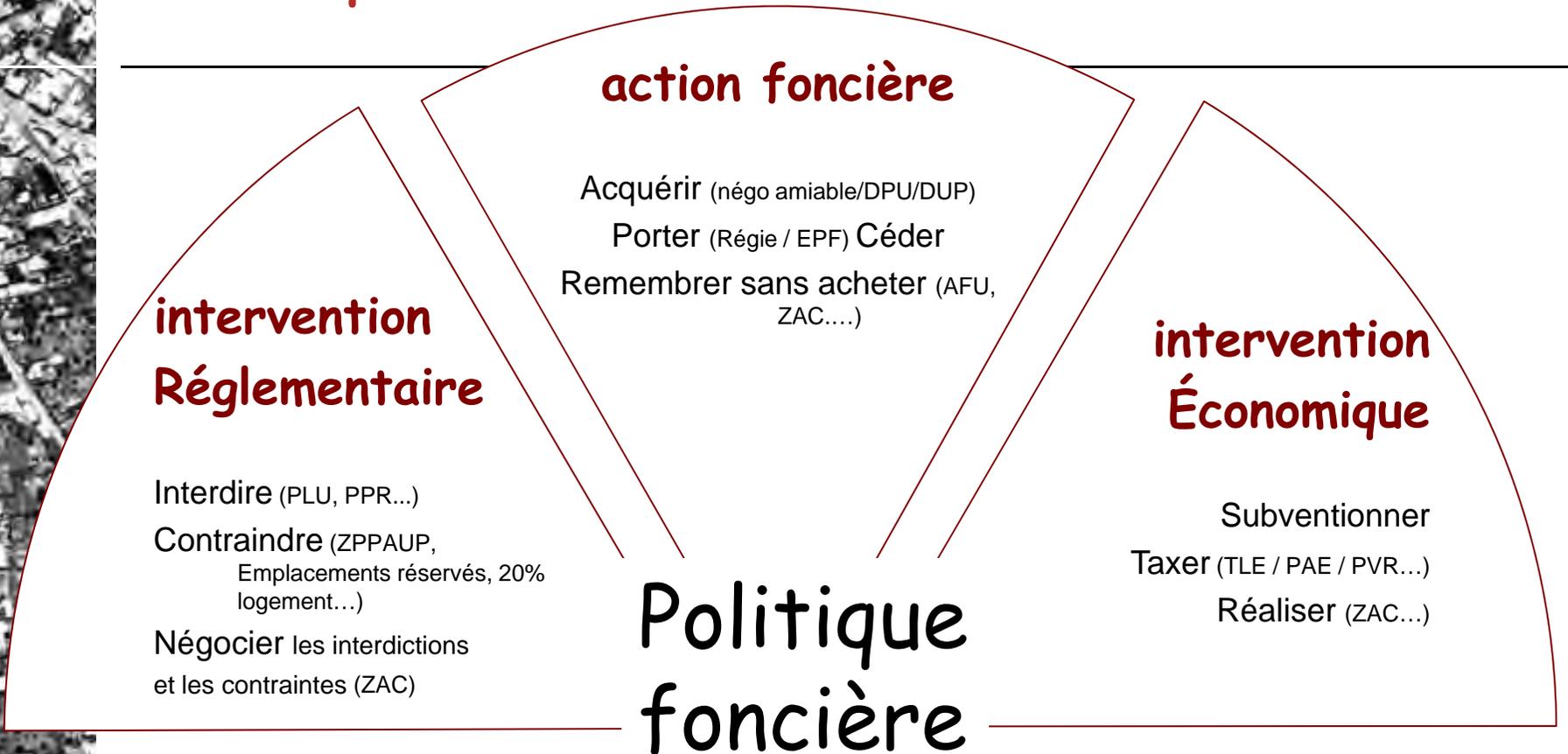
Le processus de production foncière



Et la collectivité ?

- Elle fixe un projet d'aménagement
- Elle fixe les règles du jeu pour servir son projet d'aménagement :
 - ✓ Elle intervient sur le foncier
 - ✓ Elle attribue les droits
 - ✓ Elle fixe la règle financière : péréquation par la taxe ou les outils financiers

Politique foncière



Politique d'aménagement

Population/ logement

Déplacements / transports

Economie et agriculture

Environnement cadre de vie

Qu'est-ce que l'aménagement ?

- Aménager, c'est **organiser l'espace** pour un (ou des) usage(s) donné(s).
- A droits constants sur l'espace, l'aménagement physique du foncier **n'est pas de l'exclusivité de la sphère publique;**
- Ce qui est de l'exclusivité de la sphère publique, **c'est la distribution des droits sur le territoire**, ce qui a une conséquence sur l'(es) usage(s) particulier de chaque terrain.

Les enjeux de l'aménagement

- Des modes de vie consommateurs d'espace
- Décentralisation, intercommunalité et redéfinition du rôle de l'Etat
- L'appareil de production de l'aménagement est-il adapté aux nouveaux enjeux économiques ?

adef

études foncières



JHEDATE

13/11/2008

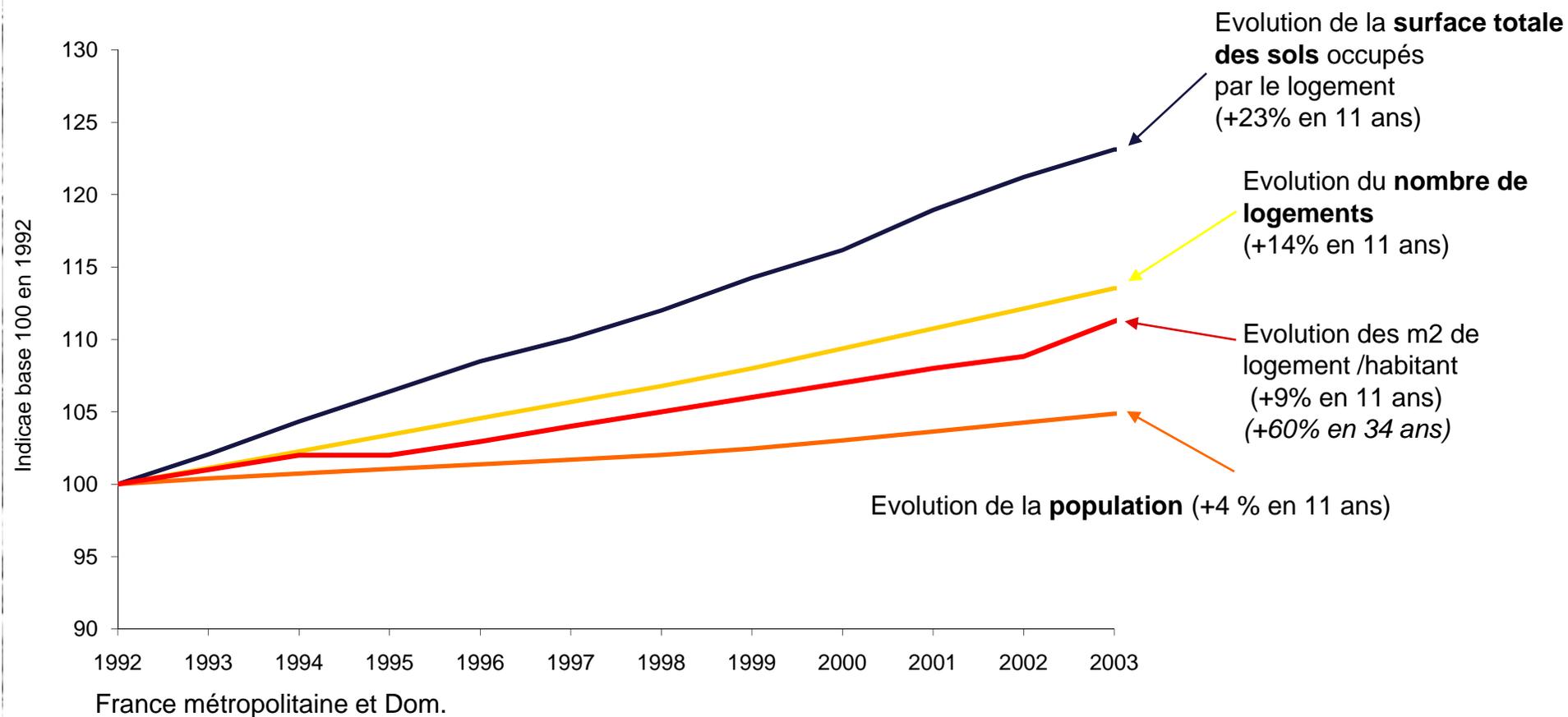
23

EVOLUTION DES MODES DE VIE



Toujours plus de confort, toujours plus de terrains

**Evolutions comparées de la population, du nombre de logements,
de la surface au sol de l'habitat et de la surface habitable**



Sources : Insee - ministère chargé de l'Agriculture (Scees), enquête Teruti + Insee, enquête Logement 2002

Une demande foncière structurelle

- Avec l'amélioration du niveau de vie, les ménages cherchent à se loger plus au large :
 - ✓ Entre 1972 et 2006, la surface de plancher par habitant des logements occupés a augmenté de 60% (moyenne France entière),
- Même sans croissance démographique, il faut donc augmenter de moitié en une génération (50% en 30 ans; 1,5% par an):
 - ✓ soit la surface territoriale urbanisée,
 - ✓ soit la densité des constructions
- Une commune qui se contente de construire pour remplacer l'habitat vétuste, est condamnée à se dépeupler



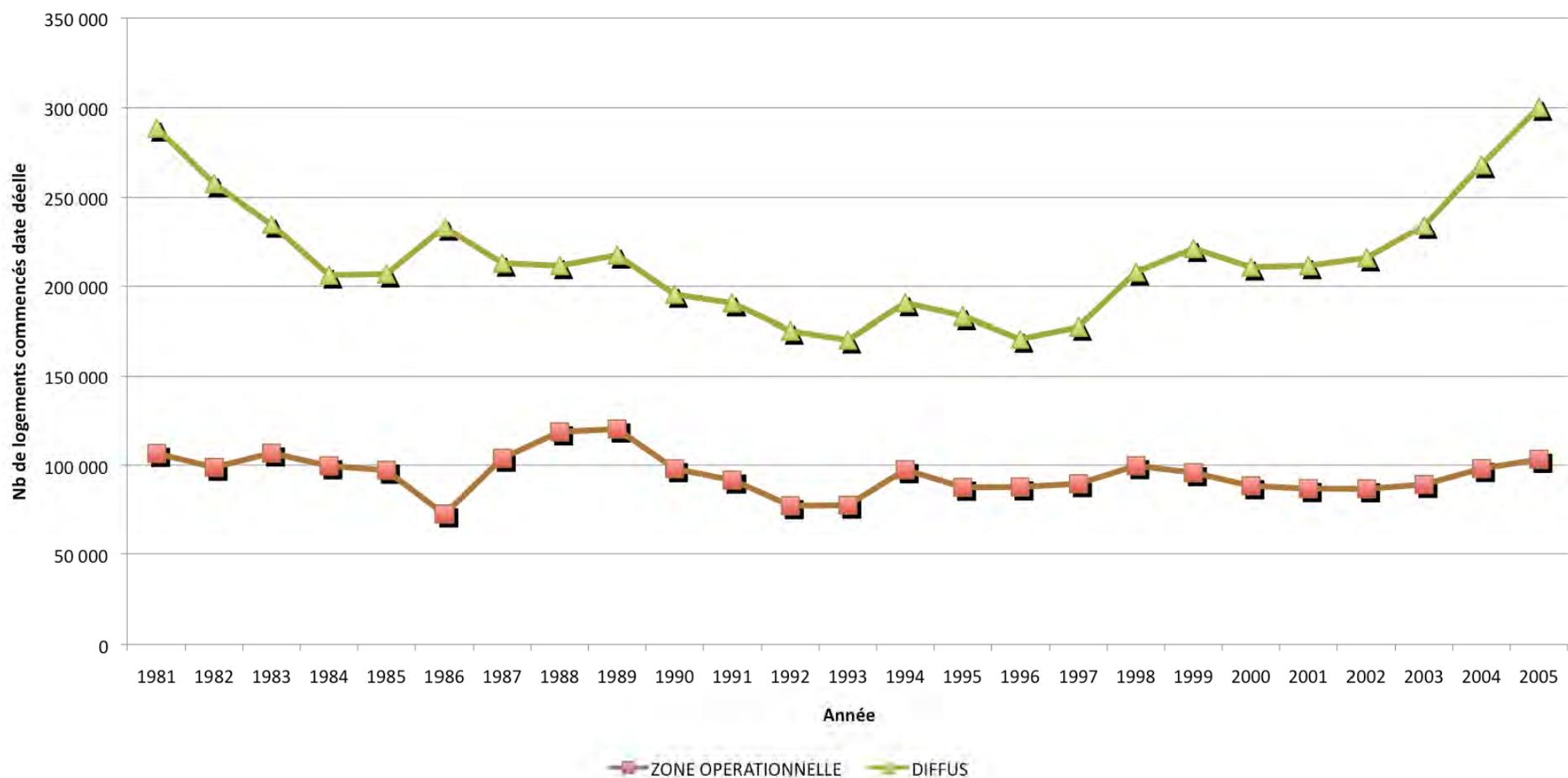
JHEDATE

13/11/2008

PRODUCTION FONCIERE INSUFFISANTE DANS LES SECTEURS STRATEGIQUES

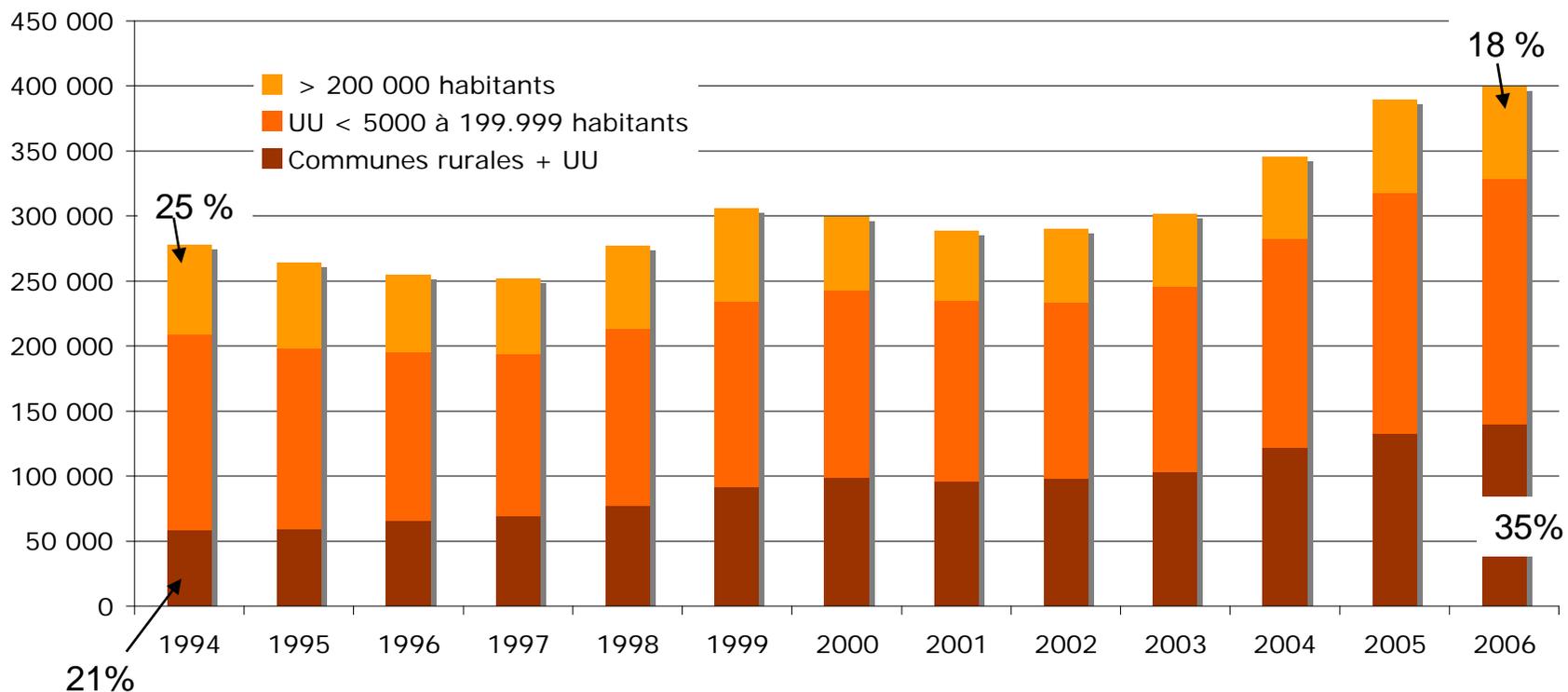
Une production volontaire de droits à bâtir insuffisante

Production de logement en France depuis 1981 (source : SITADEL)



Une conséquence majeure : l'éparpillement urbain

Nombre de logements ordinaires commencés ventilés selon la tranche d'unité urbaine entre 1994 et 2006



Source : Sitadel / GEOKIT2

IHEDATE

13/11/2008

adef

études foncières



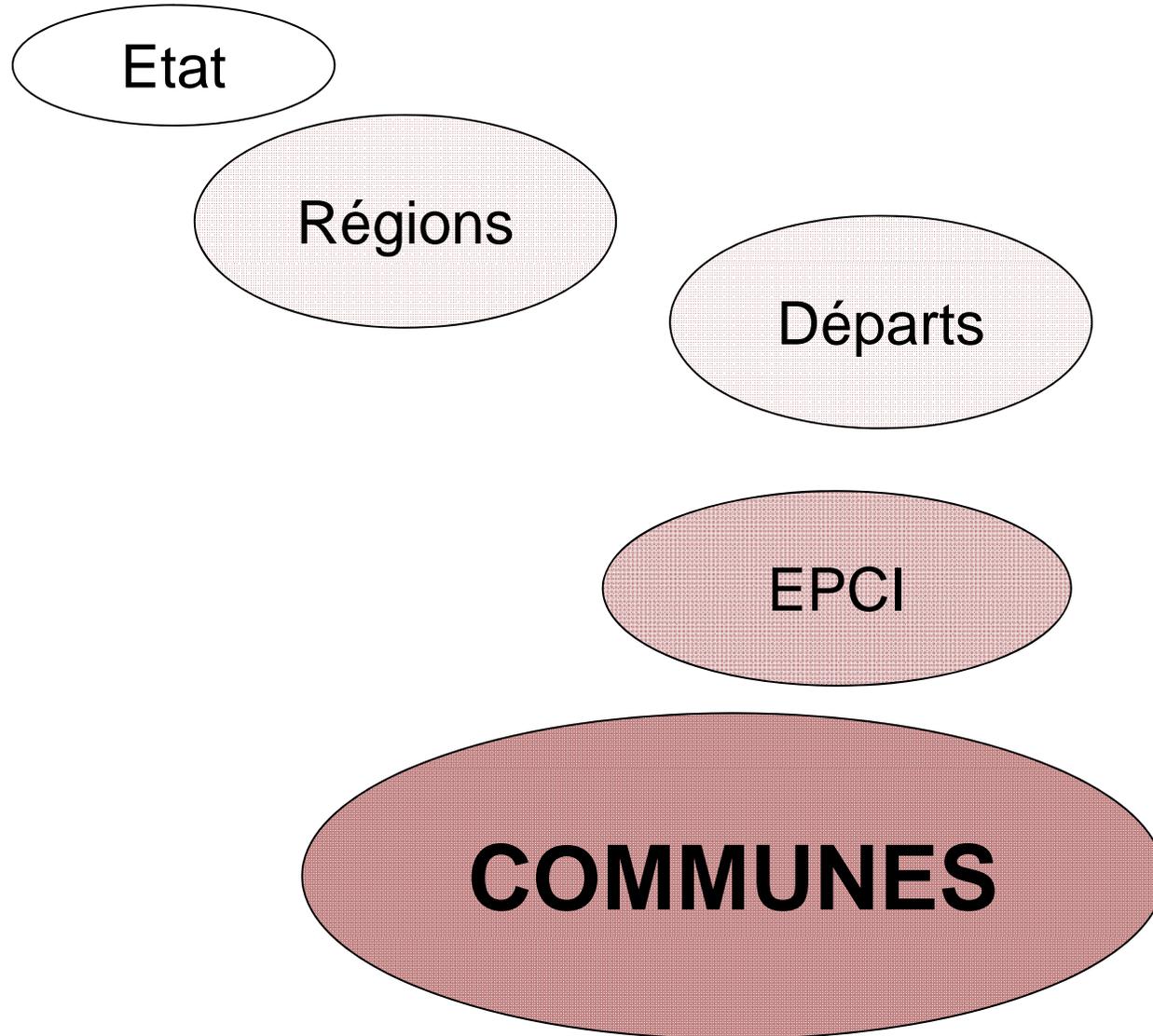
JHEDATE

13/11/2008

29

NOUVELLE REPARTITION DES POUVOIRS

Où est le pouvoir d'aménagement ?



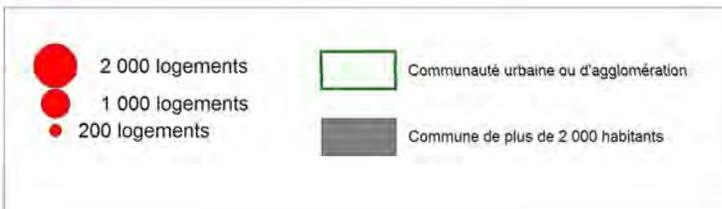
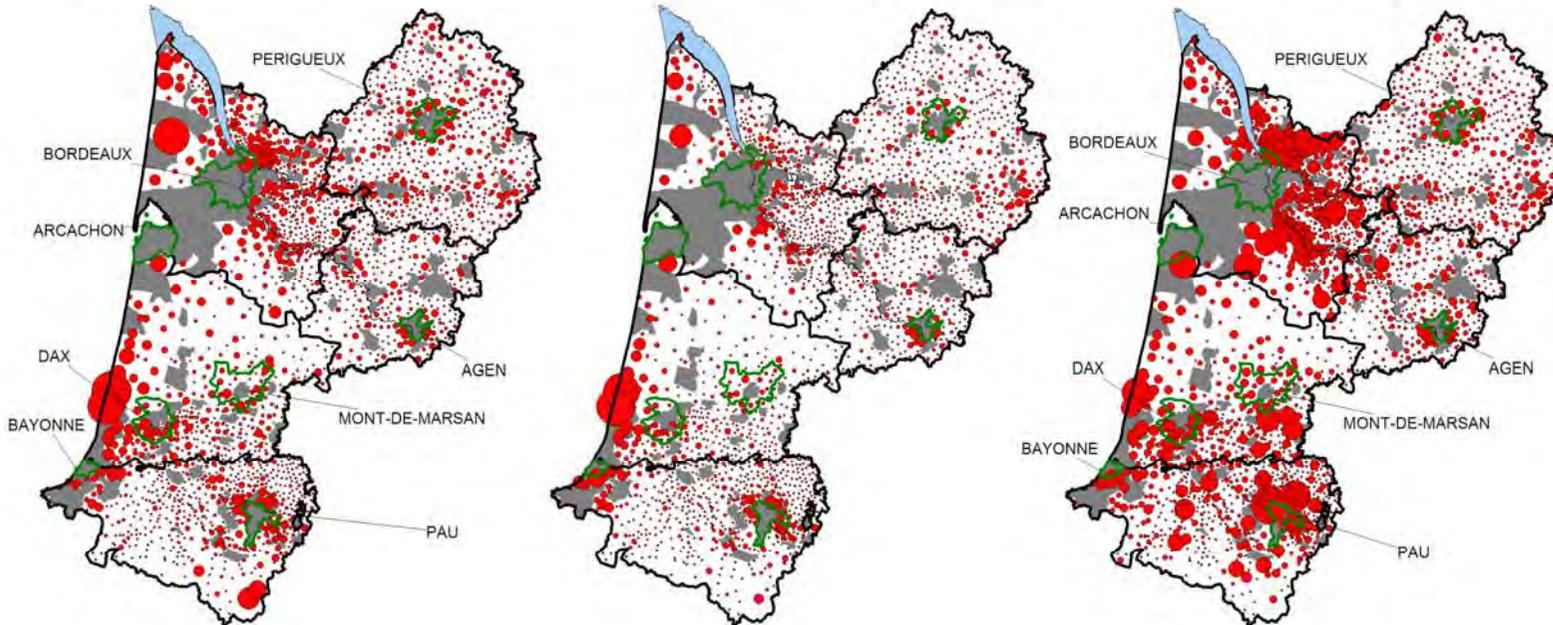
Une décision publique éparpillée

CONSTRUCTION NEUVE DE LOGEMENTS POUR LES COMMUNES DE MOINS DE 2 000 HABITANTS EN REGION AQUITAINE

ENTRE 1981 ET 1988
220 276 logements construits
29 % dans les communes de moins de 2 000 habitants
71 % dans les communes de plus de 2 000 habitants

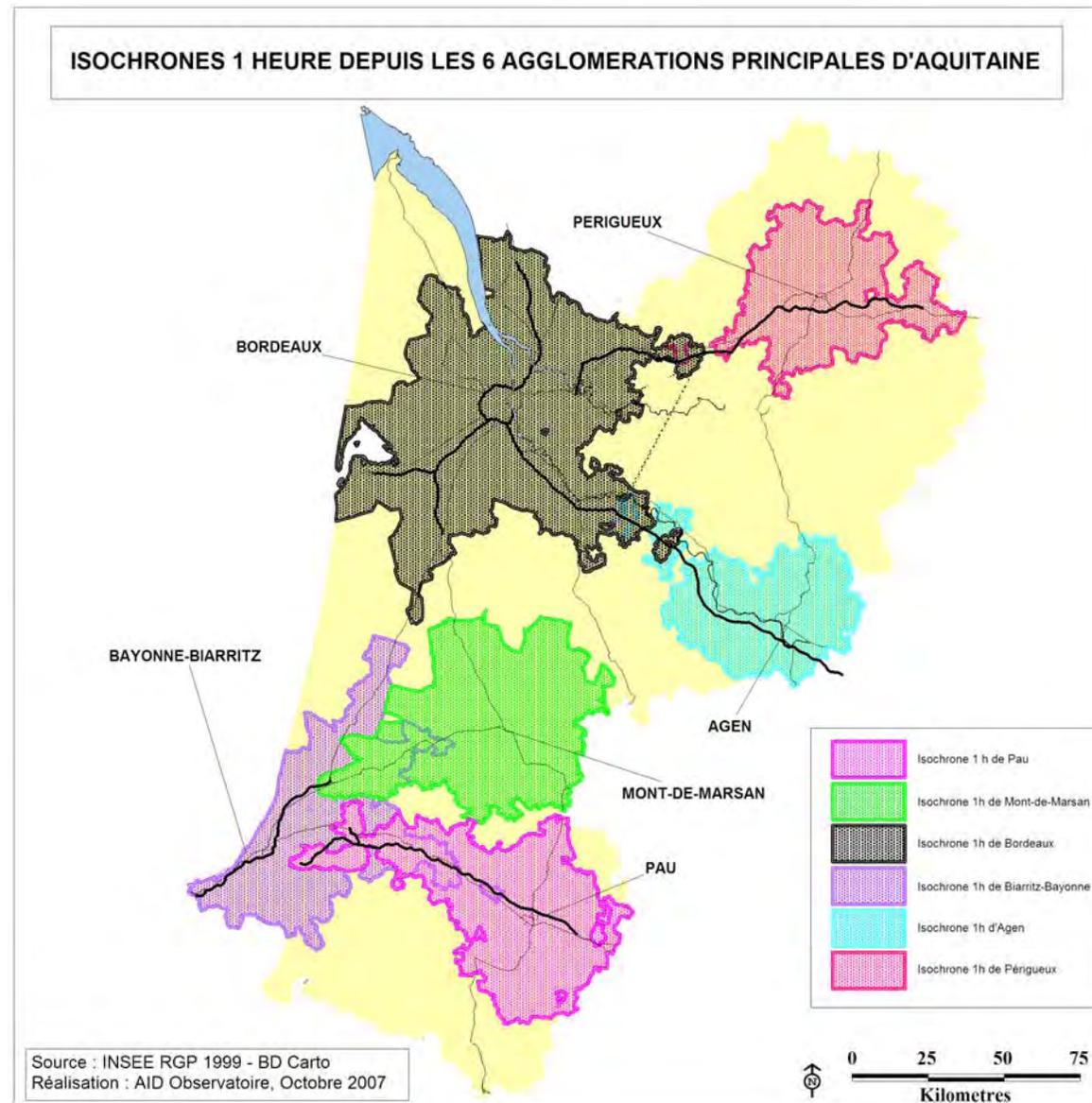
ENTRE 1989 ET 1996
175 575 logements construits
25 % dans les communes de moins de 2 000 habitants
75 % dans les communes de plus de 2 000 habitants

ENTRE 1997 ET 2004
206 450 logements construits
48 % dans les communes de moins de 2 000 habitants
52 % dans les communes de plus de 2 000 habitants



Source : BD Carto, SITADEL
Réalisation : AID Observatoire, Octobre 2007

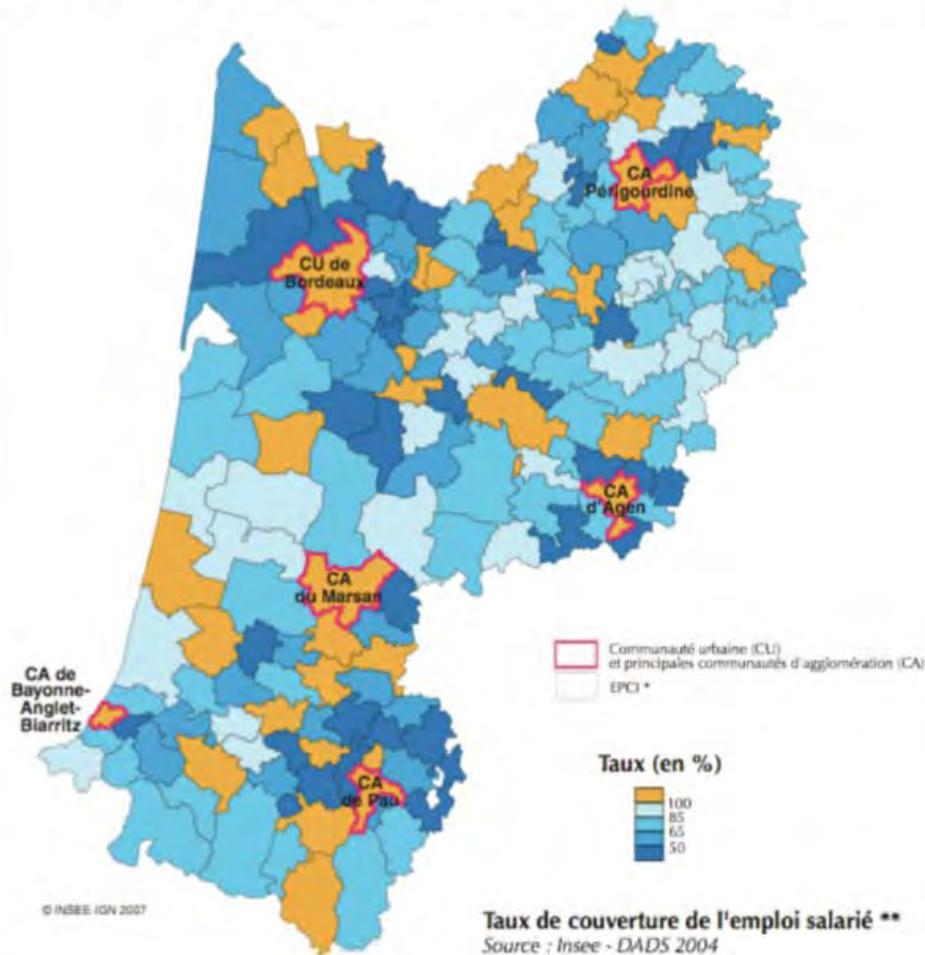
Des politiques publiques insuffisamment coordonnées





Une échelle de décision déconnectée de l'échelle de vie

Forte indépendance en terme d'emplois près des grandes agglomérations



* Les communes n'appartenant à aucun établissement public de coopération intercommunale (EPCI) ont été affectées à un EPCI adjacent ou regroupées ensemble.

** Taux de couverture de l'emploi : rapport entre le nombre d'emplois salariés offerts et le nombre de salariés résidant sur un territoire donné. Un taux inférieur (supérieur) à 100 traduit un déficit (excédent) d'emplois par rapport au nombre de salariés résidant sur le territoire.

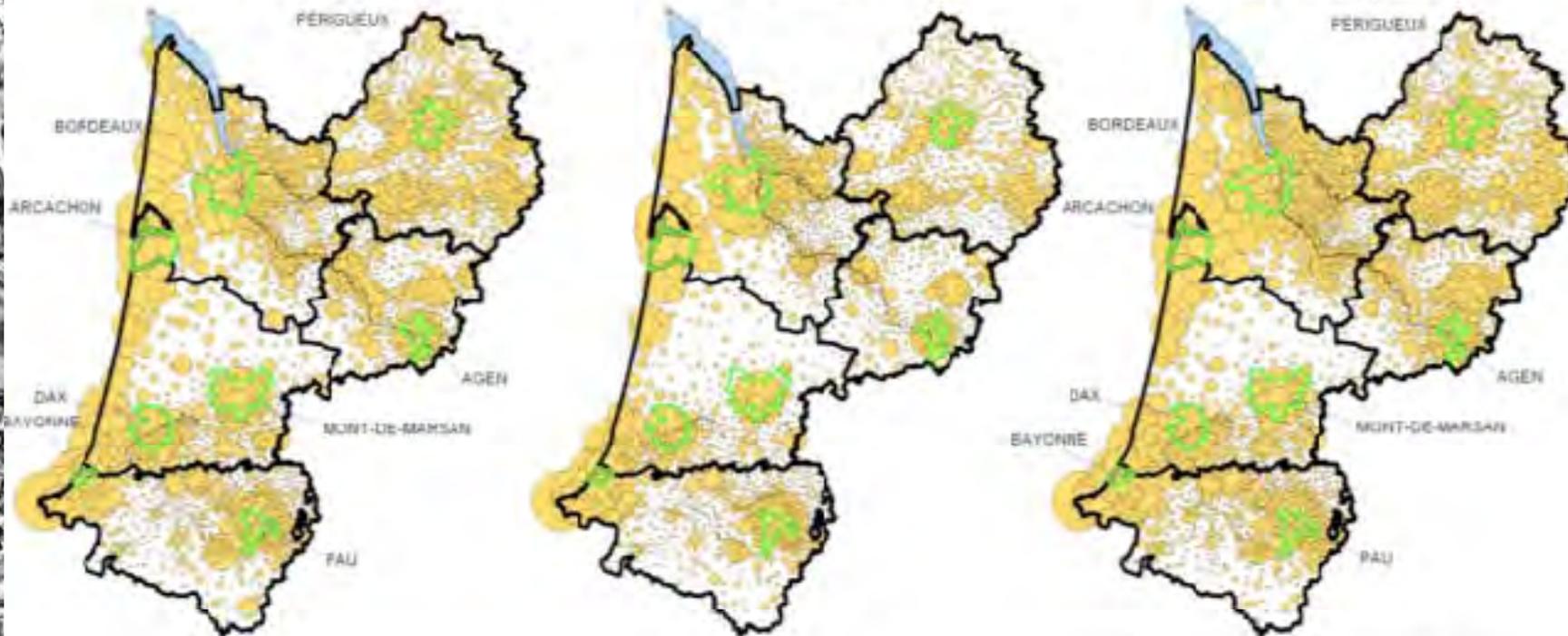
Des opérateurs mal encadrés

NOMBRE DE LOGEMENTS RÉALISÉS EN DIFFUS ENTRE 1981 ET 2004
327 981 LOGEMENTS

Entre 1981 et 1988
107 106 logements

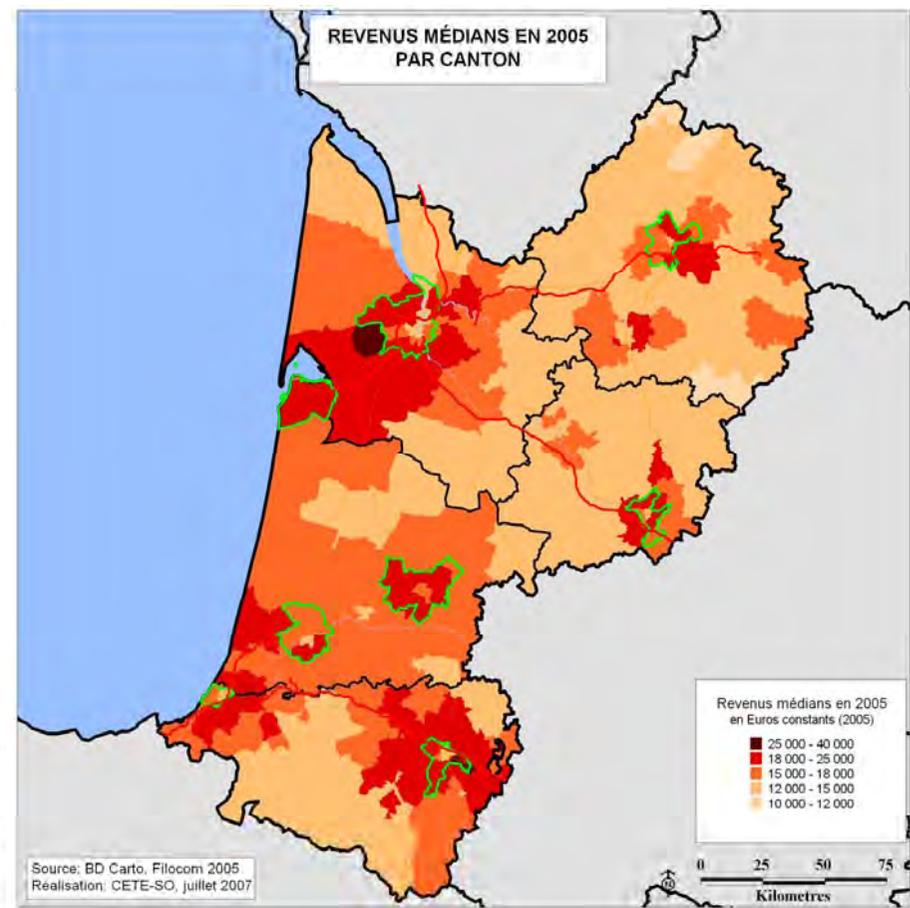
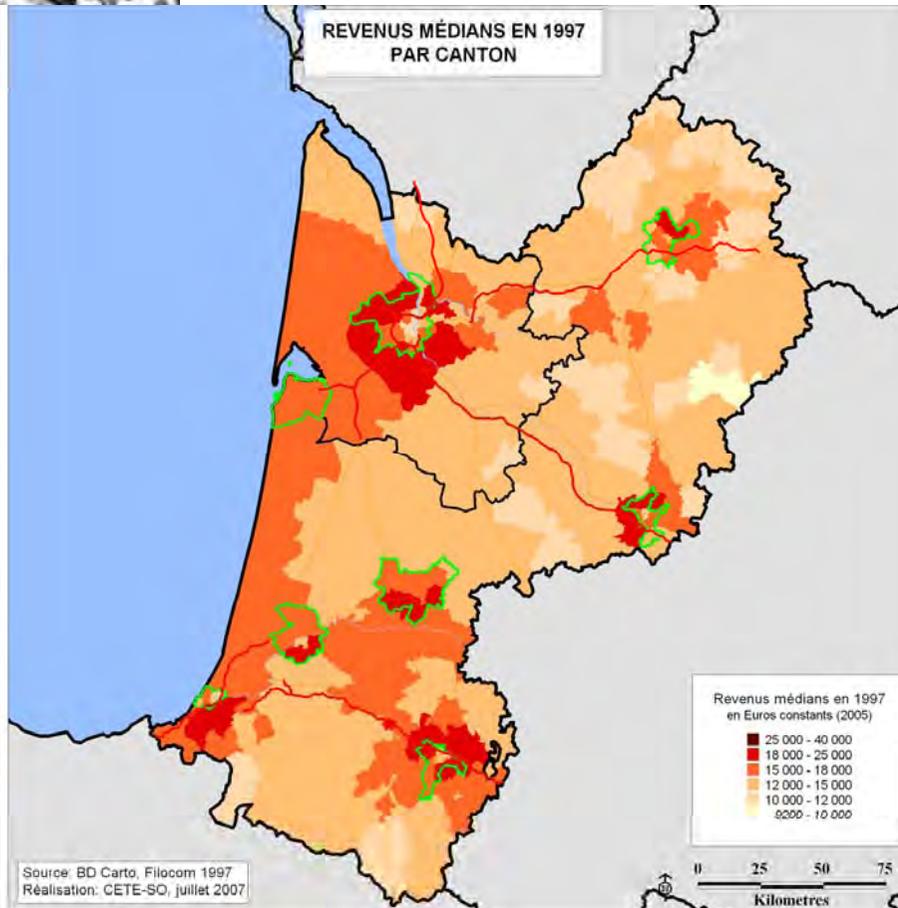
entre 1989 et 1996
89 596 logements

entre 1997 et 2004
131 279 logements



Source: BD Cartho, Sitad
Réalisation: CETE-SQ, juillet 2007

Une ségrégation socio-spatiale renforcée





L'AMENAGEMENT, DES CHOIX POLITIQUES, DES CONSEQUENCES ECONOMIQUES



Politique d'aménagement = politique économique

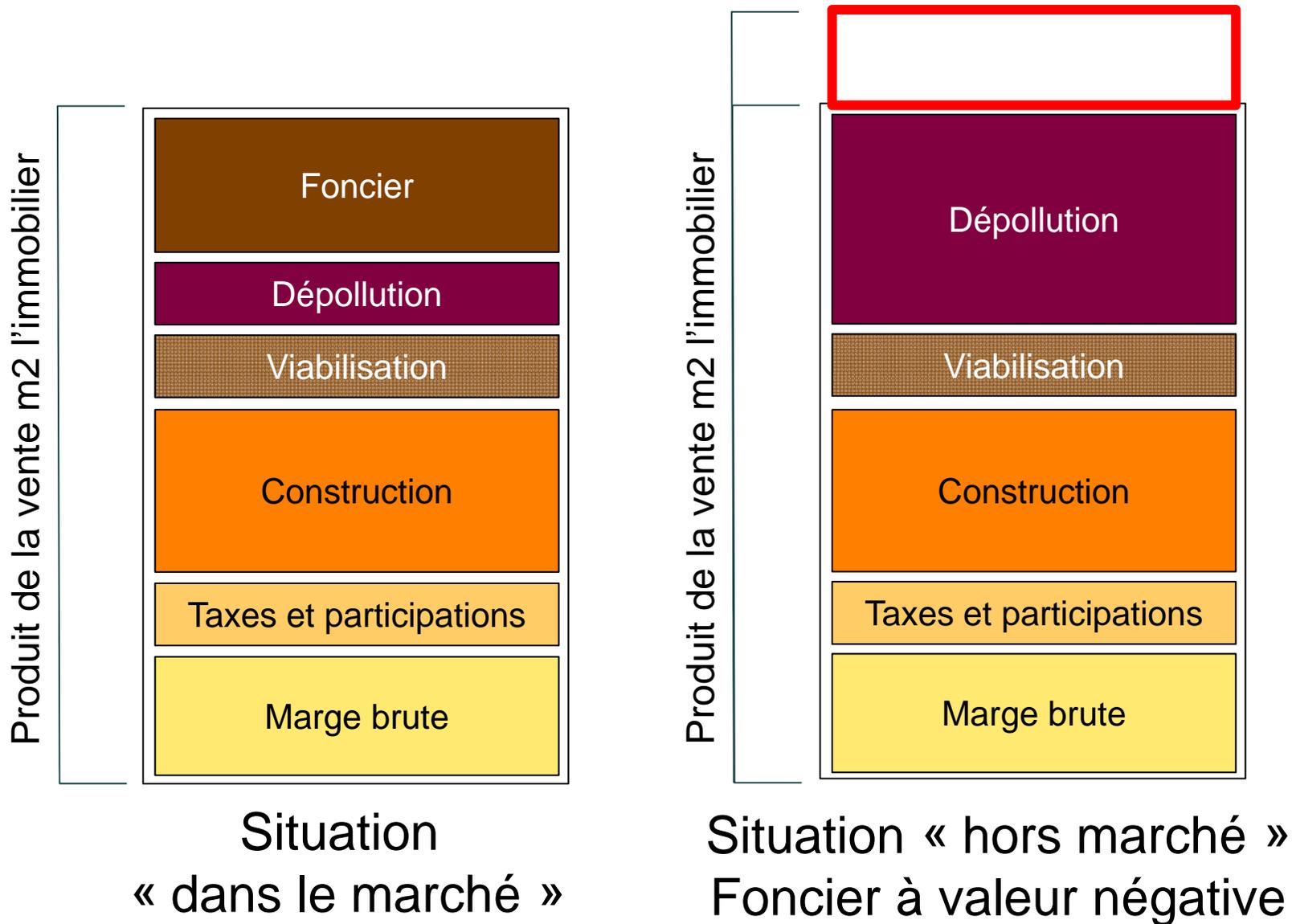
- Organiser la production foncière : les filières de production
 - ✓ Développement en diffus
 - ✓ Incitation réglementaire
 - ✓ Négociation
 - ✓ Aménagement public
- Pour chaque filière :
 - ✓ Des règles de péréquation adaptées : « qui paie » ?
 - ✓ Des règles de négociation adaptées au jeu d'acteurs et aux choix de développement



Production foncière : les 4 filières

	DIFFUS	ENCADREMENT	NEGOCIE	PUBLIC
Mode de gestion	Urbanisme réglementaire	Dispositif détaillé, libre ajustement des acteurs	Programme forme urbaine financièrement négociés	Réalisation par collectivité (régie directe, accession)
Acteurs	Particuliers, professionnels	Laisseurs promoteurs, propriétaires en AFU	Aménageur privé	Collectivité, SEM, établissements publics, CC
Risque financier pour la collectivité	Faible	Limité à la normalisation du PAE	Indirect si défaillance de l'aménageur	Direct
Niveau d'équipement initial	Secteur équipé	Partiellement équipé	Faiblement équipé	Peu ou pas équipé
Zonage POS initial	Zoné U	NA à règlement ou U avec COS incitatif	NA strict ou U ancien	NA strict ou U ancien
Plan d'aménagement	Terrain existante, minime	Secteur de plan masse, schéma de voiries	Plan d'aménagement de zone	Plan d'aménagement de zone
Outils financiers	TLE, TRE, PID	PAE, PVR	Bilan ZAC conventionnelle	Bilan ZAC en régie ou concédée
Outils fonciers	Préemptions pontuelles, emplacements réservés	Préemptions pontuelles, emplacements réservés	Acquisitions variables, DUP compétitive ventuelle	Préemptions systématique, expropriation
Prix du foncier	Prix du terrain à b ¹⁵	Terrain à b ¹⁵ à m ¹⁵ et coté quipement et participations	Prix du changement d'usage	Prix de l'usager trieur
Diversité du programme	Diversité selon opportunités	Faible diversité car pas de programmation	Diversité à négocier permise par la programmation	Diversité imposée par la collectivité, permise par la programmation
Forme urbaine produite	Risque de désordre et de gaspillage mais variété, substitutibilité des usages du sol, appropriation	Produits standards, risque d'effet "mosaïque"	Concurrence globale mais risque d'impact commercial privilégié	Composition dense mais risque de manque de variété

Cibler l'intervention publique



L'avenir ?

- Le retournement conjoncturel : une période propice à la mise au point de stratégies plus adaptées aux cycles économiques
 - ✓ Développer une vision de l'aménagement sur le long terme et à la bonne échelle (le bassin de vie)
 - ✓ Produire des droits à bâtir au bon endroit et en quantité suffisante : cela est toujours d'actualité
- Concevoir une politique foncière
 - ✓ Mieux intégrer les dynamiques économiques : comprendre les marchés et leurs dynamiques; anticiper;
 - ✓ Instaurer les conditions du dialogue avec les acteurs de la production foncière : propriétaires, opérateurs publics et privés, autres collectivités....