

# Quelques éléments fondamentaux sur la question foncière

---

Vincent Renard

Directeur de recherches  
au CNRS

IDDRI- Sciences Po

ARRA, Lyon, 26 Mai 2010

---

**Crise financière, crise immobilière,  
crise du foncier: par où commencer?**

# Quelques formes urbaines

---





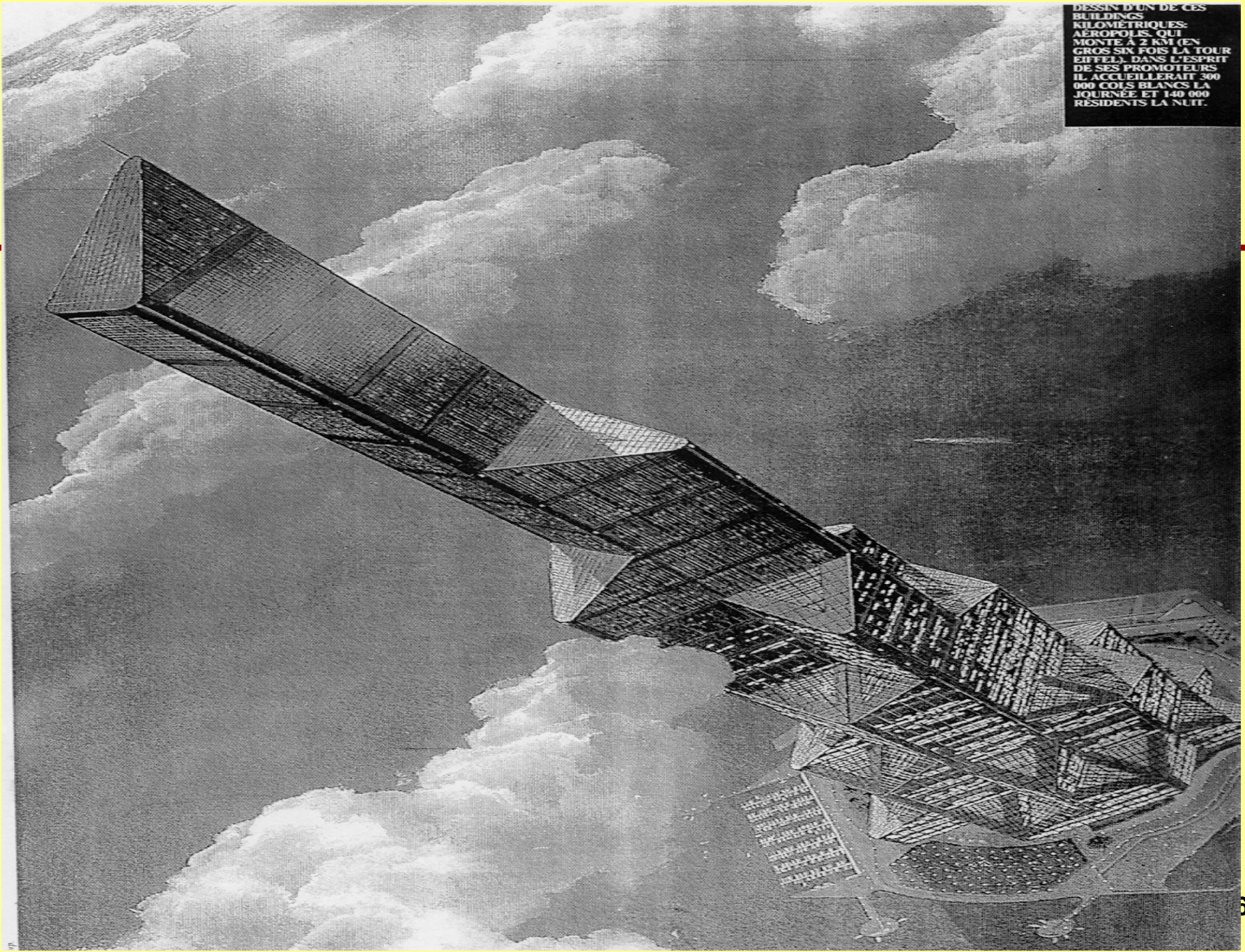




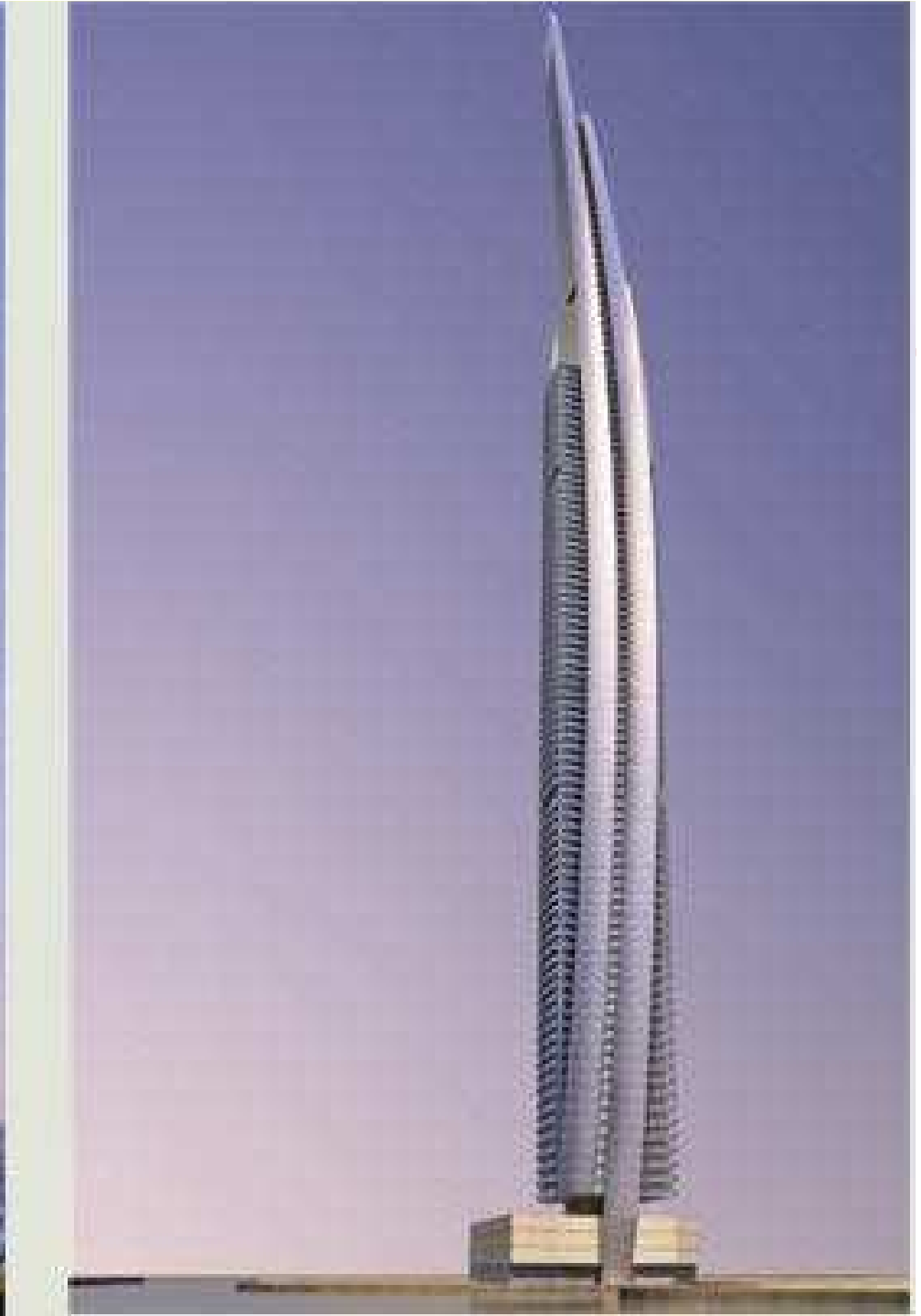
LE PLUS FOU. BAPTISÉ X-SEED 4 000 (TRADUISEZ EXCÈS). RÉPLIQUE DU MONT FUJI-YAMA. TOISERAIT ALLÈGREMENT TOKYO DU HAUT DE SES 4 KILOMÈTRES. (PHOTO MONTAGE).



DESSIN D'UN DE CES  
BUILDINGS  
KILOMETRIQUES:  
AÉROPOLIS, QUI  
MONTE À 2 KM (EN  
GROS SIX FOIS LA TOUR  
EIFFEL). DANS L'ESPRIT  
DE SES PROMOTEURS  
IL ACCUEILLERAIT 300  
000 COLS BLANCS LA  
JOURNÉE ET 140 000  
RÉSIDENTS LA NUIT.









Vincent Renard

Don Quichotte, hiver 2008

8



# Les cycles financiers et leurs conséquences sur la question foncière

---

# La crise des « subprime » aux Etats Unis

---

- Qu'est ce qu'un « subprimer »?
- La chaine des intervenants
- Contagion et toxicité
- La France est-elle à l'abri des subprime?



**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!**



You'll inherit a healthy  
GROWTH RATE...  
LOW UNEMPLOYMENT...

THE  
FED

AND A  
HOUSING  
BUBBLE

Bernanke



# Éléments de diagnostic

---

Une demande de logements soutenue, la construction en recul

Des taux d'intérêt bas...qui pourraient remonter

Des avantages fiscaux en question

Un foncier « introuvable »

Le retournement des marchés après une hausse sans précédent par sa durée et son ampleur

Baisse du pouvoir d'achat logement

Un endettement croissant, qui reste dans des limites raisonnables par rapport à d'autres pays

La poursuite de l'étalement urbain

Une polarisation sociale croissante

# 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 (\*)

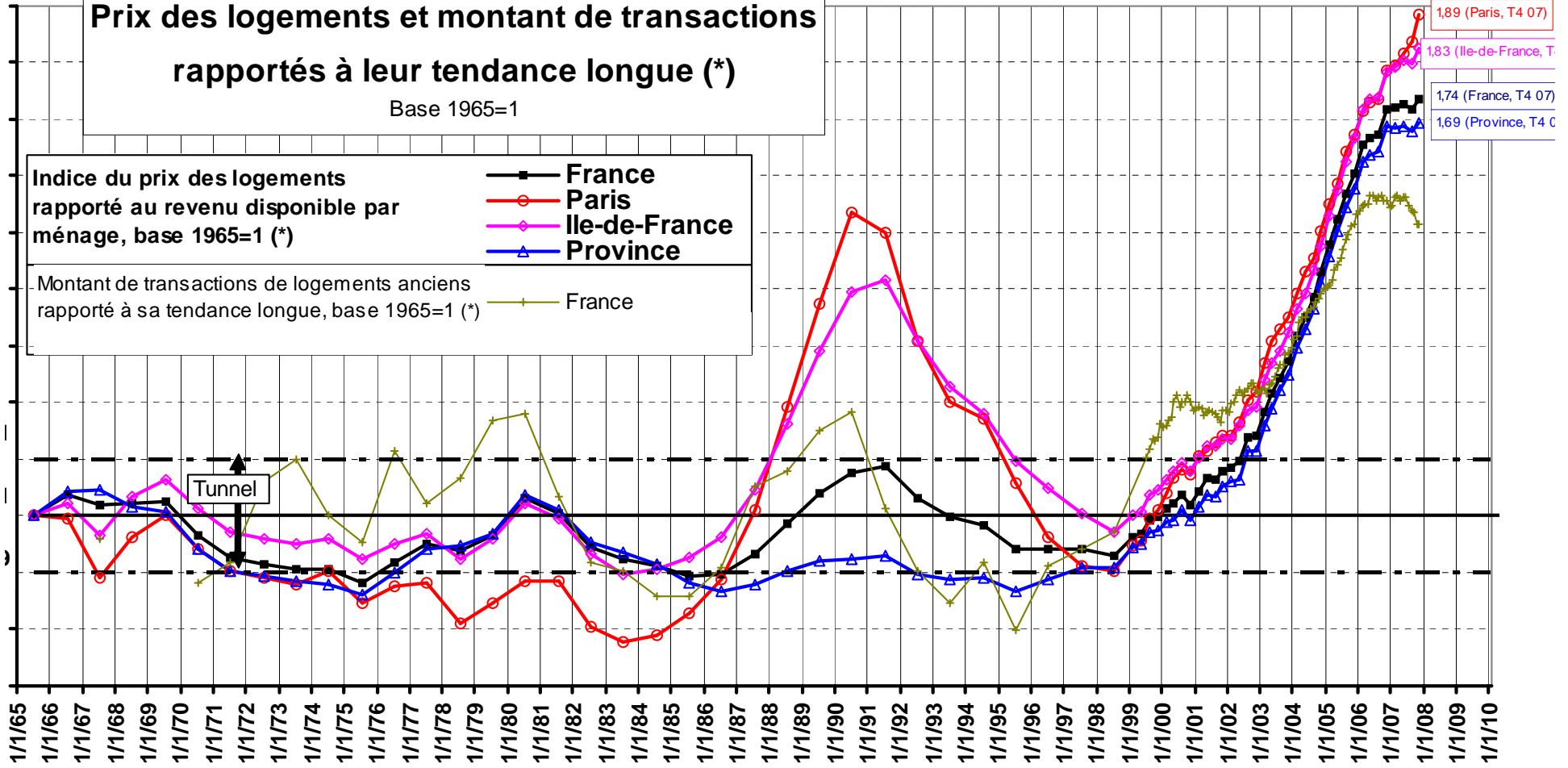
■ France  
○ Paris  
◇ Ile-de-France  
△ Province

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

+ France

Tunnel

1,89 (Paris, T4 07)  
 1,83 (Ile-de-France, T4 07)  
 1,74 (France, T4 07)  
 1,69 (Province, T4 07)





**INDICATEUR NATIONAL**  
(FRANCE MÉTROPOLITAINE HORS CORSE)

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

**48,8 m<sup>2</sup>**

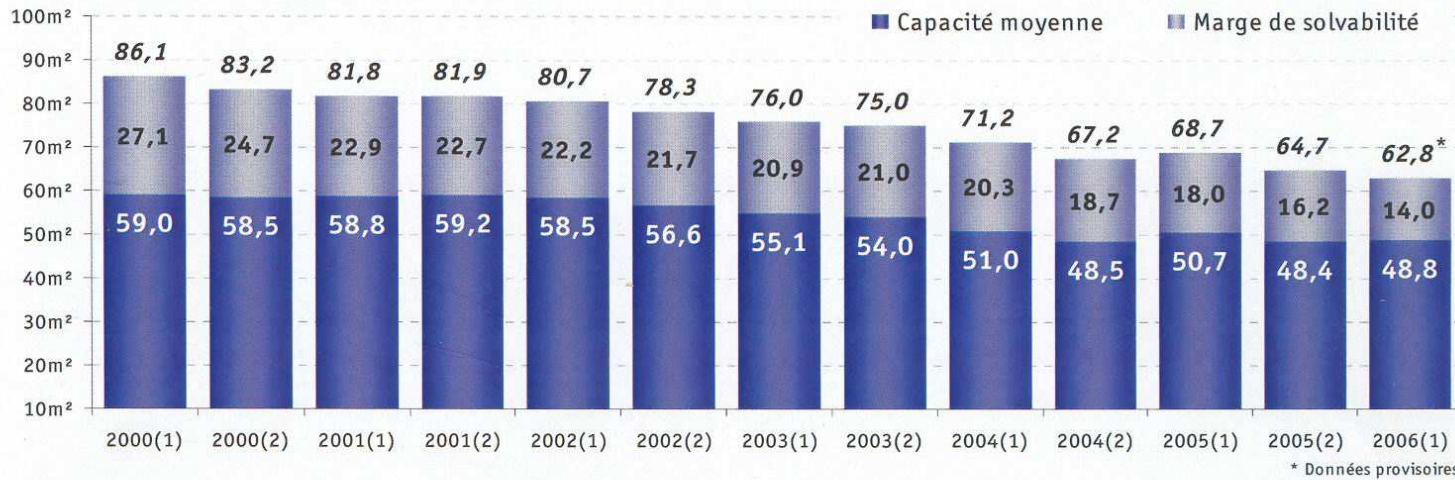
Dans l'ancien, pour les ménages primo-accédants éligibles\*, résidant sur le territoire français.

**Marge de solvabilité**

**14,0 m<sup>2</sup>**

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

**Évolution depuis 2000**



\* Données provisoires

© Chaire Immobilier ESSEC - CREDIT FONCIER

	Latest	Q1 2007	1997- 2008
	on a year earlier	or latest	or latest
Singapore	29.8	13.8	na
Hong Kong	28.2	5.6	-23
Australia	13.8	9.6	174
Sweden	11.3	8.0	150
China	10.7	5.6	na
Belgium	7.5	10.0	147
South Africa	6.8	15.6	401
New Zealand	6.5	11.7	125
Canada	5.7	9.6	80
France	5.7	8.1	151
Italy	5.1	5.6	102
Spain	3.8	7.2	195
Netherlands	2.5	4.3	99
United States (OFHEO)	0.8	4.6	94
Switzerland	0.5	2.5	19
Denmark	0.3	10.0	124
Japan	-0.7	-1.5	-33
Britain	-1.0	9.5	202
Germany	-4.7	0.6	na
Ireland	-8.9	9.2	220
United States (Case-Shiller national index)	-8.9	-1.7	104
United States (Case-Shiller ten-city index)	-13.6	-1.2	138



# La financiarisation de l'immobilier

---

- La gestion d'actif, le foncier et l'immobilier
- Le développement des foncières cotées
- Les rendements comparés des différents segments des marchés immobiliers
- Un cas particulier: la courbe en U de la rentabilité des logements
- Rendement locatif, rendement en capital et rendement global: la clé du taux de vacance

# Le lien entre les marchés immobiliers et les marchés fonciers

---

- Le multiplicateur dans les phases de hausse des marchés immobiliers
- Le cliquet et la rétention foncière quand les marchés immobiliers baissent



# 3 Les outils de politique foncière

---

# Quelles politiques foncières pour...

---

- Contribuer à résoudre la crise du logement, assurer une offre foncière suffisante, en particulier pour le logement social
- Rendre effectif le droit au logement
- Assurer un développement urbain durable, limiter l'émission de gaz à effet de serre, aider à la cohésion sociale
- Répartir équitablement les plus values d'urbanisation

- 1) Les politiques dites « d'offre foncière » : une mauvaise réponse à un vrai problème.
- 

- Rétrospective. Quelques précédents français (1970-1971, 1985-1986, 2000-2001, 2008...)
- La question aujourd'hui. Décentralisation et flexibilité de la règle.
- Éléments de comparaison internationale
- De l'offre foncière à la production foncière



## 2) La planification urbaine en déshérence

- Panorama de la planification urbaine en France: du plan au projet, flexibilité, négociation, corruption, faiblesse de la planification stratégique
- Une planification « passive »
- Multiplication des plans et faible mise en cohérence. Les espoirs de la loi Grenelle 2
- Absence d'évaluation
- Deux exemples de planification « active »: les Pays Bas et l'Allemagne

### 3) L'impact des règles d'urbanisme sur les prix fonciers

- Plus values et moins values
- Le principe du L 160-5
- Quatre solutions pour traiter le problème
  - ◆ Ne rien faire: inefficacité, inéquité
  - ◆ Récupérer les plus values d'urbanisation  
( Danemark) (Pays Bas) ( Suède)  
Faire payer le droit de construire  
Une fausse bonne solution: le transfert des droits de construire



## 4) 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 ?
- La douleur du portage

# Les moyens de l'intervention publique sur les marchés fonciers et immobiliers: amiable, préemption, expropriation

- Les origines, de la ZAD au DPU: de la préemption antispéculative à la préemption d'opportunité
- La situation actuelle et la pratique du DPU:

Des pratiques diverses, parfois contestables. Resserrer la motivation, en particulier pour le logement social.

- Une jurisprudence évolutive, en France et dans l'Union Européenne ( arrêt Motais de Narbonne)
- Quelques propositions de la commission Duport et du projet de loi Warsman
- L'expropriation, problèmes techniques, faisabilité politique

## 7) Les outils financiers et fiscaux

---

- Une fiscalité foncière et immobilière illisible, peu rentable, non incitative, régressive
- Le cas particulier du foncier non bâti
- L'impossible réforme de la fiscalité locale: les périls de 2010
- La lancinante question de la récupération des plus values: qui est propriétaire du droit de construire



8) L'aide à l'investissement locatif: Des « produits fiscaux » généreux mais pas toujours adaptés: du Périssol au Scellier en passant par le Besson, le Robien, le Borloo populaire, sans oublier le Pons, le Girardin

---

- L'accumulation des régimes
- L'instabilité des règles
- La carence de l'évaluation
- Les effets distributifs
- Défiscalisation et développement durable

## 9) La transparence

---

- Comment connaître les marchés ?
- L'information des notaires ( base BIEN, Perval)
- Développer un observatoire des marchés fonciers: le problème des sources
- Le problème du fichier immobilier de la conservation des hypothèques et la CEDH à la suite de l'arrêt Yvon de 2004
- Quelques exemples étrangers ( Danemark, Etats Unis, Suisse)

# Réguler les prix du logement?

---

- Les solutions de continuité entre les différents segments du parc
- L'assignation à résidence dans le parc HLM
- Les frontières indécises du 20% de l'article 55 de la loi SRU



# Produire du foncier pour le logement social

---

- Le zonage pour logement social. Le cas des Pays Bas
- Les stratégies des organismes
- Les incitations à la vente pour construire du logement social ( surdensité)

---

# Villes et développement durable

La difficulté de la définition

# Energie et bâtiment

- Vers le BBC, puis le BEPOS
- Le coût de l'adaptation du parc  
(30 millions de logements)



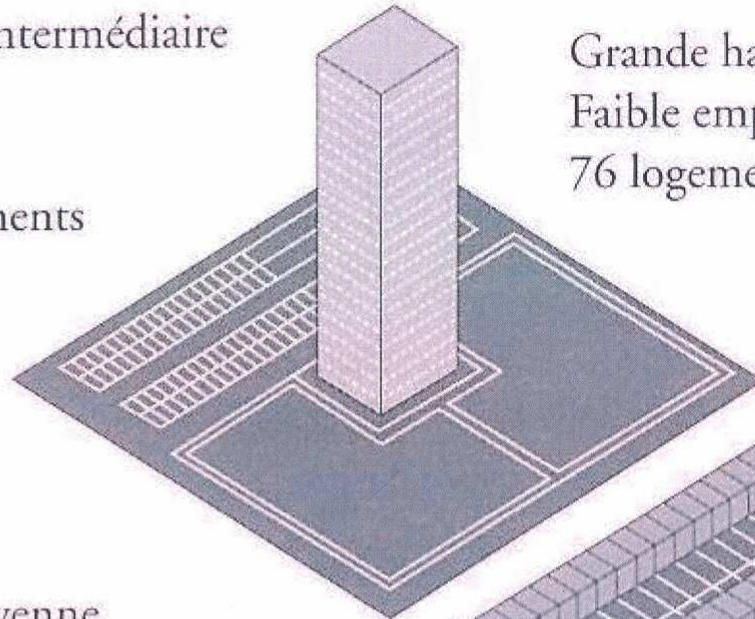
# Soutenabilité et formes urbaines

---

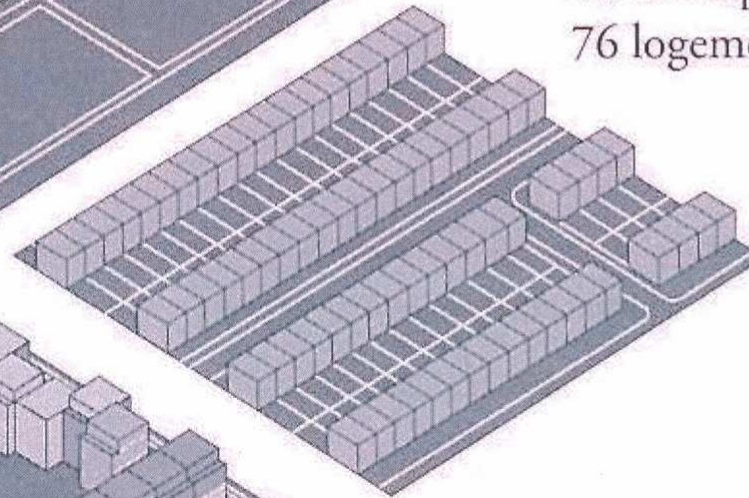
- Densité, compacité, hauteur et étalement urbain: de la difficulté de mesurer ce qu'on entend par « étalement périurbain », « mitage », « consommation d'espace »
- Controverses anciennes sur « le coût du mitage »
- Faiblesse et inefficacité des politiques de « lutte contre le mitage ». L'exemple de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

## Modulations morphologiques de la densité

- Habitat intermédiaire
- Maisons
- Appartements

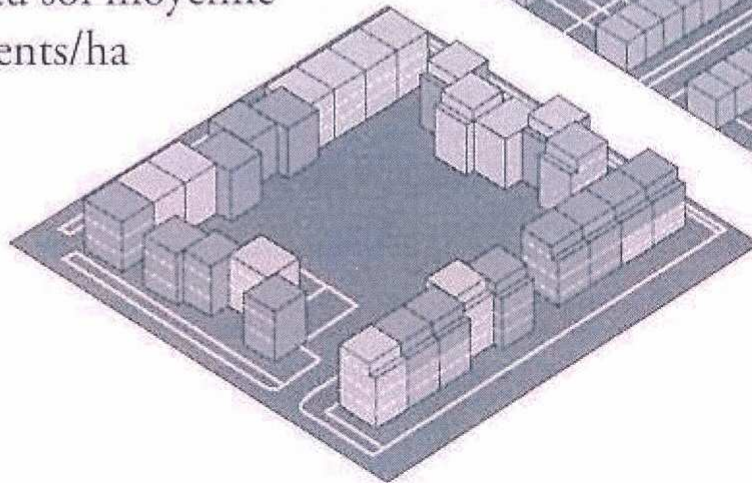


Grande hauteur  
Faible emprise au sol  
76 logements/ha



Faible hauteur  
Forte emprise au sol  
76 logements/ha

Hauteur moyenne  
Emprise au sol moyenne  
76 logements/ha



1) *Articles 5 à 10 des règlements des plans locaux d'urbanisme ou plans d'occupation du sol.*

---

La mesure de l'étalement urbain: de quoi parle-t-on?

Les coûts de l'étalement urbain

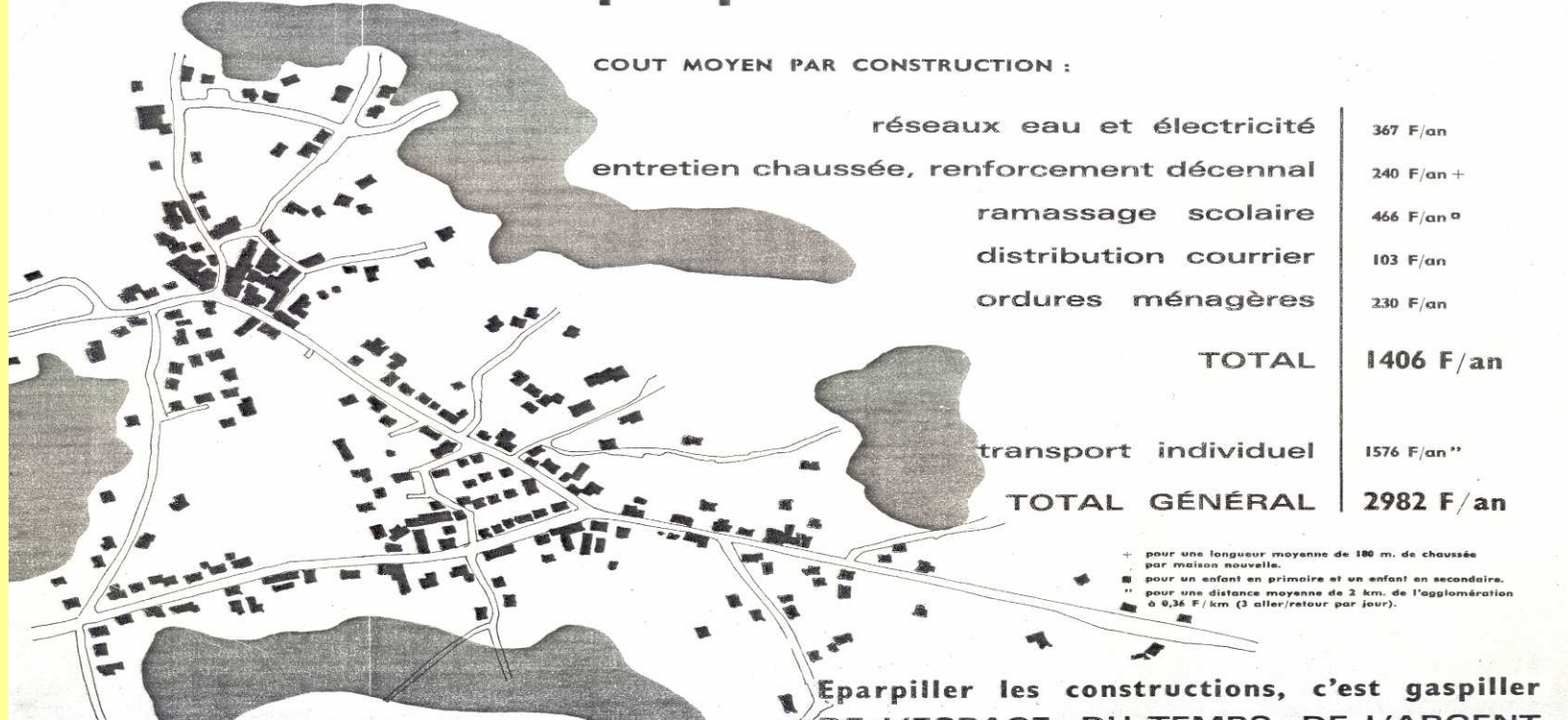
Perspectives du changement climatique, gaz à effet de serre et formes urbaines

Le lien entre la mobilité et l'étalement urbain: l'arbitrage entre la distance et le temps



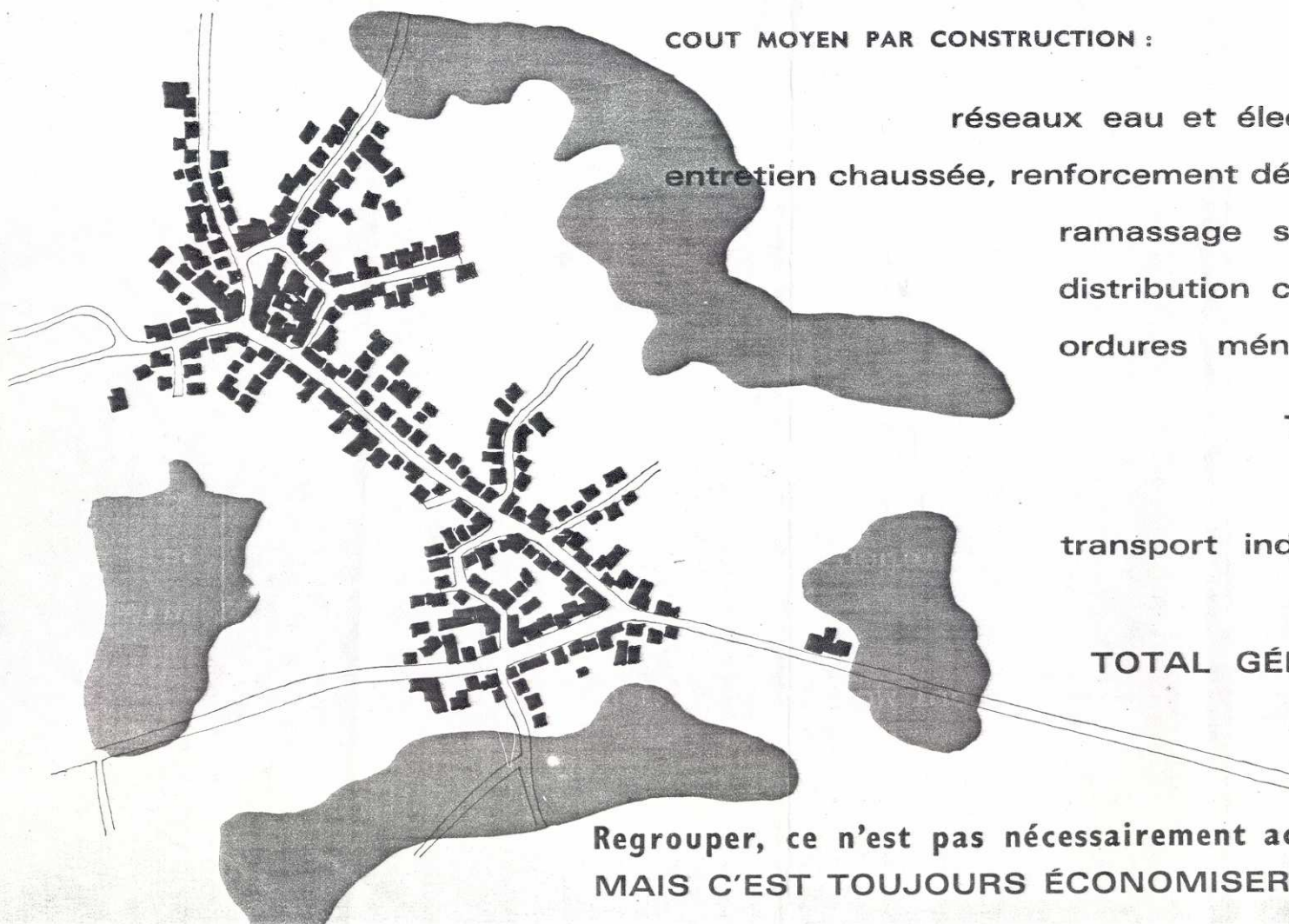
Ministère de l'ÉQUIPEMENT  
1977

## 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

**TOTAL**

**540 F/an**

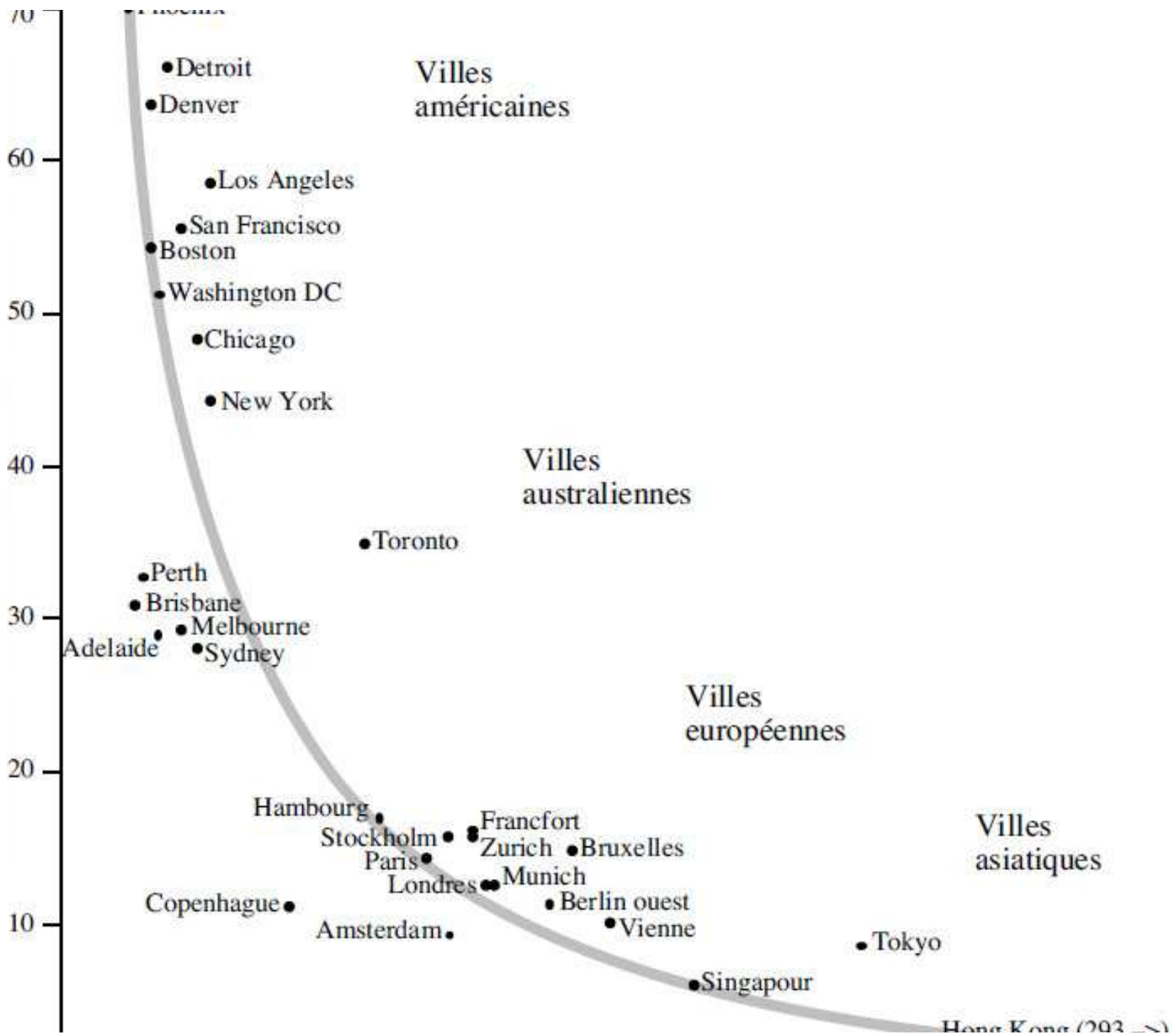
transport individuel

0 F/an

**TOTAL GÉNÉRAL**

**540 F/an**

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



# La mesure de l'étalement urbain

---

- Le bâtiment, le quartier, la commune, l'agglomération
- Eléments de comparaison internationale
- Polysémie de la notion de densité, compacité, etc
- Inertie des formes urbaines
- Affaiblissement de la connaissance statistique des territoires



# 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

# Facteurs de l'étalement urbain (suite)

---

- Dans la rubrique « surfaces artificialisées » du MOS, les locaux d'activité « consomment » plus que le logement
- C'est en particulier le cas des activités grossses consommatrices d'espace à faible valeur ajoutée unitaire ( plateformes logistiques, grands centres commerciaux...)

# Redensifier...

---

- Lois Molle, Grenelle I, Grenelle II, loi du grand Paris, loi sur les collectivités territoriales
- Densité et valeurs foncières
- Valeurs foncières et mixité sociale: la centrifugeuse sociale
- Pouvoir foncier et gouvernance urbaine

# Quelques enseignements du Grenelle II

---

- Urbanisme: la volonté de la ville dense, compacte
- Le bâtiment et les économies d'énergie
- Trames vertes et trames bleues
- Le portable à l'école...
- Une certaine schizophrénie vis-à-vis de l'usage de la réglementation de l'urbanisme



