

Rencontres sur l'Aménagement et l'habitat

La gestion économe de l'espace, un regard sur l'habitat

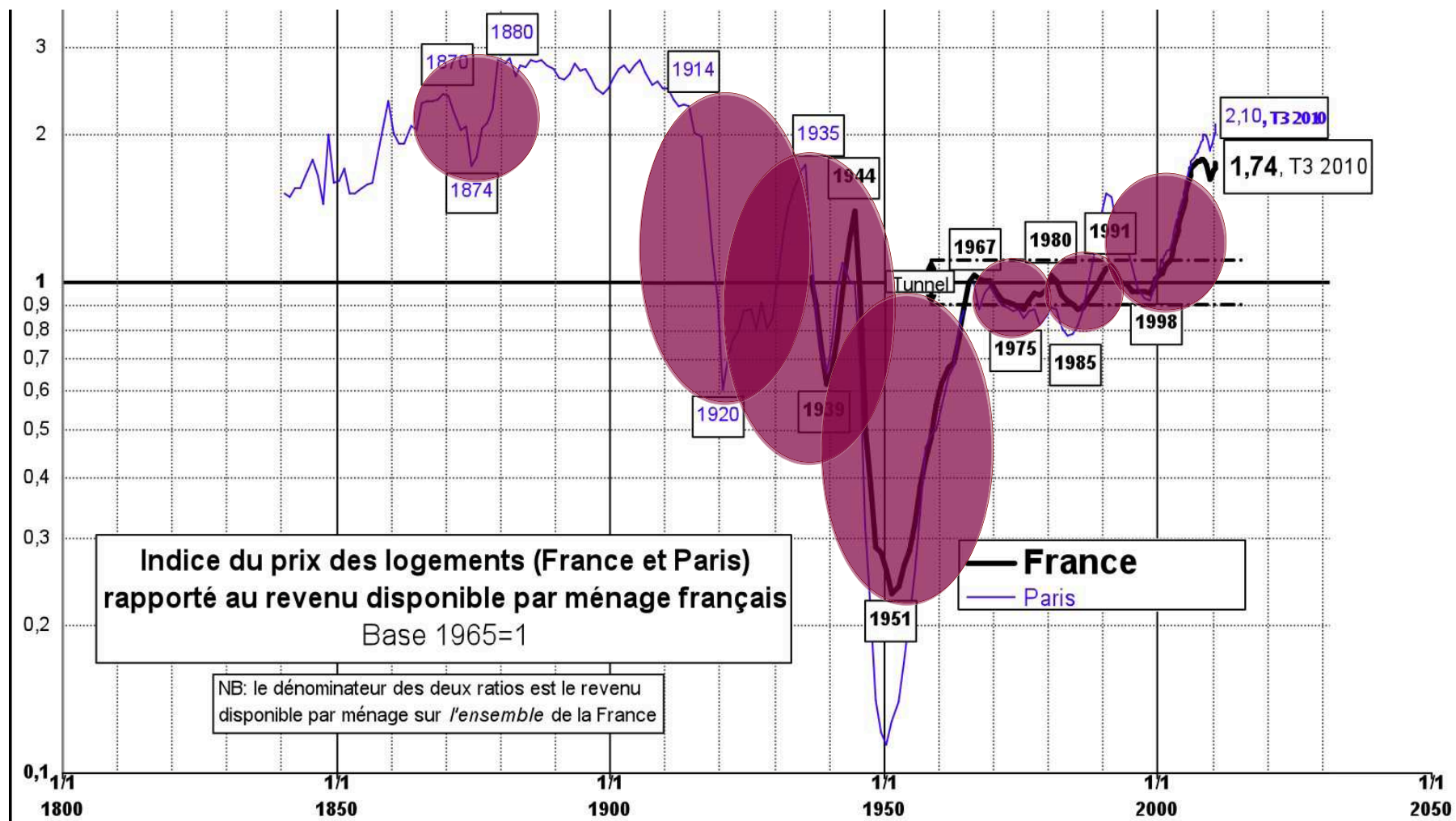
La gestion économe de l'espace
dans les politiques foncières : enjeux
et perspectives

Caroline GERBER – 8 avril 2011

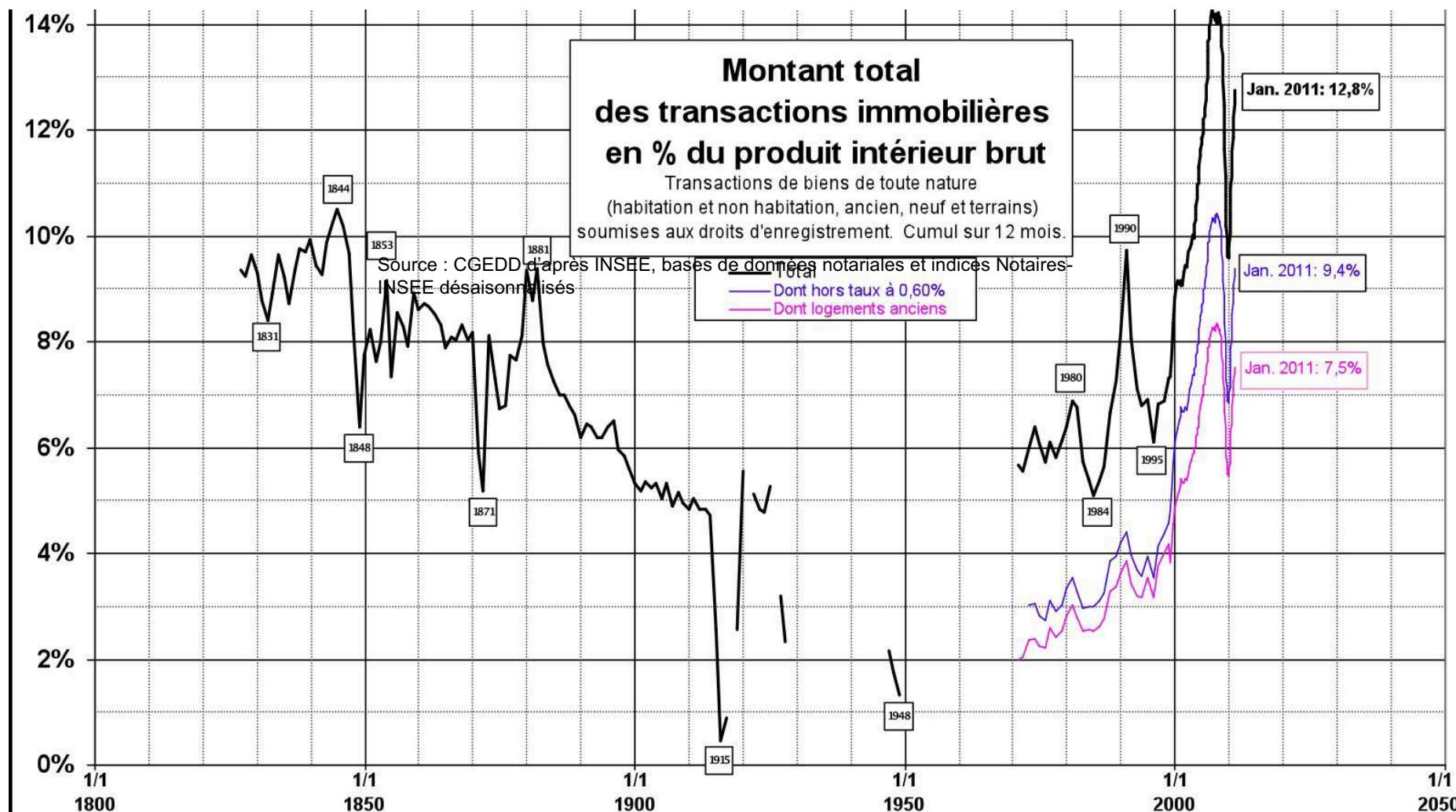
Dynamiques foncières

Les grands enjeux du foncier quelques rappels

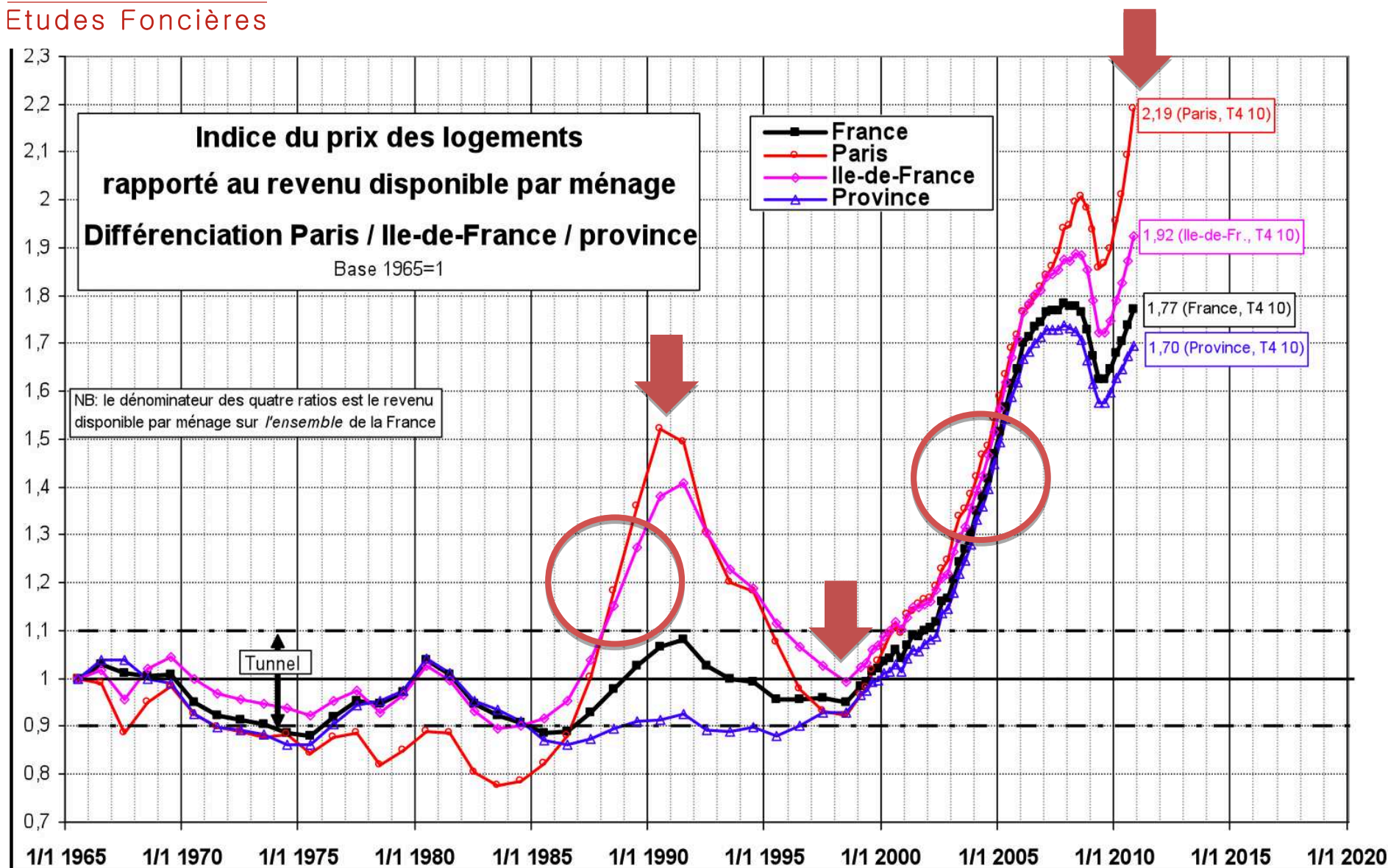
Immobilier : cycles, et bulles



Source : CGEDD d'après INSEE, bases de données notariales, indices Notaires-INSEE désaisonnalisés, Duon, Toutain et Villa (CEPII) / J. Friggit



Source: CGEDD d'après DGFIP, Toutain et INSEE. Par exception, le montant taxé à 0,60% inclut certaines mutations à titre gratuit (donations...) / J. Friggit



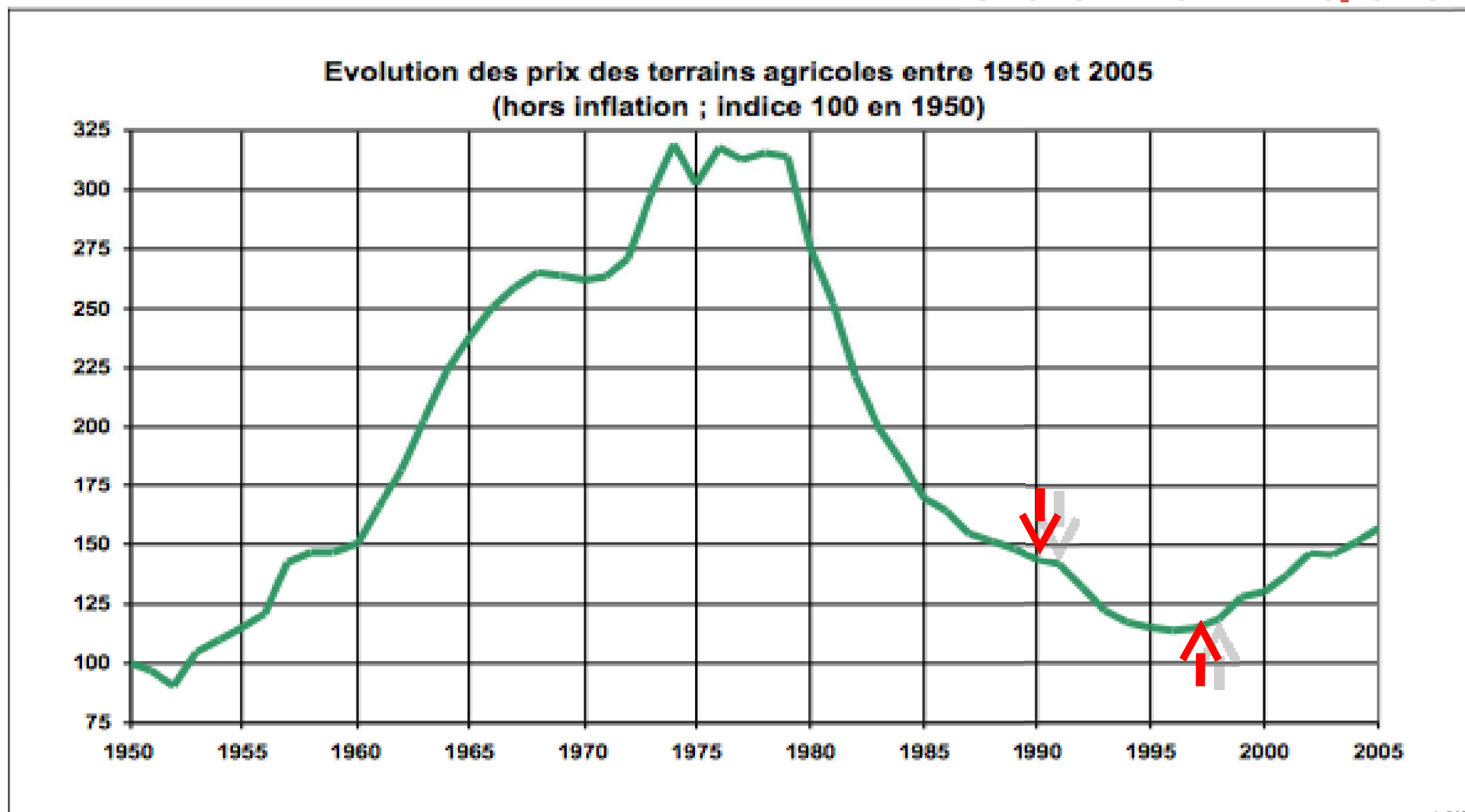
Source : CGEDD d'après INSEE, bases de données notariales et indices Notaires-INSEE désaisonnalisés / / J. Friggit

- Immobilier ancien à Paris : X 2,5 en 10 ans
- Terrains à bâtir France entière: X 2,41 en 10 ans (augmentation hors érosion monétaire) (données MEEDAT / EPTB)

| Euros de 2008 | 1996 | 2008 | |
|------------------|----------|----------|--------|
| France entière | 27 970 € | 67 440 € | X 2,41 |
| Poitou Charentes | 20 135 € | 42 286 € | X 2,10 |

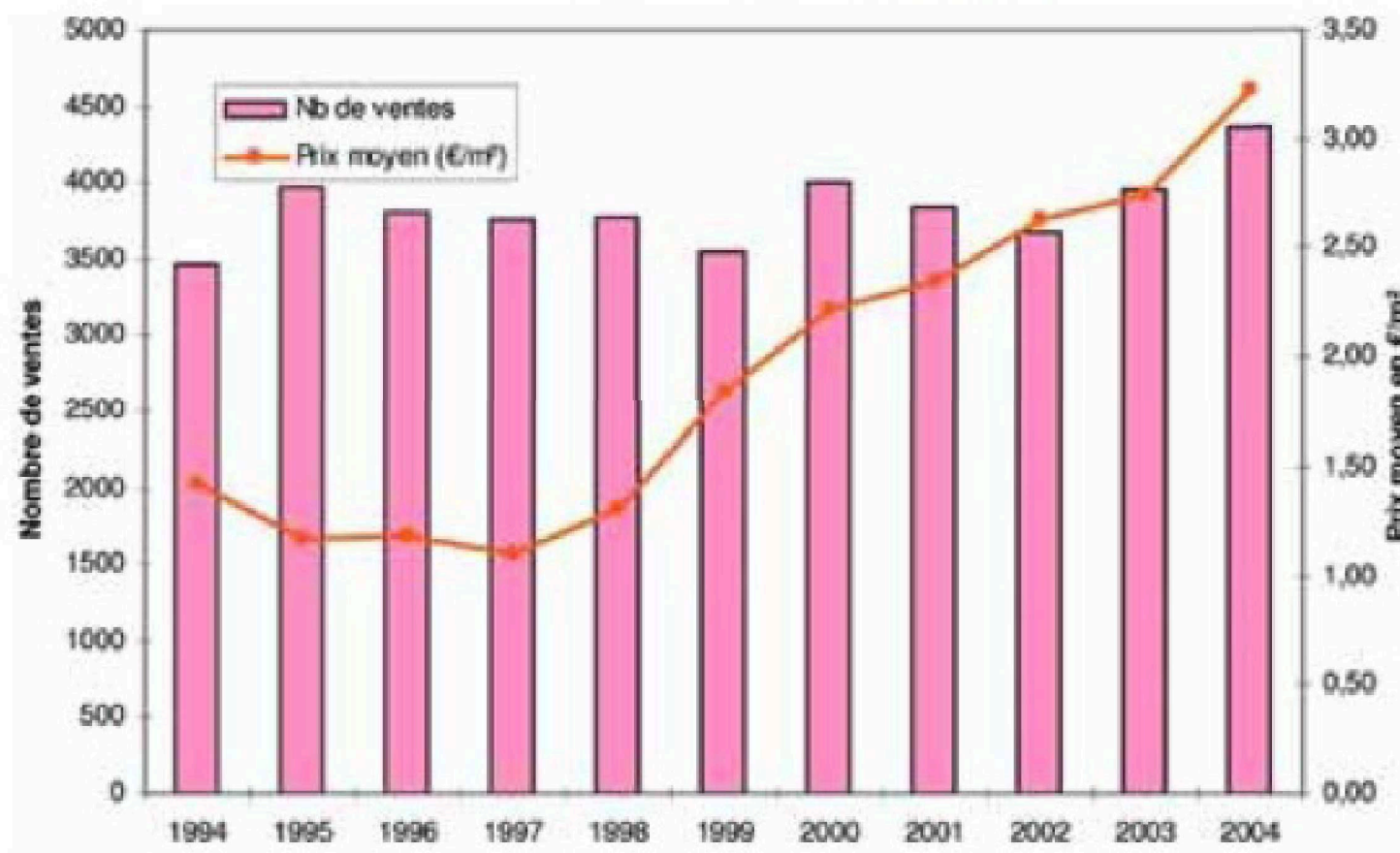
- Prix des maisons à la campagne : X 2,6
 - 1997 : 79.000 €
 - 2007 : 206.000€ (données SAFER)

Un nouveau contexte économique



Les valeurs agricoles

État et évolutions du marché entre 1994 et 2006

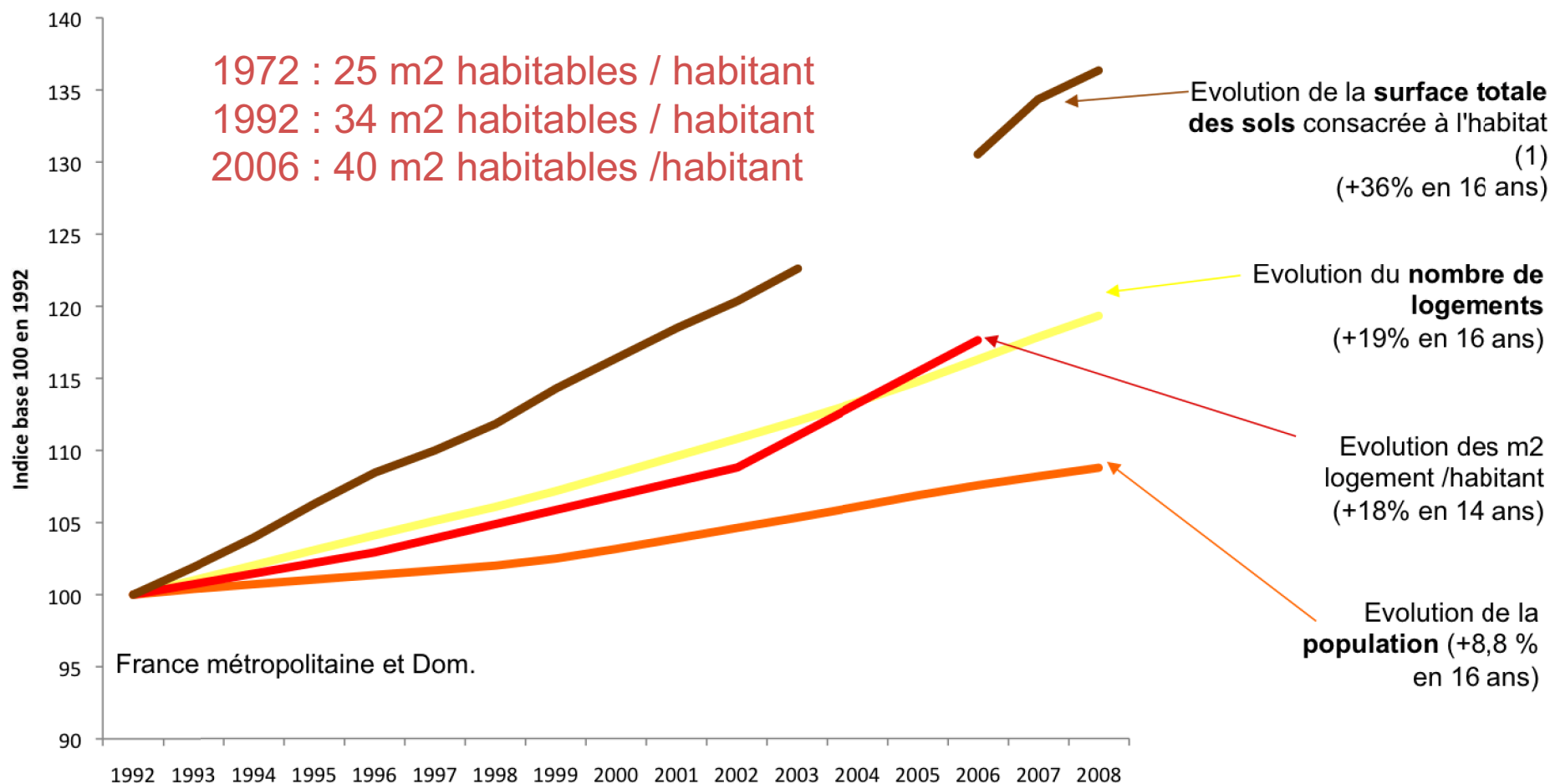


Source : SAFER/IAURIF, Extrait de la présentation faite en séance (Exposé AG ORF 2007)

La valeur de l'espace

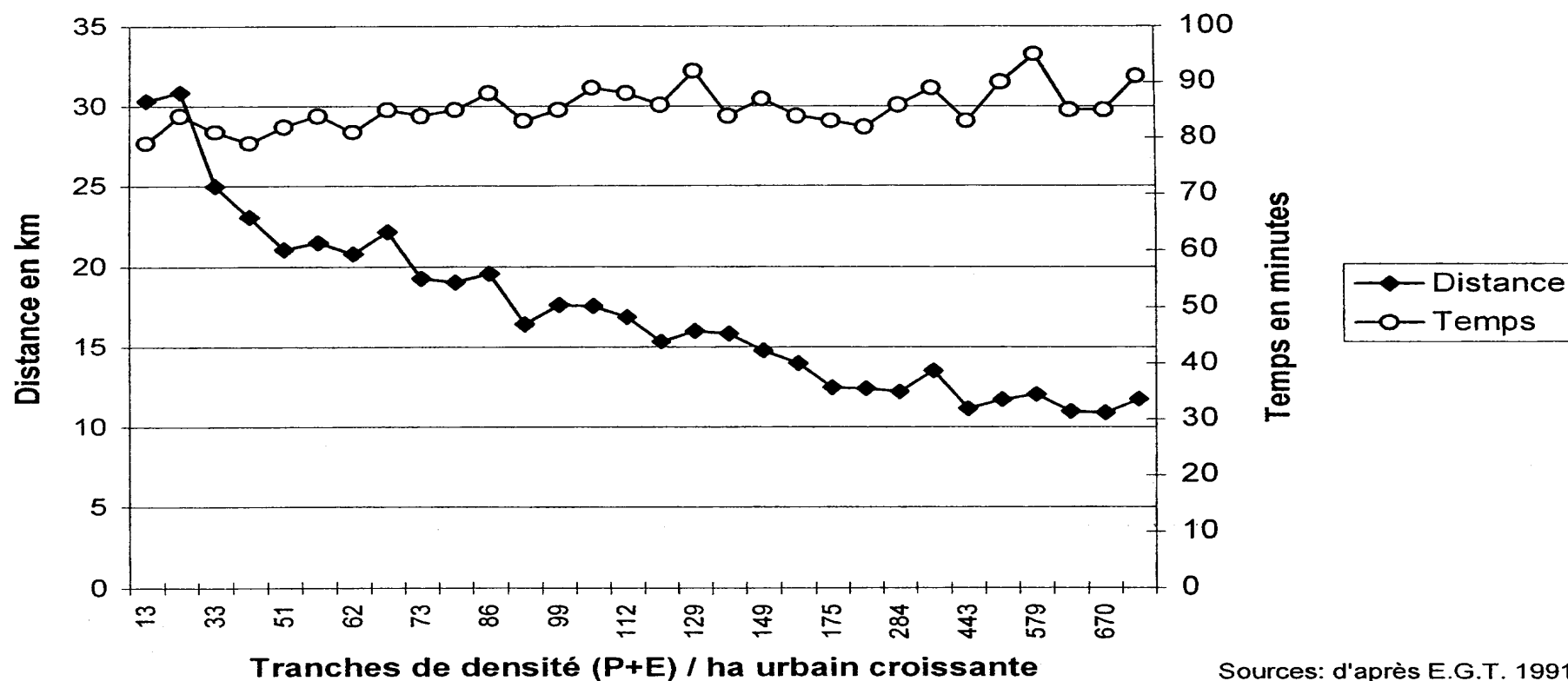
- **Marché agricole :**
Entre 0,5 et 1 €/m²
- **Marché de loisir :**
Entre 3 et 20 € / m²
- **Terrains bruts pour l'urbanisation :**
Entre 25 et 300 €/m²

La demande d'espace



Note : (1) "surface au sol consacrée à l'habitat" (enquêtes Teruti et Teruti-Lucas) : rupture de série entre 2003 et 2006.

Source : Insee - ministère de l'Agriculture et de la Pêche, SSP (enquêtes Teruti et Teruti-Lucas).



Sources: d'après E.G.T. 1991.
D R F I E et Dense Cité

Temps de transport en mn/jour

1994 : 65

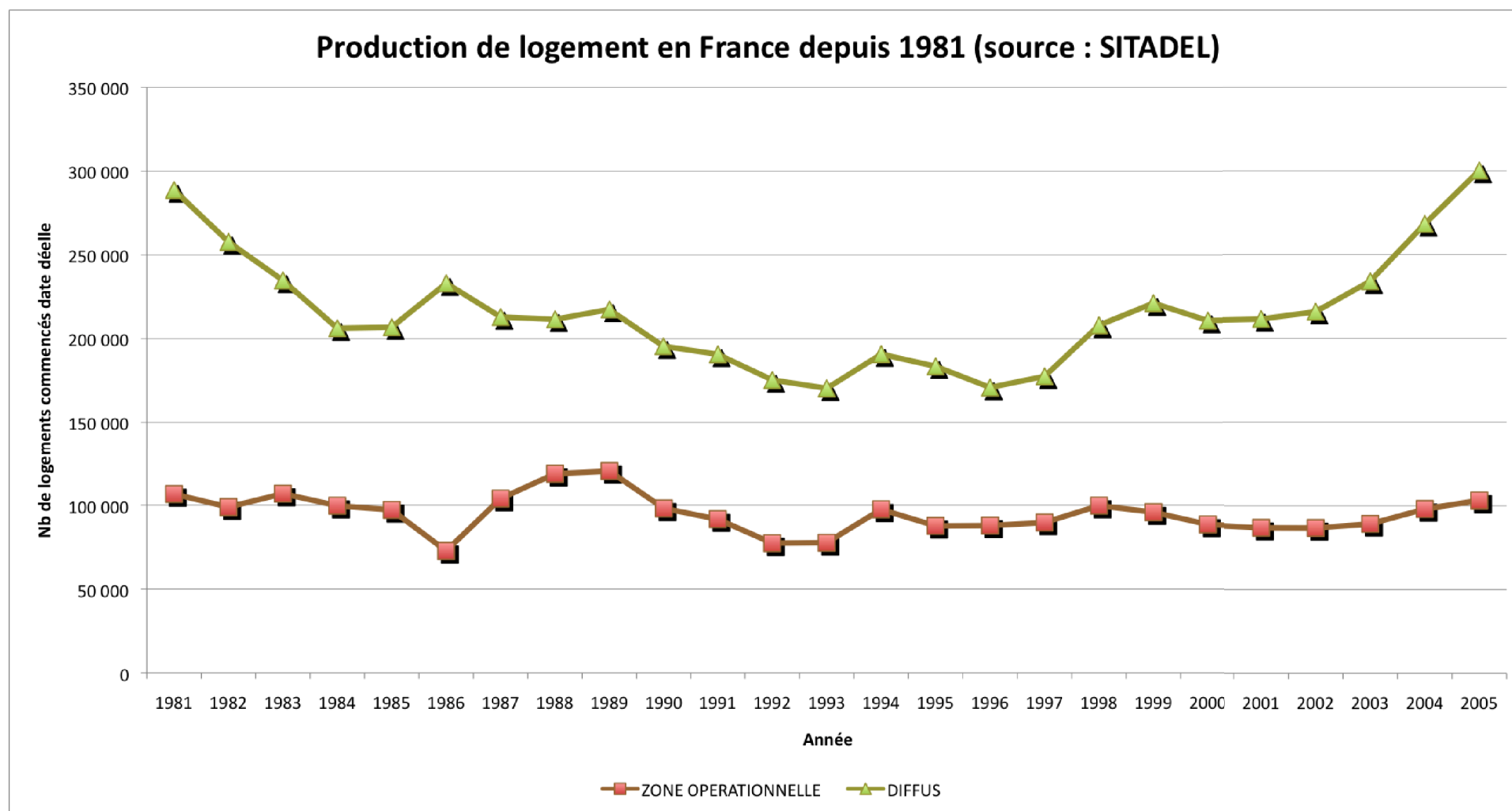
2008 : 65,9

Insee - SOeS - Inrets, enquêtes nationales transports et communication
1993-1994, transports et déplacements 2007-2008.

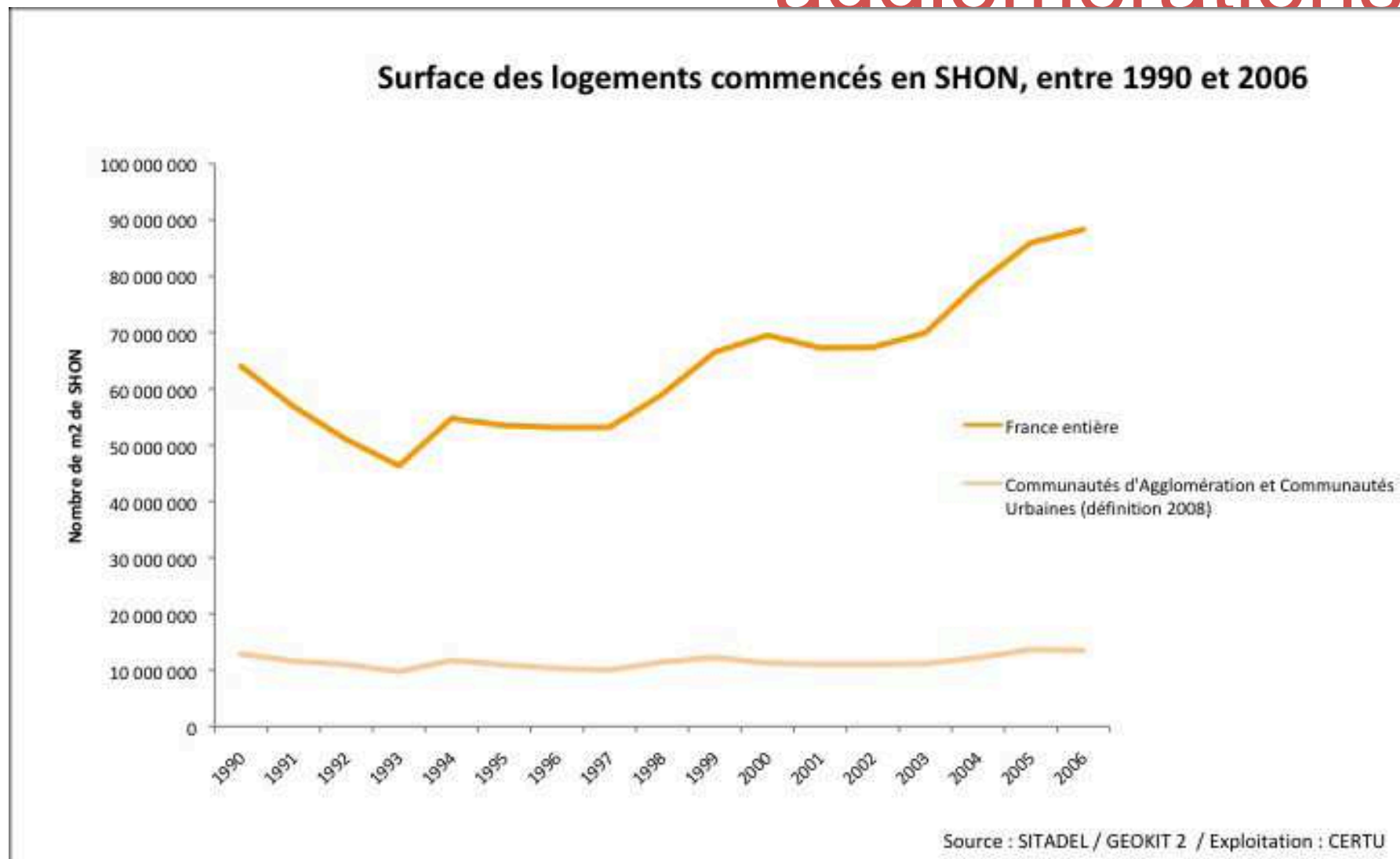
Pression foncière

Des causes identifiées de longue date

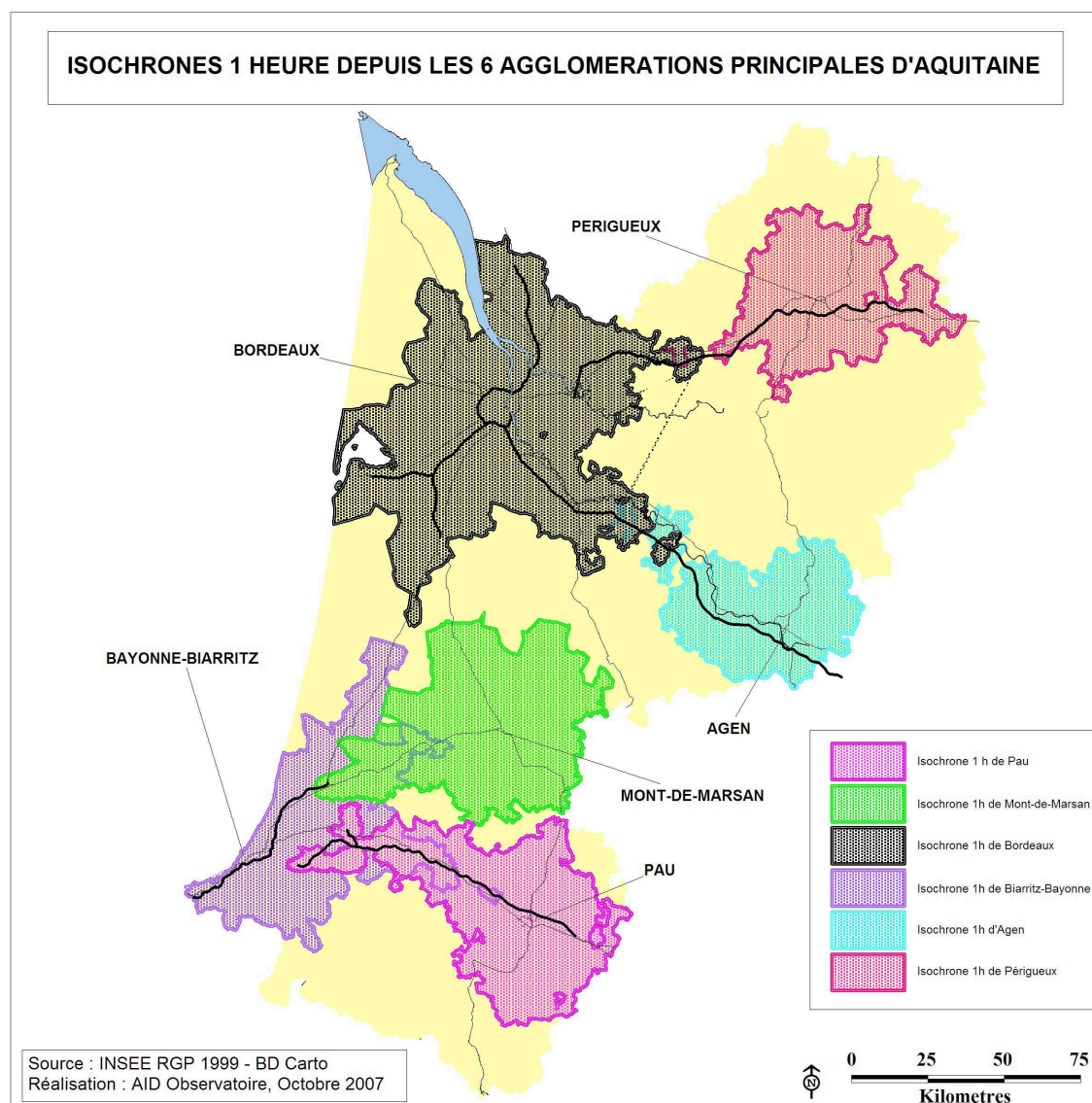
Production volontaire de droits à bâtir



Production de droits à bâtir agglomérations



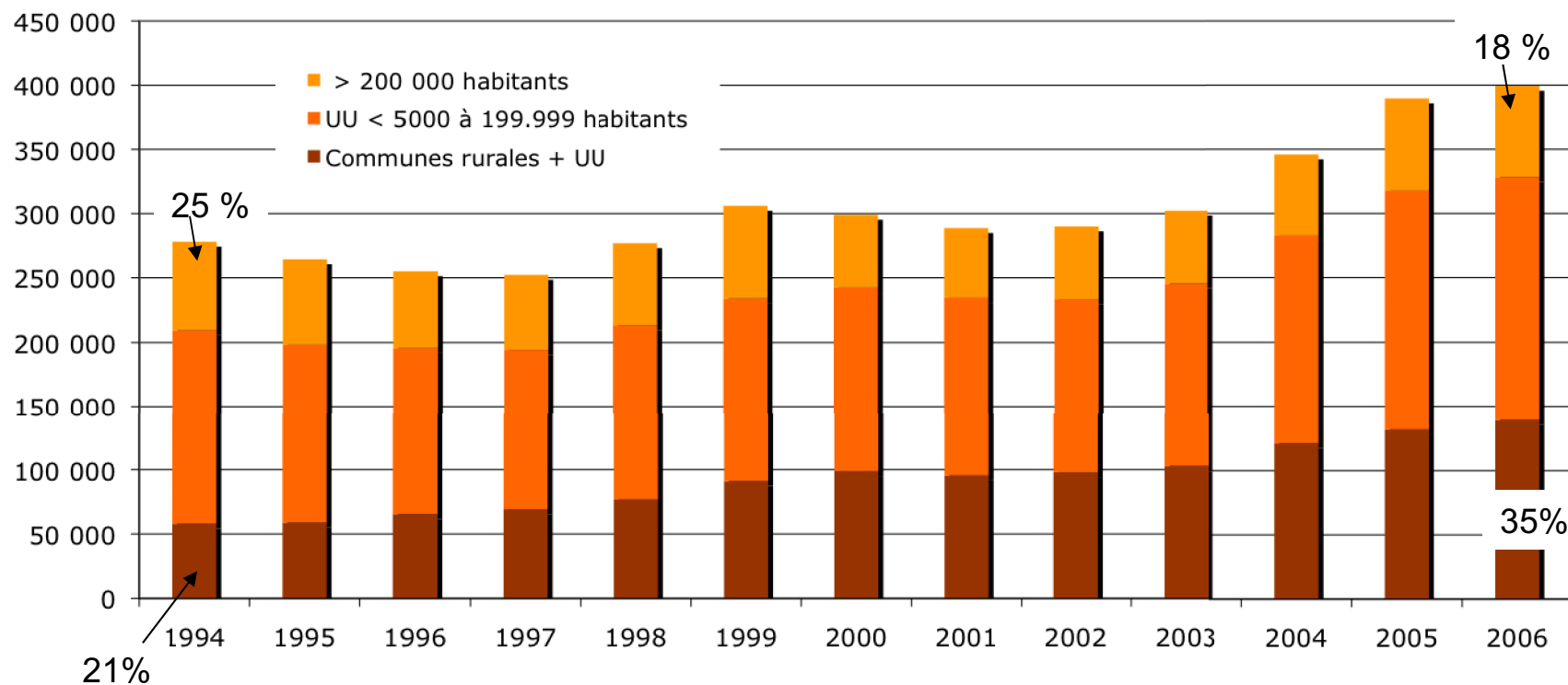
Des politiques publiques créatrices de valeur



Cause ou conséquence ?

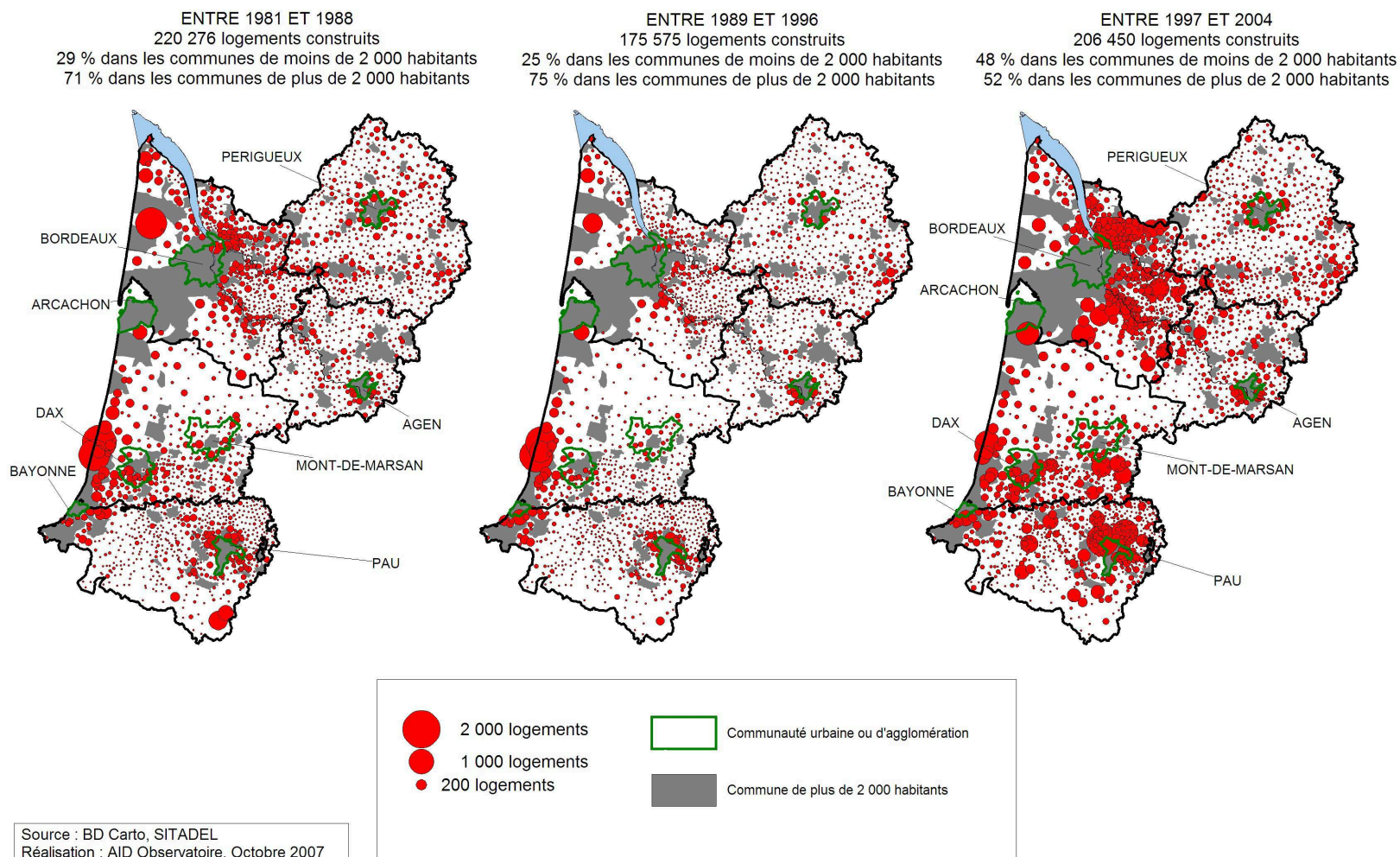
L'étalement périurbain

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



Source : Ministère de l'Ecologie, du Développement et de l'Aménagement durables - DAEI-SESP : SITADEL

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



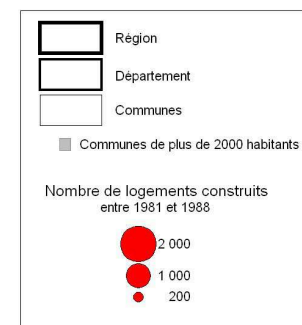
Construction neuve de logement dans les communes < 2000 hab.

1981-1988

587.000 logements
29%

Total France
2.022.000

Source : Sitadel / MEEDM /
SCOES Exploitation CERTU



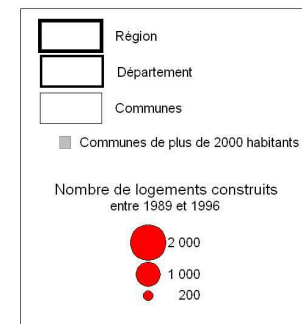
Construction neuve de logement dans les communes <2000 hab.

1989-1996

542.000 logements
24%

Total France
2.265.000

Source : Sitadel / MEEDM /
SCOES Exploitation CERTU



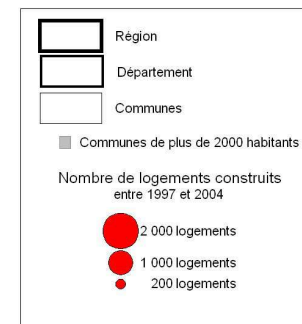
Construction neuve de logement dans les communes <2000 hab.

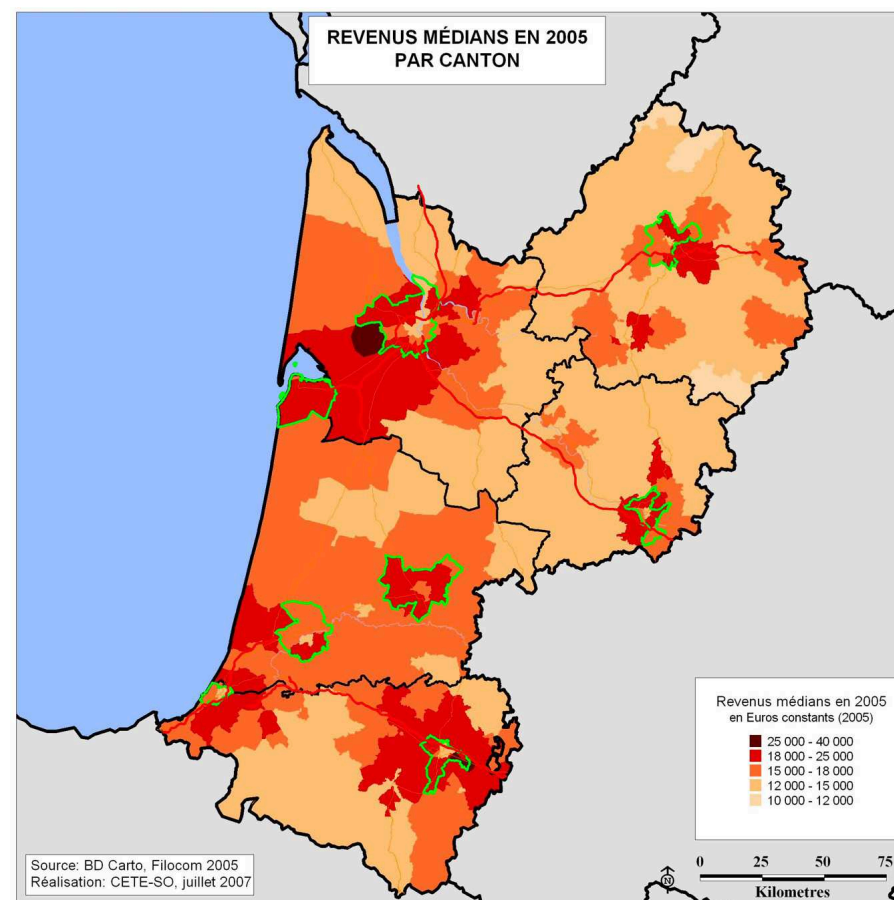
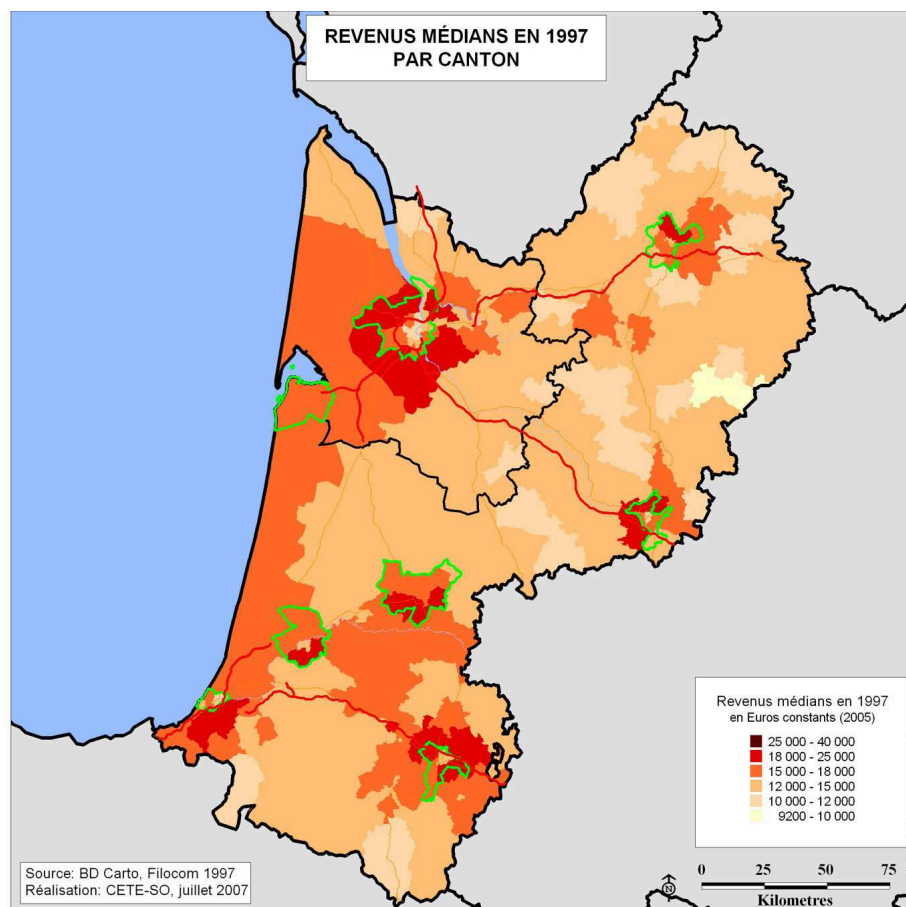
1997-2004

756.000 logements
34%

Total France
2.244.000

Source : Sitadel / MEEDM /
SCOES Exploitation CERTU





- Une amélioration de la connaissance du foncier aménagé
- Mais...
 - Une opacité de l'information sur le foncier brut
- Une méconnaissance des mécanismes
- Une impossibilité à
 - évaluer les politiques publiques,
 - connaître les patrimoines fonciers publics
 - Anticiper les stratégies d'acteurs

Enjeux fonciers

Enjeux fonciers et développement durable

Des problèmes déjà connus

- Fragmentation des espaces naturels, des paysages, des espaces agricoles
- Concurrences / conflits d'usages renforcés
- Foncier urbain / Foncier rural - un combat inégal

Des usages nouveaux

- Renforcement de la demande d'espace (double résidence, espaces naturels de loisirs...)
- Renforcement des concurrences/conflits d'usages : agriculture, économie, services urbains, loisirs, paysages, pollutions eau et air....

Emergence de nouveaux besoins fonciers collectifs : une opportunité à saisir ?

- Stockage du carbone
- Production d'énergie
- Agriculture biologique
- Protection de la biodiversité
- Stockage des déchets
- Secteurs de sécurisation des risques industriels
- Lutte contre les pollutions (épandages...)

De nouvelles stratégies de valorisation foncière

- Des propriétaires fonciers plus offensifs
- Une évolution des formes de propriété : une nouvelle donne pour l'économie
- Sanctuarisation ou valorisation de l'espace ?

...et des évolutions à anticiper

- Des cycles économiques plus variables
- Le vieillissement de la population
- Des mobilités résidentielles croissantes
- Des coûts d'énergie en augmentation
- Une ségrégation socio-spatiale à grande échelle (phénomène de paupérisation de collectivités)

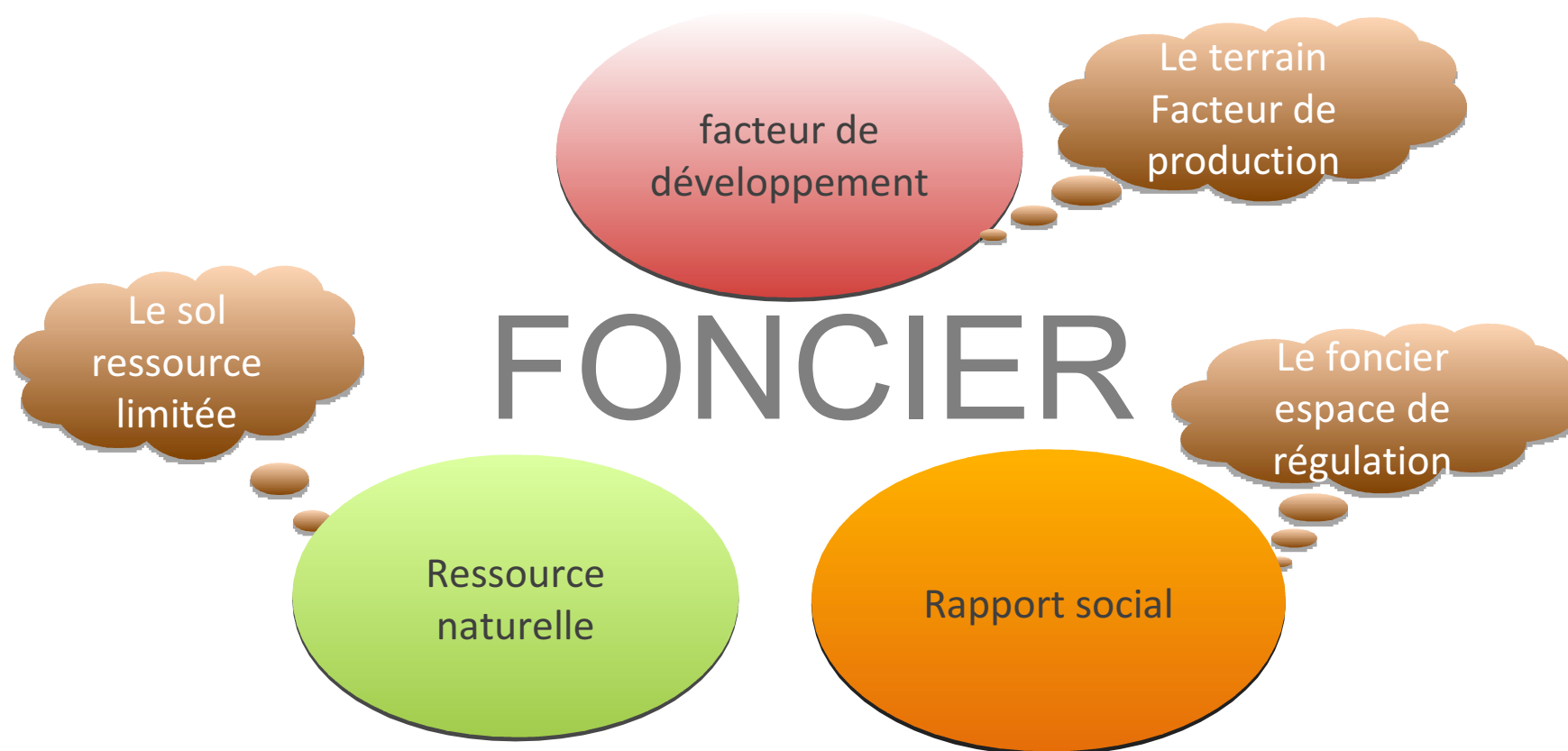
L'enjeu de la rareté...

- Ce sont les espaces et le foncier adaptés et accessibles aux différents usages décrits qui sont rares

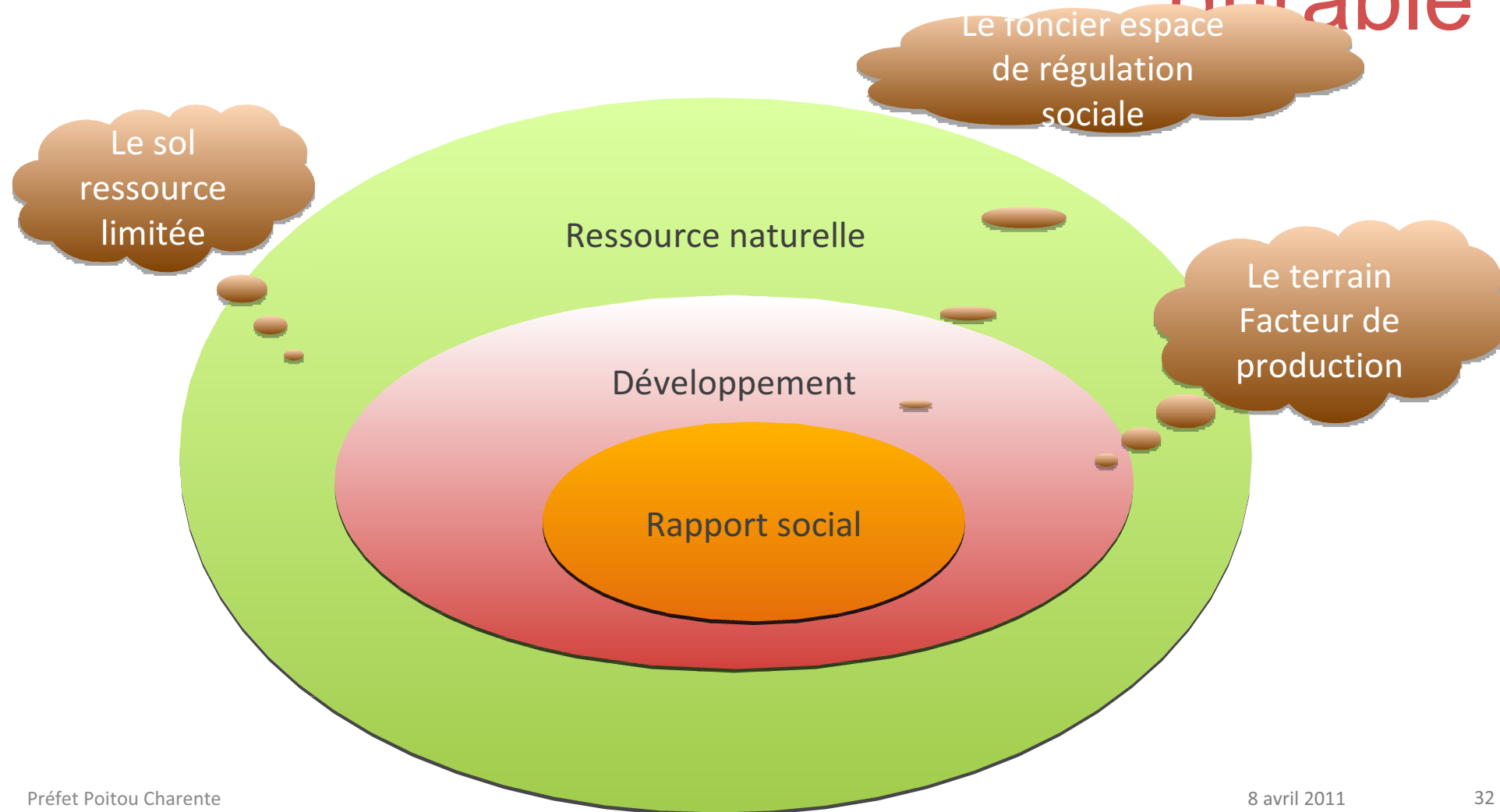
Politiques foncières

Des politiques foncières en faveur du développement durable : rupture ou continuité ?

Les enjeux fonciers sous le prisme du développement durable



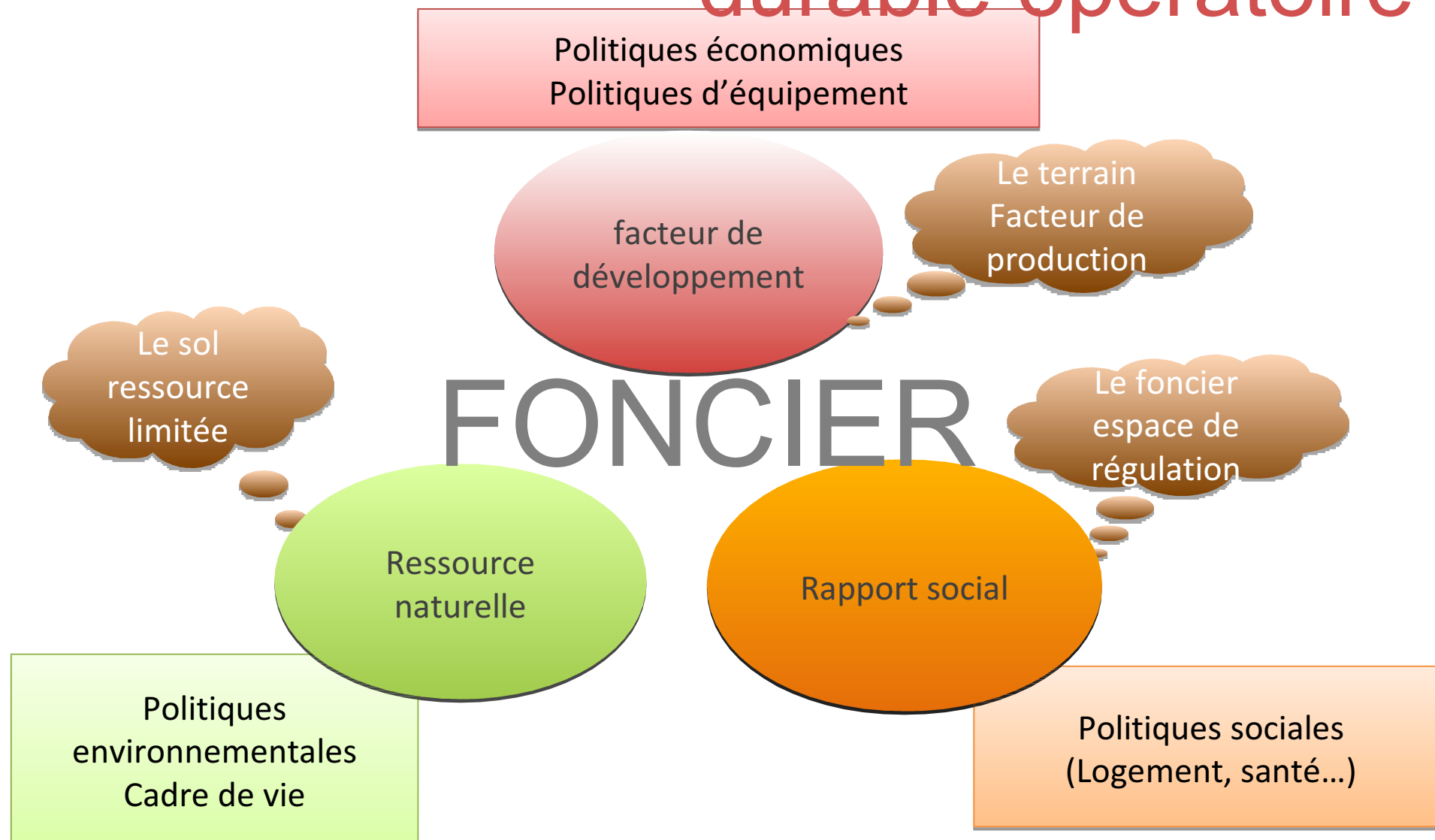
Les enjeux fonciers sous le prisme du développement durable



Développement durable et foncier : de nombreux points communs

- L'approche systémique
- La notion de ressource limitée
 - La somme des fonciers, le territoire, est une donnée finie et plaide en faveur d'une gestion économe des sols
- Des unités de mesure identiques...
 - Hectares
 - Valeurs monétaires € / \$ / ¥ / £
- ...pour mesurer, d'un point de vue foncier, de nouveaux éléments:
 - CO2 et KWh

Rendre le développement durable opératoire



Le pilier environnemental (1)

- Gestion économe des sols, équilibre entre usages
- Biodiversité
 - Protection / sanctuarisation / compensations
 - Foncier de l'eau
- Gestion des risques
 - Maîtrise des émissions de gaz à effet de serre (mobilités et pollutions)
 - Gestion du foncier du risque
 - Gestion du foncier contraint

Le pilier environnemental (2)

- Assurer la réversibilité des usages
 - Sols pollués
 - Sols imperméabilisés (directive sols)
 - Quel modèle agricole ?
- Développer un aménagement respectueux de l'environnement :
 - densités et localisation des usages
- Impact de la contrainte environnementale sur les prix fonciers :
 - bénéfice ou coût social ?

Le pilier du développement (1)

Les enjeux

- **Echelle des marchés**
 - Elargissement
 - Interconnection des marchés
 - Modalités et échelles de redistribution et de régulation
- **Logiques financières**
 - Marchés financiers : « liquidité du foncier » ?
 - Logiques fiscales : a-territoriales
 - Logiques patrimoniales : réforme des retraites
- **Problème de la connaissance**

Le pilier du développement (2)

La dimension territoriale du développement

- Géographie foncière de l'économie française en restructuration : repenser le cadre géographique et territorial du développement
 - Centres d'affaires, Logistique, , Commerce, Economie agricole, Production industrielle, Economie résidentielle
- A quelle échelle porter le développement économique ?
- Quelle articulation entre habitat et économie ?
- Quel effet de levier du foncier sur la création d'emploi ?
- Biens publics et externalités économiques
- Problématique énergétique
 - Energies renouvelables
 - Accès aux réseaux

Le pilier social (1)

L'enjeu des acteurs du foncier

- **Les propriétaires**
 - Propriété foncière
 - Démocratisation et montée en puissance des propriétaires
 - Question de la redistribution de la rente
- **De nouveaux acteurs ?**
 - Banques et milieux financiers
 - L'échelle européenne et mondiale
 - Les investisseurs
 - Les logiques d'intégration verticale
 - La mutation des acteurs publics / collectivités, et Etat

Le pilier social (2)

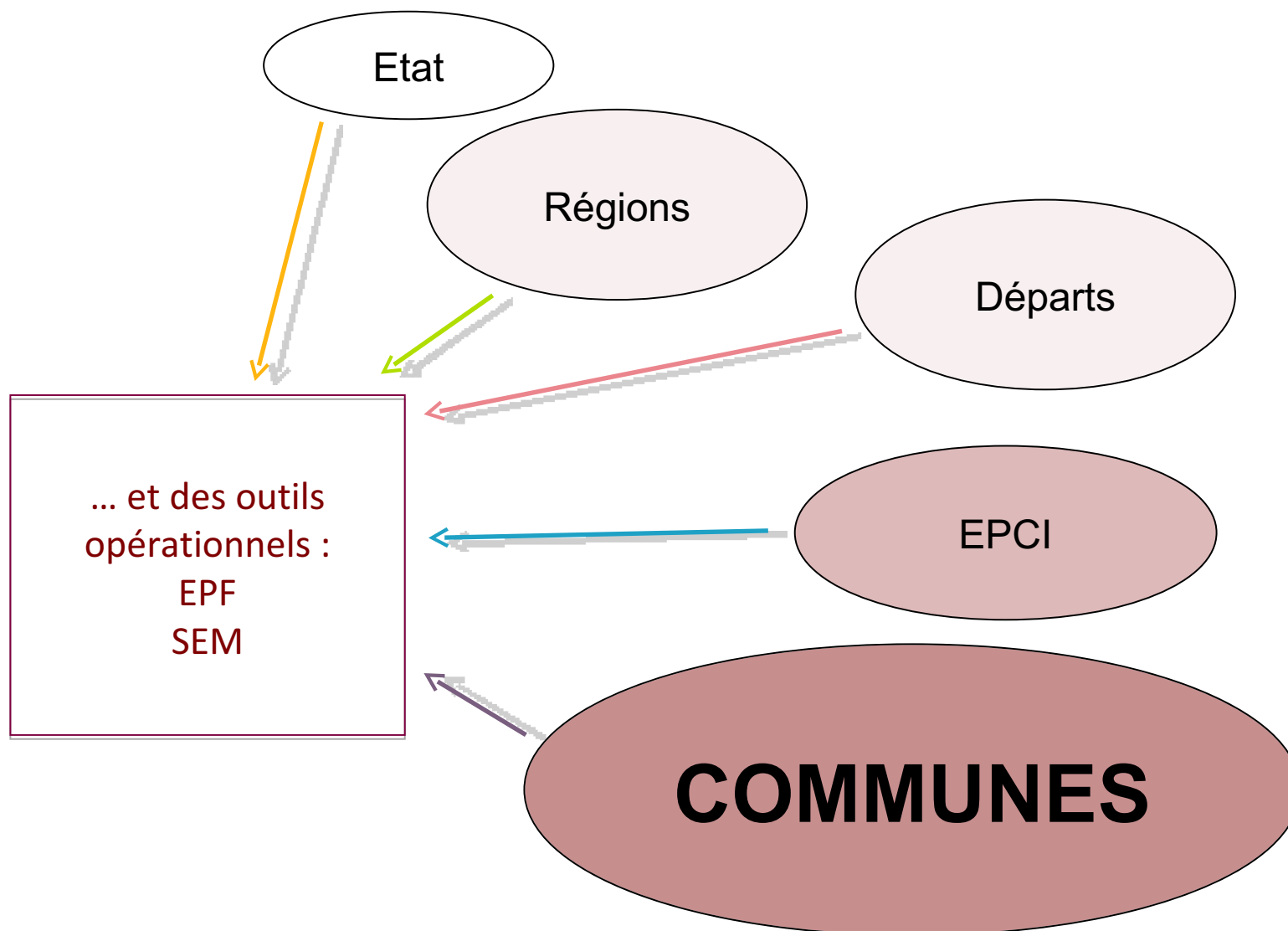
La traduction locale des enjeux

- **Populations :**
 - Intégrer la diversification des modes de vies
 - Périurbain
 - Vieillesse
 - Migrations
- **Logement :**
 - Une question exacerbée
 - Foncier du droit au logement
 - Géographie sociale : quelles politiques d'intégration ?
 - Produire le foncier pour le logement : par le marché ou par l'action publique ? Pour quels produits ?
 - Débloquer l'action publique
 - Mieux articuler politiques nationales et stratégies locales

Politiques foncières

Politiques foncières : de quoi parle-t-on ?

Le pouvoir d'aménagement





Interdire (PLU, PPR...)
Contraindre (ZPPAUP,
Emplacements réservés, 20%
logement...)
Négocier les interdictions
et les contraintes (ZAC)

action foncière

Acquérir (négo amiable/DPU/DUP)
Porter (Régie / EPF) Céder
Remembrer sans acheter (AFU, ZAC.
...)

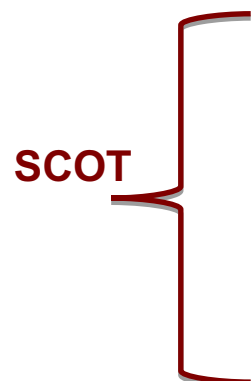


Subventionner
Taxer (TLE / PAE / PVR...)
Réaliser (ZAC...)

**Politique
foncière**



Politique d'aménagement



**Population/
logement
(PLH)**

**Economie et
agriculture (SDE /
SDT)**

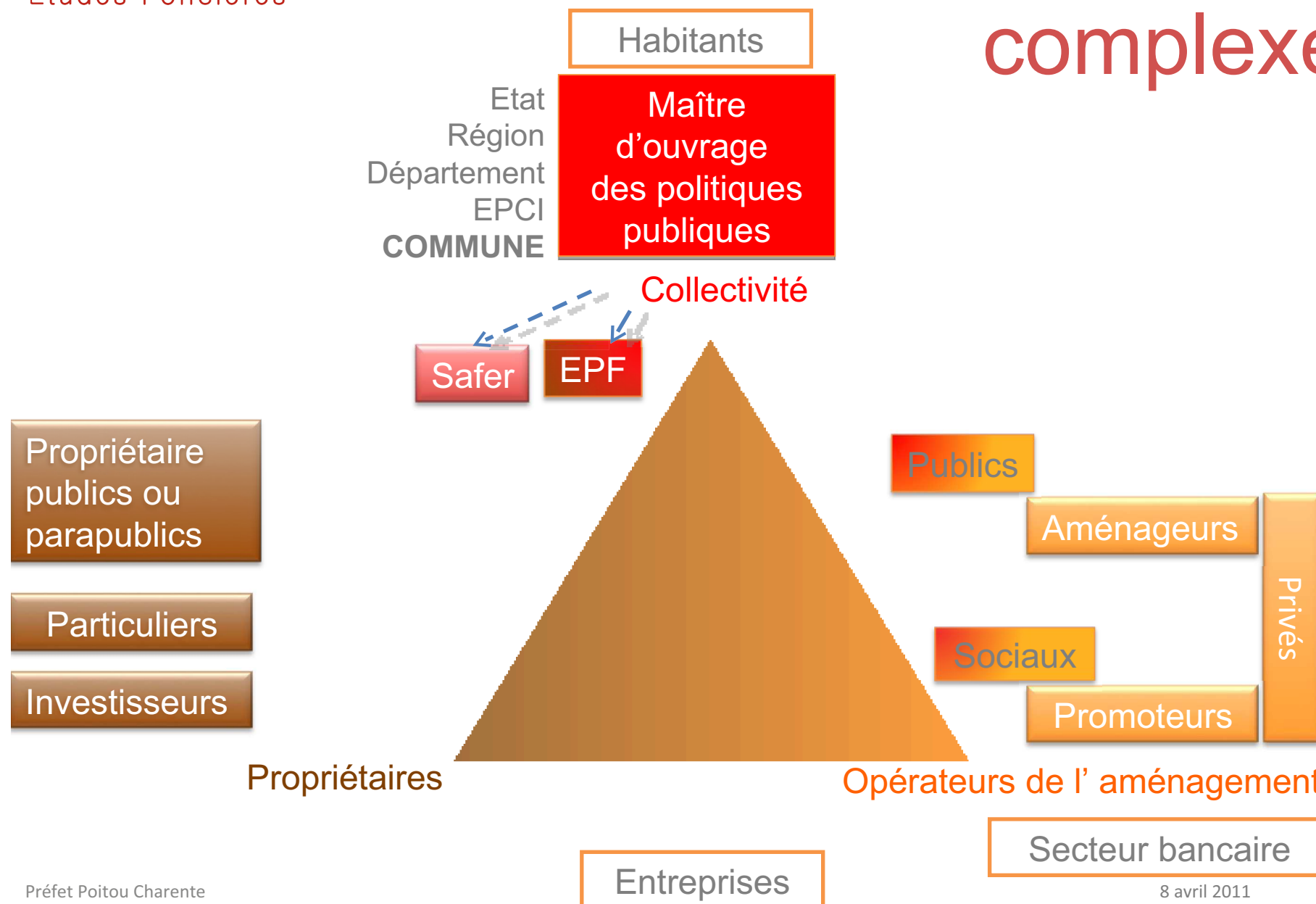
**Environnement cadre
de vie (Agenda 21)**

**Déplacements /
transports (PDU /
PLD)**

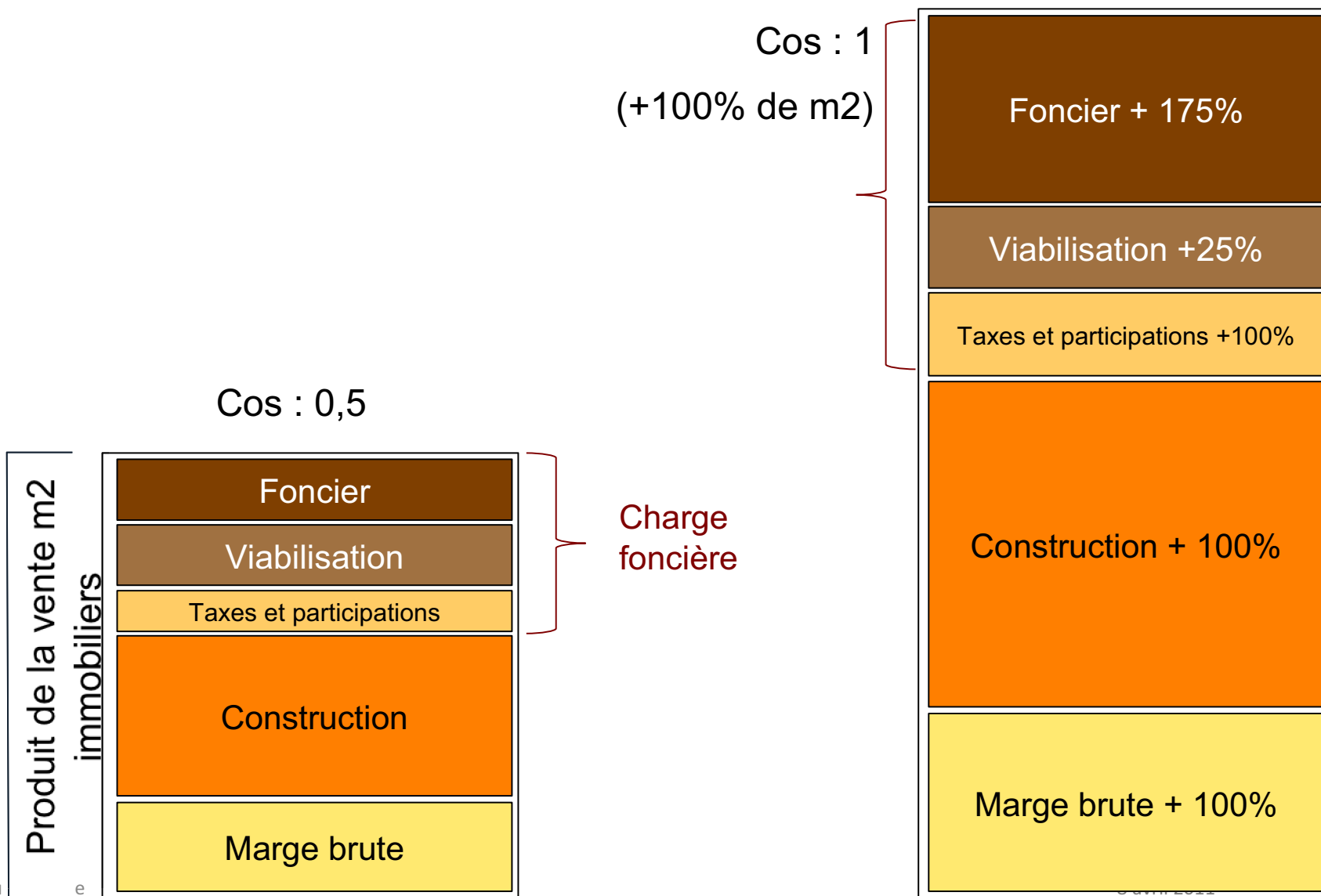
Dynamiques interterritoriales

- Un jeu d'acteurs favorisant le dialogue entre territoires
- L'émergence des Régions
- Un contexte favorable à plus de mutualisation des moyens publics

Un jeu d'acteurs plus complexes



L'effet de la règle d'urbanisme sur la valeur d'un terrain



Les chemins à parcourir (1)

- **Un apprentissage collectif à faire :**
 - de l'approche systémique, interdisciplinaire du développement
 - des logiques de co-construction \neq les logiques hiérarchiques
 - des logiques itératives \neq des logiques procédurales et linéaires
- **Une culture à développer**
 - de l'utilisation et du partage de l'information (observation et transparence)
 - De l'évaluation de l'action
 - De l'approche stratégique des politiques d'aménagement

- **La gestion économe de l'espace :**
 - Créer les conditions de dialogue
 - entre territoires voisins
 - à plusieurs échelles,
 - entre responsables de politiques thématiques
 - entre techniciens et élus,
 - entre public et privé...
- **Réinventer l'approche économique de l'aménagement**

Des enjeux à explorer à l'avenir...

REFERENTIEL DU TEMPS

L'Economique

L'environnement

Champs de la gouvernance
temporelle du DD

Le social

Source : M. Kaszynski

Marchés
financiers

Axe de la

Le foncier

Objet économique
Rapport social
Ressource naturelle

régulation

Politiques
publiquesTerritoires de
ségrégations et de
solidaritésChamps de
l'aménagement du territoire

Ecosystèmes

Réseaux et
polarités

REFERENTIEL DE L'ESPACE