



Centre de Prospective
et d'Études Urbaines



Comité populaire de HCMV



Région Rhône-Alpes
Rhône-Alpes Région

Atelier Formation du PADDI :

Observatoires foncier et immobilier

Robert Wacheux (service foncier du Grand Lyon)

Du 17 au 21 mai 2010

Département des Ressources Naturelles et de l'Environnement (DoNRE)
Municipalité d'Ho Chi Minh ville – Vietnam



**Atelier formation du PADDI
Observatoires foncier et immobilier**

Préconisations

Vendredi 21 mai 2010

Robert Wacheux - service foncier du Grand Lyon

1. CONSTAT

- L'ORGANISATION

Plusieurs organismes gèrent les problématiques foncières, immobilières ainsi que l'urbanisme réglementaire et cohabitent avec + /- de communication et avec des statuts différents. Le mode de fonctionnement n'est pas transversal.

- LES MOYENS

- Les moyens et la volonté existent mais ne sont pas au même niveau, notamment d'avancement, dans la maîtrise des données PLU, Cadastre, Enregistrement à tous les échelons de la ville (départements, bureaux des districts)... il s'agit d'arriver à produire une information homogène.
- La fonction notariale (publique ou privée garant de la sécurité des actes, sources d'information contrôlable) est peu développée.

- LES OUTILS EXISTANTS ET LES ACTIONS A ENTREPRENDRE

- Amorce de cadastre.
- Amorce d'enregistrement des actes.
- Structures d'évaluation (cabinets privés).
- Association des professionnels, mais les coopérations avec les autorités ne sont pas très étroites.

La ville doit être en mesure d'avoir un point de vue critique sur les avis des expertises émanant des Bureaux d'études spécialisés

2. OBJECTIFS

- **Tendre vers une mise en commun des données fédérales, normalisées, mises à jour, cohérentes à l'échelle de l'ensemble de la Ville**
- **Analyser les phénomènes urbains et ruraux à travers les marchés** (avoir une vision sur les volumes de transactions, il s'agit d'un outil d'aide à la décision)
- **Partager ces analyses**
- **Poursuivre l'effort de formation afin d'élargir les champs de vision concernant les problématiques de la ville en générale tout en valorisant les postes**
- **Sources et moyens financiers à mobiliser pour les salaires et la collecte des données**

3. ACTIONS PRÉCONISÉES

Volonté politique forte pour modifier les dispositions et le contexte législatif et accepter et encourager la transparence des marchés.

- L'ORGANISATION

Mettre en place un comité de pilotage transversal et interdisciplinaire qui fixe les objectifs du projet « observatoire » (identification des personnes clés)

Un groupe de travail technique qui formule les propositions et teste la faisabilité (faire attention à la concordance entre le besoin et l'outil informatique mis à disposition)

Associer et développer le dialogue avec les professionnels, partenaires externes (Experts immobiliers, Notaires, Commercialisateurs, Associations de consommateurs, Associations de propriétaires et de locataires, Associations de défense du patrimoine...)

Développer le notariat et lui donner sa légitimité en le rendant responsable des informations figurant dans les actes.

Professionaliser les agents pour qu'ils deviennent des interlocuteurs crédibles et responsables (vis-à-vis des professionnels de l'immobilier en particulier)

3. ACTIONS PRÉCONISÉES

- LES MOYENS

Désigner un pilote porteur et responsable du projet observatoire

Explorer la possibilité d'un partenariat avec les professionnels, notamment les notaires et les agents immobiliers.

Créer un point d'entrée unique des transactions garant de la sécurité, de la transparence et de la diffusion (exemple des notaires en France). Il s'agit de développer la fonction de notariat.

Bases de données communes aux différents districts et départements

3. ACTIONS PRÉCONISÉES

- LES OUTILS

Terminer le PLU, le rendre stable et cohérent sur l'ensemble du territoire de HCMV.

Fiabiliser le cadastre et les hypothèques.

Explorer les pistes fiscales et la création du droit de préemption pour limiter la distorsion entre les prix déclarés et les prix réels (benchmarking sur pays voisins).

Mettre en place un projet pilote (sur le district 6 par exemple)