

Session application de la loi sur l'urbanisme – HIDS

Partie « aménagement urbain »

26 Juin – 1^{er} Juillet 2011

1. La planification, le foncier, et le développement urbain (contexte français)

1.1 Le sol, matière première du développement urbain, entre droit de propriété et règles collectives publiques

- Propriété/usage de la terre, des notions quasi « sacrées »
- La formation des prix fonciers et immobiliers : « le compte à rebours », la compétition sur le marché de l'espace, l'illusion de la régulation de l'offre foncière, la « psychologie collective » et la hausse des prix/ la rétention foncière, la particularité des marchés foncier (« En France, un terrain urbain mute tous les 30 ans »)
- Les différents marchés fonciers : espace naturel comme bien de production, comme bien de consommation, comme matière première, nouveaux terrains à bâtir, vieux terrains à recycler, droits à bâtir dans tissu existant
- Les différents marchés immobiliers

1.2 Pourquoi maîtriser le foncier, comment réguler la hausse des prix, la spéculation ?

- Les objectifs d'une politique foncière : orienter le développement urbain et « collectiviser » la rente foncière
- l'importance de l'observation foncière
- Pour une bonne maîtrise, seule l'offre effective foncière compte: la production de foncier équipé
- Les 3 leviers d'action : réglementaires, opérationnels, et fiscaux
- La planification : le levier réglementaire ; le droit des sols précède l'aménagement
- La fiscalité : les mesures possibles (taxation plus-value immobilières, taxation habitation, taxation propriété ...)
- L'opérationnel : outils de maîtrise foncière (DUP(déclaration d'utilité publique), préemption, ZAC(zone d'aménagement concerté), ZAD(zone d'aménagement différé) ...)
- Différences France / Vietnam : Investissements spéculatifs (pas de rapport entre vente et niveau des loyers) au VN (c'est arrivé en France dans les années 80)/ investissement de rendement en France non ou peu existant au Vietnam dans les grandes opérations immobilières
- Contexte français : Modification taxes françaises en 2010 ; la rétention foncière est courante, le phénomène de clubbisation (eric Charmes) -> aspect important de formation des prix fonciers en France, mais aussi moteur de l'étalement urbain

2. Urbanisme réglementaire et urbanisme opérationnel

2.1 Définitions

- Urba réglementaire= PLU (plan d'urbanisme local) : un urbanisme en creux (protection et interdiction plutôt qu'autorisation)
- Urba opérationnel = ZAC(zone d'aménagement concerté) , lotissement, PAE(programme d'aménagement et d'équipement) , PC(permis de construire) groupés, ...
- Outils de mobilisation fiscale et financière : PVR, Association foncières urbaines....
- Pour les 2, des procédures encadrées au niveau national, une gestion au niveau local (Grand Lyon)

2.2 La cohabitation urbanisme réglementaire et urbanisme opérationnel en France

- -historiquement, l'exception opérationnelle : les PAZ (Plan d'aménagement de zone) des ZAC(zone d'aménagement concerté)
- Aujourd'hui, une coexistence de la règle et du projet
- Une notion de projet dans la règle (PADD- projet d'aménagement et de développement durable)
- Une alimentation de la règle par le projet (les modifs de PLU(plan local d'urbanisme) sont légion lorsque des projets de ZAC sont développés)

Références :

- Ateliers PADDI planification, aménagement, foncier
- Jean Charles Castel – les moyens de la planification de l'aménagement et du développement urbain en Europe : comparaison entre 6 pays européens (Allemagne, Pays Bas, France, Italie, Espagne, Royaume Uni)
- Mémoire de Matser II – L'adéquation des politiques foncières et des objectifs de la planification urbaine - Romain Maurice/ IUG/ 2009
- Association des Etudes Foncières
- Textes de Joseph Comby
- Expérience personnelle et formations dans l'urbanisme opérationnel