



Centre de Prospective
et d'Études Urbaines



Région Rhône-Alpes

Rhône-Alpes

Comité populaire
de HCMV



Grand Lyon

ONLY LYON
VILLE DE LYON | COMMUNAUTÉ URBAINE DE LYON

Atelier du PADDI

« Le parc foncier, les mesures d'acquisitions et de réserves foncières dans le cadre de projet de réaménagement urbain comprenant une composante transport »

Hô Chi Minh Ville

DONRE – DUPA (ARC) de la ville d'HCMV

du 7 au 11 mai 2012

Sybille Thirion, Directrice du CERF (Centre d'Echanges et de Ressources Foncières) – Rhône-Alpes

Synthèse et recommandations de l'atelier

1. Aller vers une planification intégrée et unifiée, opposable et opérationnelle :

- La planification unifiée doit fusionner la planification foncière et la planification des constructions. Elle doit permettre d'éviter les contradictions entre les différentes planifications sectorielles et par la même renforcer l'efficacité des politiques et éviter la dispersion des investissements publics. Une recommandation forte est de passer d'un processus de concertation et de recueil d'avis à un processus de coproduction par les différents départements (notamment le DUPA, le DONRE et le DOC)
- Rendre effective l'opposabilité de la planification suppose d'une part, de créer une instance disposant de l'autorité nécessaire pour contrôler la conformité des documents de planification et d'autre part, de préciser dans la loi les responsabilités

et obligations et de chaque partie : collectivité (ville/districts), propriétaires fonciers et promoteurs (oblige notamment la collectivité à une planification qu'elle est en mesure de réaliser).

- Rendre la planification plus opérationnelle :
 - Réaliser un état des lieux des projets publics et privés (notamment via les dépôts de permis de construire) en cours au moment de l'élaboration de la planification pour intégrer les dynamiques foncières et immobilières et pour partir d'un diagnostic solide.
 - Inscrire dans le plan la notion de périmètre de projet autour des grandes infrastructures et équipements publics, afin de permettre à la collectivité de récupérer la plus-value foncière sur l'ensemble des quartiers valorisés par l'investissement (étendre le périmètre au-delà de l'emprise dédiée exclusivement à la voirie).
 - Rapprocher planification et intervention du centre de ressources foncières pour constituer des réserves foncières correspondant aux besoins stratégiques de long terme. L'échange d'information régulière dans les deux sens est donc nécessaire.
 - Rapprocher la planification et les plans pluriannuels d'investissement des structures en charge du financement et de la réalisation des infrastructures et équipements.
- Préciser les notions d'utilité publique, de sites stratégiques et la définition des différents zonages (exemple : espaces verts).

2. Renforcer les outils de la maîtrise foncière en introduisant les notions de servitude publique, de droit de préemption et de droit d'expropriation pour

favoriser la constitution de réserves foncières puis la réalisation des projets.

(Pour y parvenir, la nécessité d'une médiation s'impose, ce qui amène à reconsidérer la place du juge : placer les juges au cœur du dispositif de préemption et d'expropriation permet en effet d'objectiver et de « dépassionner » la décision.)

De plus, il est nécessaire d'avancer sur des méthodologies d'évaluation de la valeur des biens qui soit partagée par tous, afin d'assoir la décision d'expropriation.

Enfin, le problème de l'indemnisation des agriculteurs soulève la question sensible de l'équité sociale.

3. Considérer les aspects immobiliers et financiers pour tout projet urbain :

coût des équipements et des infrastructures publiques prévues, estimation des recettes de l'opération et du bilan prévisionnel des promoteurs et investisseurs. Cette analyse constitue une base nécessaire pour évaluer la faisabilité du projet et, le cas échéant, l'adapter au fur et à mesure des cycles économiques et immobiliers.

A cette fin, une piste est de créer une petite équipe d'experts opérationnels (qui ont de préférence une expérience du secteur privé) chargée d'évaluer la faisabilité des projets et de venir en appui transversal aux équipes de planification et design urbain pour que la notion de faisabilité soit intégrée dans la conception du projet.

4. Renforcer la consultation avec les promoteurs immobiliers afin de recueillir leur avis sur la faisabilité du projet en termes d'attractivité de la zone, de phasage et d'adéquation du produit à la demande.

Une piste d'action est de formaliser une scène d'échange régulière avec les acteurs de la profession.

5. Insérer dans la loi le principe de la participation des investisseurs et l'obligation de proportionnalité de cette participation : un investisseur contribuera à concurrence des besoins en équipement et infrastructure générés par son programme immobilier. Les provinces peuvent ensuite adapter ces principes aux particularités de leur territoire en prévoyant notamment un mécanisme de compensation inter-districts.

6. Optimiser l'outil fiscal foncier et immobilier pour réduire la pression du développement sur les finances locales :

- Etudier la possibilité de la mise en place d'une taxe sur les constructions en complément de la redevance foncière (car contrairement au prix du foncier le permis de construire, du ressort de la collectivité, peut être contrôlé par celle-ci),
- Tenir compte de la complémentarité avec le système de contribution
- Respecter un principe de proportionnalité et d'équité par rapport aux promoteurs (contribution « juste et raisonnable »).

7. Renforcer le rôle des Centres de développement du parc foncier et mieux cibler leurs interventions :

- Concentrer leurs actions uniquement sur les terrains stratégiques tels que définis par la collectivité, en laissant le privé faire le reste, à condition que le cadre réglementaire soit suffisamment précis pour encadrer l'action des opérateurs.
- Renforcer leurs liens avec les agences d'urbanisme pour faciliter leur positionnement sur des projets stratégiques très en amont de la phase opérationnelle des projets
- Leur donner la possibilité d'accéder à l'emprunt afin de renforcer leur force de frappe (mettre en œuvre le décret par l'adoption de la circulaire afférente).
- Programmer leur action sur une base pluriannuelle.

8. Créer un observatoire foncier et immobilier pour permettre la réalisation d'étude de faisabilité des projets, pour alimenter les méthodes d'évaluation publique du foncier.