



Projet de programme de travail 2010
élaboré suite au Conseil d'administration du 5 février

25/02/2010

SOMMAIRE

1. Travaux de fond à conduire sur une année au sein de groupes de travail ad hoc

- Les enjeux de la valorisation foncière autour des nœuds de transports collectifs
- La revalorisation foncière dans les secteurs très dégradés du programme national de rénovation urbaine

2. Démarches exploratoires et études de faisabilité en vue d'améliorer l'observation foncière dans la région

- Expérimentation pour la constitution d'une base de données sur la valeur des charges foncières dans le marché libre de la construction de logements collectifs
- Expérimentation pour la constitution d'une base de données sur les mutations foncières
- Evaluation de l'impact des aides foncières publiques
- Constitution d'un catalogue des ressources sur le foncier

3. Thèmes autour desquels seront organisés des échanges dans des réunions statutaires ou spécifiques

4. Activités permanentes

1. Les travaux de fond

Les enjeux de valorisation foncière autour des nœuds de transports

Contexte et questionnements

Alors qu'en 2010 le projet de loi relatif au Grand Paris terminera son parcours parlementaire ce projet suscite des espoirs et exacerbe les interrogations en matière d'action foncière à conduire sur les territoires touchés par des pôles de transports nouveaux. En effet le coût très élevé des infrastructures de transports nécessite de trouver de nouvelles solutions de financement. Nombreux sont ceux qui ont pensé que les plus values dégagées par les opérations d'aménagement autour de ces pôles de transports permettraient d'en financer les infrastructures structurantes. Mais qu'en est-il réellement ? L'ORF a souhaité ouvrir le débat pour l'éclairer, faire tomber les faux espoirs et peut-être orienter vers de nouvelles pistes de solutions.

Si les débats actuels sur le Grand Paris évoquent cette question de la valorisation foncière autour des gares du futur tracé du « grand huit » du projet francilien, l'Observatoire Régional du Foncier n'a pas souhaité limiter cette réflexion à ces pôles dont la localisation est encore loin d'être définie.

L'ORF souhaite étendre ce questionnement plus largement aux conditions de faisabilité économique d'opérations d'aménagement mixtes autour de nœuds de transports qu'il y ait ou non une gare, en partant d'exemples concrets réalisés, en France ou à l'étranger (Japon, Allemagne ...).

Sur le plan économique la proximité d'infrastructures de transports collectifs est souvent un point positif et facteur d'augmentation du prix du foncier mais quels sont réellement les impacts d'une infrastructure de transport ou d'un équipement structurant sur les prix fonciers ?

Il convient de vérifier si ce renchérissement du foncier peut conduire à dégager des plus values d'un montant tel qu'il assurerait le paiement de la réalisation de grandes infrastructures nouvelles tels qu'un réseau ferroviaire. Peut-on vérifier dans quels cas et sur quel type de territoire, le modèle économique où les équipements sont payés par l'opération d'aménagement, comme en ZAC, fonctionne ? Peut-on trouver des cas illustrant des situations où les équipements d'infrastructure auraient été financés par la plus-value dégagée sur le foncier ? A contrario quelles ont été les causes des échecs de ce modèle ? Là où les bilans financiers n'ont pu être équilibrés du seul fait de cette valorisation du foncier, quelles ont été les solutions mises en œuvre pour permettre cet équilibre ? des subventions de l'Etat ? Jusqu'à quel stade les collectivités territoriales peuvent-elles s'endetter pour participer au financement de ces équipements ?

Les équipements d'infrastructures induisent-ils tous, quels qu'ils soient, les mêmes effets et de même ampleur sur les prix ? Des études de la DREIF sur différents types d'infrastructures (le tramway Saint-Denis Bobigny (T1), la couverture de l'A1 à Saint-Denis, le tramway Val de Seine (T2) entre La Défense et Issy-les-Moulineaux, l'autoroute A14 entre La Défense et Orgeval) ont montré que la nature des infrastructures induisait des valorisations très différenciées.

De même la notion de périmètre d'influence, laissée en suspens dans le rapport CARREZ (cf page 32, paragraphe 6 conclusion point 4) mérite d'être précisée en relation avec des exemples connus.

L'étude de la DREIF a par exemple démontré que la valorisation du foncier sur les communes en proximité immédiate n'est pas nécessairement supérieure à celle des communes plus éloignées. Les types d'infrastructures et les nuisances qu'elles peuvent engendrer peuvent amoindrir les autres effets bénéfiques.

La question de la proximité renvoie elle-même à l'accessibilité. Cette accessibilité engendre-t-elle un bénéfice économique ? Dès lors existe-t-il un gradient de la valorisation par type d'infrastructure ? A quelle échelle, dans quelle « épaisseur » la captation de la rente foncière devient-elle intéressante ?

Quels sont les instruments fonciers et fiscaux, existants et en cours de discussion dans les différents projets de lois pour récupérer et mutualiser cette rente foncière ? Peut-on dorénavant déjà apprécier quels seraient les effets de ces dispositifs sur le comportement des propriétaires, des opérateurs, mais aussi sur celui des collectivités locales ? Quelles influences également sur les types de partenariats à constituer ? Comment intéresser les différents acteurs aux résultats ? Quels mécanismes régulateurs mettre en place ?

Enfin, ce renchérissement peut également engendrer des effets négatifs en créant par exemple des niveaux de charges foncières telles qu'elles ne permettraient plus d'équilibrer des bilans financiers pour des opérations de logements sociaux ou même intermédiaires, remettant ainsi en cause la mixité fonctionnelle et sociale de ces opérations.

Modalités de travail :

Le groupe de travail est organisé autour de la confrontation des points de vue afin de dégager une vision commune sur le sujet.

Plusieurs modalités de travail seront mises en œuvre :

-Les deux premières réunions du groupe de travail (en mars et fin avril ou début mai) seront des séances plénières. Elles s'attacheront à dresser un bilan critique de l'état des réflexions sur les différentes questions posées à partir d'une bibliographie (documents administratifs, universitaires, français ou étrangers) illustrée de cas concrets. A partir de ce bilan les membres du comité de pilotage définiront le cadre et la problématique précise dans lesquels les travaux du groupe s'inscriront .

-Des auditions, sur des thèmes précis, seront réalisées auprès d'experts et des acteurs concernés en sollicitant les réseaux des membres du comité de pilotage Elles pourront donner lieu à des interventions soit devant l'ensemble du groupe de travail soit à des entretiens en tête à tête.

-Les opérateurs privés et publics seront sollicités pour apporter et analyser des bilans d'opérations, d'aménagement (sur des périodes longues) et de promotion (sur des durées plus courtes), déjà réalisées dans des territoires différenciés (renouvellement urbain, zone très dense...) pour déceler dans ces bilans ce qui fait levier sur le financement des équipements publics.

-Le secrétariat général prendra l'attache d'universitaires (notamment ceux de M. POUYANNE pour le PUCA) pour vérifier l'état de la recherche, l'intérêt des chercheurs pour d'éventuels travaux expérimentaux et les méthodologies susceptibles d'être mises en œuvre.

Fonctionnement du groupe et calendrier

Le groupe de travail est présidé par M. Dominique FIGEAT Délégué à l'Action Foncière et Immobilière au MEEDDM.

Le Secrétariat du groupe de travail est assuré par le Secrétariat Général de l'ORF (Amélie Darley de l'IAU-IDF et Marie-Antoinette Basciani-Funestre de la DREIF).

Le groupe de travail pourra se scinder en sous groupes thématiques (à définir) eux mêmes animés par des membres du comité de pilotage

Les travaux se dérouleront sur une durée d'une petite année (environ 10 mois) au total. Il convient d'envisager 7 à 8 séances de travail en séances plénières (soit environ une réunion mensuelle en dehors de l'été). Les dates de ces réunions seront arrêtées dès la première réunion.

Des contributions écrites des membres du comité de pilotage viendront alimenter les travaux.

Les travaux donneront lieu à la rédaction d'un rapport à finaliser en janvier 2011 pour une valorisation lors d'un colloque vraisemblablement en mars 2011

Les membres du groupe de travail pressentis :

Président : Dominique FIGEAT (MEEDDM/DAFI)

Le groupe sera également constitué de représentants des

| | |
|--|--|
| Promoteurs : | P. VIGNEY de la FPC IdF et Vincent HEUZE (Nexity) |
| baillleurs | Anne-Sophie GRAVE (Efidis) et J-Y BOISSELEAU (AORIF) |
| lotisseurs | Rémi ROCHE (Loticis) et Hervé GASTAUD (SNAL) |
| Etablissements publics locaux | Nicolas KAHN |
| élus (AMIF, EPCI, collectivités locales) | Guy BONNEAU |
| propriétaires fonciers ferroviaires | (RFF, RATP, AREP, SNEF, Ville et Gares) |
| Caisse des Dépôts et Consignations | Nathalie TESSIER |
| Etablissements publics d'aménagement | Anne BAIN de l'AFTRP, |
| Etablissements publics fonciers | Gilles BOUVELOT, F. BALTZER (EPFIDF) |
| | Aude DEBREIL (EPFY) |
| | Philippe GRAND (EPF92) |

IAU
Experts
universitaires (à confirmer):
Etat

Denis LOUDENOT (EPFVO)
Alain MEYERE l'IAU-Idf)
Joseph COMBY et Thierry VILMIN
Lille I, Dauphine
Paul RIUS et Jésus RODRIGUEZ (DAFI)
Eric LADEGAILLERIE, Noelle GIORGI (DREIF)

La revalorisation foncière dans les secteurs du programme national de rénovation urbaine

Contexte et questionnements

La première phase du PNRU arrivant à son terme, les premiers bilans sont en cours. Sur les questions foncières, l'enjeu essentiel de la politique menée dans ce cadre, consiste à redonner de la valeur au foncier de ces secteurs et permettre notamment une plus grande mixité urbaine, des densifications, etc.

A l'issue de cette première étape, les questions qui se dégagent en matière d'actions foncières sont :

- Quelle typologie d'opération ?
- Quels sont les enjeux, les modalités du redécoupage foncier et ses effets sur la constructibilité, la mutabilité, la manière de monter les opérations et la mixité sociale et urbaine ?
- Comment reconstituer des valeurs foncières dans les secteurs PNRU ?

Modalités de travail

Constitution d'un groupe de travail fonctionnant sur la base d'auditions et de quelques présentations de cas.

Les travaux pourraient s'appuyer sur des études de cas franciliens et autres.

Une restitution des travaux serait faite lors du colloque annuel de l'ORF.

Partenaires à solliciter

Président :

Nicole Smadja, Rapporteur du rapport du CESR intitulé Intégration des quartiers sensibles et politique régionale du logement

Sont pressentis pour participer :

ANRU

AORIF

les 4 EPF

P. Vigney de la FPC IdF

IAU (Christine Corbillé)

DREIF (Catherine Brimbal, Jean Martino)

Calendrier

Durée des travaux : sur un an

Communication en colloque 1er trimestre 2011

Rapport en janvier 2011

2. Les démarches exploratoires

Expérimentation pour la constitution d'une base de données sur la valeur des charges foncières dans le marché libre de la construction de logements collectifs

Rappel du contexte

Depuis plusieurs années, l'ORF rencontre des difficultés pour atteindre l'objectif d'observation des marchés fonciers à travers la connaissance des valeurs foncières réellement pratiquées par les différents opérateurs qu'ils soient publics ou privés, de la promotion immobilière ou des bailleurs sociaux. Le Conseil d'administration du 24 juin 2009 a souhaité qu'une expérimentation évalue la pertinence de cette proposition.

Modalités de travail

Dans son budget prévisionnel 2009, l'ORF avait engagé 10 000 euros pour une prestation extérieure. La société Bâtir technologie et le cabinet Adéquation sont en train de finaliser une proposition d'expérimentation.

Dans ce cadre, l'ORF invite les membres de l'ORF intéressés à participer aux réunions techniques qui permettront de :

- Définir l'échantillon-test,
- Elaborer le questionnaire d'enquête après des opérateurs,
- Tester la fiabilité des informations collectées et la faisabilité de leur exploitation.

Partenaires à solliciter

En dehors des membres de l'ORF :

INSEE,
+ ?

Calendrier

Durée des travaux : sur un an

Expérimentation pour la constitution d'une base de données sur les mutations foncières

Rappel du contexte

Le conseil d'administration de l'ORF a souhaité que soit lancée une réflexion sur la manière d'organiser de façon pérenne, un partenariat (services fiscaux ? notaires ?) en vue de collecter les données sur les mutations de terrains (environ 10 000 par an en Ile de France).

Cette réflexion exploratoire pose d'ores déjà les questions suivantes :

- sur quelles données d'origine s'appuyer et comment les collecter ?
- comment enrichir les données collectées, d'une information sur la constructibilité des terrains ?
- Comment créer les conditions de la pérennisation du dispositif

Modalités de travail

Les deux établissements publics fonciers, l'EPF des Yvelines et l'EPF d'IDF, proposent de mener cette expérimentation avec l'appui de l'ORF sur deux territoires précis de leur périmètre d'intervention en remontant sur 5 années de données.

L'EPFIF imaginait un travail commun avec l'AUDES0 sur ce territoire spécifique.

Partenaires à solliciter

En dehors des membres de l'ORF :
Services fiscaux
AUDES0,
AUDAS ?

Constitution d'un catalogue des ressources sur le foncier

L'ORF propose de constituer un catalogue des ressources, des études, des référents, des fichiers, sur le foncier existant chez les différents acteurs. Ce catalogue décrira la situation francilienne mais il regardera également les travaux conduits hors Ile de France qui pourraient servir

Modalités de travail

Le secrétariat permanent se propose de :

1. Constituer une **liste des bases de données** existantes sur le foncier assorties d'une fiches synthétique de présentation

Les bases de données pouvant présenter un intérêt pour une observation des marchés fonciers seront analysées selon la grille de critères suivante (à affiner) :

| | |
|------------------------------|--|
| Le mode de renseignement : | - Enquête/numérisation de procédures, etc. - Organisme collecteur |
| Le contenu : | - Intitulés des différentes variables - Définitions des différentes variables - Taux de renseignement - Dessin/arborescence de la base de données |
| La récurrence : | - Délais de mises à jour - Ancienneté des séries statistiques (depuis quand la base de données est elle constituée ?) |
| Les conditions d'obtention : | - Partenariat/accord contractuel - Coût d'acquisition - Coût d'exploitation |
| Les conditions de diffusion | |
| Marché foncier observé | Bref commentaire qualitatif |

Les bases de données à analyser en priorité :

Base BIEN
Base EPTB
Base ZAC ORF
Base Charges foncières-Batifiscalité
Base DIA SAFER
Base OEIL

2. Faire l'**annuaire des personnes ressources** sur le foncier dans les organismes suivants :

Services déconcentrés de l'Etat,
Communes de plus de 10 000 habitants
Communautés d'agglomération,
Agences d'urbanisme.

3. Recenser les **ressources documentaires** de référence parues depuis 2000

Ces éléments seront mis à la disposition des membres de l'ORF.

Evaluation de l'impact des aides foncières publiques

Rappel du contexte

En Ile-de-France, les collectivités publiques se dotent ou se sont dotées d'outils d'aide au foncier tels que les décotes sur les terrains Etat, l'aide au portage foncier Région-CDC, la bonification du foncier à des fins de logements sociaux, etc.

L'ORF se propose d'effectuer un recensement de ces aides selon une grille d'analyse précisant pour chacune d'entre elles :

- les modalités d'attribution,
- l'organisme financeur,
- le volume financier mis à disposition,
- le bilan des actions réalisées grâce à ces aides
- les territoires concernés,
- etc.

Modalités de travail

Pour effectuer ce premier recensement l'ORF s'appuyera sur une étudiant stagiaire, ingénieur en génie de l'aménagement et urbanisme, de l'école polytechnique de l'université de Tours.

Calendrier

Travail à réaliser entre juin et décembre 2010.

3. Rencontres et ateliers d'échanges

Plusieurs thèmes pourraient faire l'objet de présentations lors de conseils d'administration et d'assemblées générales élargies ou à l'occasion de matinées d'échanges qui pourraient associer un public plus large que les membres de l'ORF.

L'ORF propose le calendrier suivant (sous réserve de changements éventuels) :

Bilan de l'action de la DAFI en matière de construction de logements sur les propriétés publiques

Conseil d'administration élargi du 31 mars 2010, à l'IAU

Atelier présentation des fiches-outils sur le foncier dans le PLU

Matinée du jeudi 15 avril 2010, à l'IAU

Présentation des études :

Pressions foncières en milieux agricoles et naturels (IAU et SAFER)

Réaliser une analyse fonctionnelle des espaces ouverts (DRIAF et IAU)

Conseil d'administration et assemblée générale élargis du 4 juin 2010 à l'IAU (lieu à confirmer)

Bilan de l'action des EPF

Conseil d'administration élargi du 24 septembre 2010 à l'IAU

Atelier sur les travaux d'évaluation des constructions dans le diffus, SNAL, IAU

Septembre 2010 (à confirmer)

Bilan des évolutions institutionnelles et juridiques et impact sur les pratiques en matière de stratégie foncière : réforme du droit de préemption, des ZAD

Conseil d'administration élargi de novembre 2010

4. Activités permanentes

- **Publication des 3 Lettres de l'ORF**
- **Publication de la Note sur les ZAC**