

Urbanisme et politique foncière en Europe

*Un éclairage à prendre en compte pour les pays
en transition ou en développement ?*

5 Février 2008

E. Moulin Délégation à l'Action Foncière MEDAD

-
- **Les enjeux urbains en Europe aujourd'hui**
 - **Cadre d'exercice de l'urbanisme et de l'action foncière en Europe**
 - **L'évolution des modes d'intervention**
 - **Les facteurs clefs de succès ?**

I - Les enjeux urbains en Europe aujourd'hui

■ **Etat des lieux**

- **Croissance démographique faible mais périurbanisation accélérée**
- **Disparités sociales qui s'accroissent entre quartiers et concentration de la pauvreté dans les villes**
- **Zone cotière qui concentre toujours plus de population**
- **Concentration des ressources économiques et de la population dans des conurbations où le manque de foncier freine le développement**
- **Centres historiques, spécifiques de l'identité européenne, qui continuent majoritairement à perdre la population**

I - Les enjeux urbains en Europe aujourd'hui

■ **Enjeu central**

- Favoriser un développement polycentrique des villes avec une maîtrise des disparités socio-spatiales, une densité suffisante, une diminution des impacts environnementaux et une meilleure prise en compte des risques technologiques et environnementaux

II- Cadre d'exercice de l'urbanisme et de l'action foncière en Europe

- **Institutions démocratiques**
- **Systeme juridique stable et indépendant**
 - **“Droit de propriété” encadré par un dispositif normatif de droit de l'urbanisme très développé en Europe continentale**
 - **“Droit de développer” encadré par un dispositif qui définit essentiellement les procédures d'autorisation en angleterre, Suède, ...**
- **Un cadastre**
 - **Mis en place progressivement depuis les années 90 dans les pays de l'Est**
 - **Informatisation et géoréférencement en cours dans le reste de l'Europe**

II- Cadre d'exercice de l'urbanisme et de l'action foncière en Europe

- **Une gouvernance exercée par des collectivités locales**
 - **Décentralisation des compétences pour l'urbanisme**
 - **Une taille des collectivités locales qui correspond de manière variable à celle des enjeux urbains**
 - **Des capacités d'investissement élevées**
- **Un marché foncier actif**
 - **Un marché qui devrait être plus transparent pour augmenter l'élasticité des prix en réponse aux variations économiques**
 - **Une fiscalité qui incite de manière très variable à l'urbanisation**

III- L'évolution des modes d'intervention

- Le droit des sols
- L'action directe
- Les outils financiers et fiscaux

III- L'évolution des modes d'intervention

■ **Dérégulation du droit des sols**

- **Abandon des plans normatifs aux échelles nationales ou subétatiques élaborés par l'Etat (France, Suède)**
- **Un rôle normatif de l'Etat qui se concentre de plus en plus sur les modalités d'élaboration des plans et documents de planification et sur l'intégration des préoccupations environnementales**
- **Une planification rénovée plus stratégique et moins normative pilotée par les collectivités locales avec l'ensemble des acteurs du territoire**
- **Passage progressif du permis de construire ou de développement vers de simples déclarations sous la responsabilité du pétitionnaire**
- **Protection accrue du citoyen et encadrement de plus en plus fort de l'action de la puissance publique en matière d'évaluation des coûts d'acquisition de terrains non bâtis**

III- L'évolution des modes d'intervention

- **Du plan vers le projet public-privé**
 - **Pilotage par l'aval et par la demande, du développement urbain**
 - **Les investisseurs privés qui jouent un rôle de plus en plus important**
 - **Une action publique qui se concentre sur les projets de renouvellement urbain dans le cadre d'un partenariat public-privé**

III- L'évolution des modes d'intervention

- **L'instrument fiscal pour quoi faire ?**
 - **Pour apporter des ressources financières à la collectivité locale**
 - **Pour mettre du foncier sur le marché en incitant à l'urbanisation des terrains**
 - **Pour financer les équipements et les infrastructures**
 - **Pour privilégier tel type ou localisation de l'urbanisation**

IV- Les facteurs clefs de succès ?

- **Une planification rénovée plus stratégique pilotée à la bonne échelle par des collectivités locales qui bénéficient d'une grande autonomie fiscale et de compétences larges**
- **Une politique foncière conçue comme une prolongation de la planification**
- **Une action normative de l'Etat pour le droit des sols limitée au maximum et qui se concentre sur les processus adéquats d'élaboration des plans d'urbanisme**
- **Une fiscalité explicite sur les objectifs poursuivis**
- **Un marché foncier aussi transparent que possible sur la base d'un cadastre modernisé**
- **Une administration locale compétente en urbanisme et en pilotage de projets urbains qui permette de valoriser au mieux le partenariat public-privé dans le sens des objectifs publics**
- **Des partenaires publics qui concentrent leurs interventions financières et foncières sur des territoires difficiles à recycler ou nécessitant des protections spécifiques.**