

	<b>ATELIER 3B</b>  <b><u>Avec quels moyens pour mobiliser, inciter, réguler ?</u></b>	30 mai 2024
---	---	-------------

Animateur :

- **Yann Gérard** (Adéquation)

Intervenants :

- **Alain Trannoy**, Directeur d'études à l'EHESS, économiste
- **Agnès Thouvenot**, 1ere adjointe au Maire de Villeurbanne, Présidente de la Société Villeurbannaise d'Urbanisme
- **Sarah Fraipont**, Directrice du développement chez UTEI

Un atelier réunissant le triptyque - une élue (pouvoir décisionnaire), un universitaire (apporteur de réflexion) et un promoteur (acteur de la réalisation) - nécessaire à la réalisation de tout projet, afin de réfléchir sur ce thème.

#### La valeur et le temps long dans la production de foncier destiné à la réalisation de logements

Pour l'élue, la valorisation du foncier réside dans l'appréhension du temps long pour un projet qui n'est pas forcément défini au moment où le foncier doit être acquis par la collectivité. Il faut donc « planifier l'incertitude » qui devra tenir compte des aléas réglementaires, juridiques et politiques. Il est donc très difficile de réaliser une évaluation à l'instant T pour un bien qui sera valorisé à plus ou moins long terme.

Compte tenu de leurs obligations de rentabilité, les promoteurs éprouvent également des difficultés pour réaliser des évaluations réalistes sur un temps long ; ce qui a pour effet de faire augmenter les charges foncières en raison de la prise en charge de cette incertitude.

D'un point de vue statistique, les prix de l'immobilier sont étroitement corrélés avec les taux d'intérêt même si, sur le sol national, ces effets sont plus mesurés et moins immédiats qu'à l'étranger. Toutefois, on a constaté une tendance haussière continue depuis les 30 dernières années (parfois un triplement de la valeur du foncier).

#### Les espaces de nature et la « valeur du vide »

Pour le promoteur, la nature est une véritable préoccupation, que ce soit volontairement ou par obligation réglementaire, et qui a tendance à prendre encore plus d'ampleur tant au niveau des aménagements que des principes constructifs. Même si cet aspect a un véritable coût, il est devenu déterminant aux yeux des acquéreurs de logements.

Cette prise en compte est confirmée par Mme Thouvenot qui insiste sur la nécessité de créer des espaces de respiration partout et encore plus dans les centres-villes très denses. Ce vide, en tant qu'investissement public nécessaire à la qualité de vie des habitants est difficile à valoriser et à monétariser.

Si la réimplantation de nature est déterminante, se pose la question de son financement. En zone urbaine dense, le recyclage des friches ou la reconstruction de la ville sur la ville induira des coûts importants alors qu'en zone péri-urbaine, la renaturation impliquera des coûts proportionnellement

importants en raison d'une densité moindre. A l'échelle d'un territoire, la solidarité devra jouer son rôle mais avec quels arbitrages ?

En tant que facteur de bien-être, ce vide peut être considéré, dans les bilans d'opérations, comme un coût d'opportunité qui pourrait être répercuté, par la collectivité dans la taxe foncière. Cependant, cela nécessiterait une réforme du calcul des bases fiscales afin d'intégrer ces nouveaux paramètres.

Du point de vue de la collectivité, il est important de phaser les opérations afin d'adapter les services et équipements publics aux évolutions de la population. Et au-delà de ces aspects paysage et cadre de vie, la problématique des besoins élémentaires tels que l'accès à l'eau devra également se poser.

Par conséquent, afin de planifier le développement d'un territoire, sa maîtrise semble nécessaire. Dans le cadre d'un développement harmonieux et accepté par le plus grand nombre, la collectivité pourrait financer les espaces de nature, à l'échelle d'un territoire, avec la fiscalité, comme cela a pu se faire dans les opérations d'aménagement d'ensemble, telles que les ZAC.