

Newsletter #13 – Séminaire mensuel Sciences Po – Société du Grand Paris « Grand Paris, Grand Londres et New York City »

Dans le cadre de leur partenariat pluriannuel, l'École Urbaine de Sciences Po, le Centre d'études européennes et la Société du Grand Paris sont heureux de vous adresser cette treizième newsletter pour rendre compte de nos activités !

La treizième séance du séminaire a eu lieu le 24 octobre 2018 de 17h à 19h à Sciences Po. **Franck Baltzer (Etablissement Public Foncier de la Région Ile-de-France)** a présenté « **les politiques foncières dans le Grand Paris et les modalités d'intervention de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France** » devant une audience composée de chercheur.e.s du programme *Cities are back in town*, d'étudiant.e.s et de professionnel.le.s du transport et de l'aménagement francilien.

Le diaporama de sa présentation est disponible sur demande adressée à Edouard Dequeker, doctorant au Centre de Sociologie des Organisations :
edouard.dequeker@sciencespo.fr

Le foncier est à la base de tout projet de transformation des territoires métropolitains. Les enjeux qu'il sous-tend demeurent cependant relativement méconnus ou mal compris par le plus grand nombre. Lors de ce séminaire, Franck Baltzer est donc revenu sur certaines des idées reçues relatives au foncier, en présentant de manière pédagogique quelques grands éléments structurants de compréhension des questions et mécanismes en question. Puis il a évoqué les modalités traditionnelles d'intervention de l'Etablissement Public Foncier de la Région Ile-de-France (EPFIF), en présentant certains exemples de manière détaillée. Enfin, il a insisté sur la diversification ces dernières années de ces modes d'intervention.

Quelques idées reçues et éléments de cadrage sur le foncier

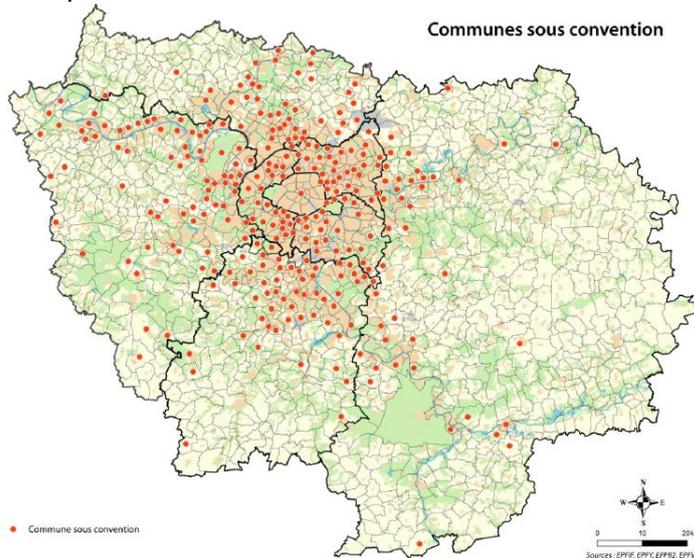
Après avoir rappelé la diversité des territoires et donc des configurations foncières sur lesquels l'EPFIF est appelé à intervenir, Franck Baltzer a souhaité nuancer certaines idées reçues sur le foncier. Par exemple, l'idée selon laquelle « le foncier est rare donc il est cher » lui paraît simpliste, dans la mesure où ce sont bien davantage des questions de disponibilité et de mutabilité qui jouent. De surcroît, il a appelé à nuancer l'idée que les « plus-values foncières paieront les infrastructures ». En effet, si la question de la « rente foncière » est cruciale, l'incertitude temporelle qui la caractérise ainsi que la difficulté voire l'impossibilité à l'isoler clairement du processus de production invite à la prudence. Il a de ce fait rappelé qu'il n'y a pas un mais plusieurs marchés fonciers en Ile-de-France, et que le foncier est une question intrinsèquement cyclique.

Il a conclu cette introduction en évoquant des éléments de cadrage historique des questions foncières. La période des Trente Glorieuses a ainsi vu la mise en place par la loi d'Orientation Foncière (1967) des grands outils juridiques et indicatifs de l'aménagement, en particulier la Zone d'Aménagement Différée (ZAD) et les Plans d'Occupation des Sols (POS). Puis les années 1980 et l'enclenchement de la décentralisation administrative ont vu les territoires monter en puissance dans la prise en charge de ces questions, via notamment les Entreprises Publiques Locales (SEM puis SPL).



Mécanismes fonciers et politiques foncières

Franck Baltzer est entré dans le détail des modèles économiques de la promotion immobilière en montrant le rôle structurant joué par le prix du terrain dans l'équation. Il a pour cela décrit les différents modes de calcul de ces prix (valeur d'usage, valeur de développement, valeur « psychologique »...), puis montré la manière dont différentes configurations économiques, territoriales et réglementaires (terrain libre, hausse des prix de l'immobilier, situation de densification...) impactent la valorisation des terrains. Il a ensuite présenté les quatre filières de mutation du foncier (avec une échelle croissante dans la réglementation et la régulation publique) : le diffus, l'incitation réglementaire, l'aménagement négocié et l'aménagement public planifié.



Il est ensuite entré plus spécifiquement dans l'action de l'EPFIF. Après en avoir dressé un historique et présenté le mode de gouvernance et le modèle économique (dépenses / ressources), il a insisté sur la diversité des modes d'intervention de l'établissement sur les territoires métropolitains, en partenariat avec les collectivités locales.

Ainsi l'EPFIF peut mener tout à la fois les actions suivantes :

- Acquisition et portage temporaire du foncier ;
- Remise en état du foncier acquis (démolition, dépollution, démembrement) ;
- Accompagnement des collectivités en matière d'expertise foncière (conseil, faisabilité, diagnostics fonciers...) ;
- Cessions foncières (qui se font toujours au prix de revient).

Franck Baltzer a ensuite présenté les différents modes d'intervention de l'EPFIF au travers d'exemples détaillés :

- 1) Incitation à la mutation de certains secteurs par l'évolution des prix, au travers de l'exemple de Palaiseau (travail de diagnostic, repérage des secteurs stratégiques, remembrement de parcelles, bilans de programmes...)
- 2) Promotion de la mise en œuvre de projets négociés entre l'opérateur et la collectivité, au travers de l'exemple d'Athis-Mons (co-construction d'un projet urbain avec la collectivité : lancement d'une consultation auprès des opérateurs sur des critères relatif à la qualité sociale, environnementale et esthétique du projet ; à prix fixés)
- 3) Soutien et développement de l'aménagement public, au travers de l'exemple de la gare de Pantin (future gare Eole)
- 4) Accompagnement de l'urbanisation dans le diffus, via l'exemple de Vincennes (dans un contexte de charges foncières élevées, travail très fin avec la collectivité pour repérer des dents creuses susceptibles d'accueillir des programmes très sociaux, avec parfois des négociations de baux emphytéotiques)

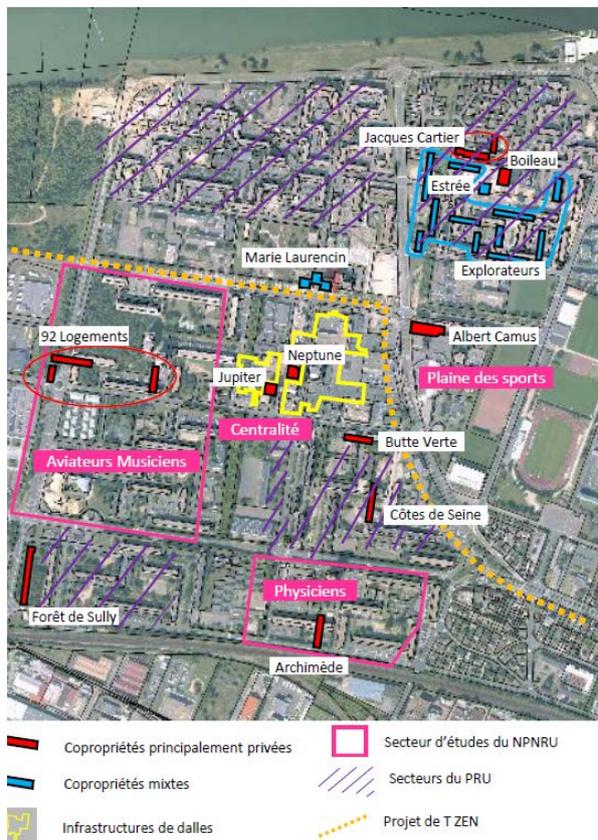
Franck Baltzer nous a du même coup présenté les nouveaux schémas - multi-acteurs et moins séquencés - de mobilisation du foncier tels qu'ils ont émergé à partir des années 1990.

Des nouvelles modalités de l'action foncière

Enfin, Franck Baltzer a insisté sur la diversification récente des modes d'intervention de l'EPFIF sur les territoires. Après avoir mentionné son rôle dans les Appels à Projets Urbains Innovants (APUI) et dans les secteurs stratégiques d'aménagement que sont les gares du futur Grand Paris Express, il a mentionné d'autres exemples peut-être moins connus du grand public. Il a évoqué d'une part la création de « foncières publiques » via l'exemple de Plaine Commune. L'EPFIF y a en effet créé avec la SEM Plaine Commune Développement une

filiale : la SAS « Foncière Commune ». Ce type de structure, expérimenté pour la première fois sur ce territoire, a pour fonction le portage à long terme d'un actif : les recettes locatives ne sont pas décotées, ce qui est une manière de neutraliser la hausse du foncier via le rendement locatif.

Il a d'autre part évoqué le cas des Opérations de Requalification des Copropriétés Dégradées d'Intérêt National (ORCOD-IN), qui consistent à pouvoir créer une OIN en Conseil d'Etat avec un pilotage par un EPF d'Etat et la possibilité de mobiliser la Taxe Spéciale d'Équipement (TSE) pour financer le portage immobilier. Il a mentionné ici les exemples pionniers de Clichy (2015) et Grigny (2016), et un autre en projet à Mantes-la-Jolie / Val-Fourré.



Au travers de tous ces exemples et modalités d'intervention, Franck Baltzer a tenu à montrer que l'on se situait de plus en plus dans un jeu d'aller-retour entre le foncier et le projet, et donc entre l'urbanisme de projet et l'urbanisme réglementaire.

Il a enfin rappelé à quel point la logique de l'alignement des acteurs est fondamentale dans les politiques foncières, et qu'à ce titre l'EPFIF joue un rôle de catalyseur certain.

Prochain séminaire

Le 21 novembre 2018 de 17h à 19h (Amphithéâtre Erignac), un groupe de quatre étudiants du Master Governing the Large Metropolis interviendra sur le thème: « Réaliser des projets d'utilité publique. Analyse comparée des processus d'acquisitions foncières et immobilières dans les métropoles de Paris, Londres et New-York ».

Inscription obligatoire à ce lien pour les internes comme les externes : [INSCRIPTION](#)

Save the date!

- Notre deuxième colloque annuel aura lieu le 25 janvier 2019 de 8h30 à 18h30 (Salle du Conseil du CERJ, 56 rue Jacob 75006 Paris, 4^e étage) sur le thème « *Stratégies foncières et immobilières au sein du Grand Paris, du Grand Londres et de New York City* ». Il associera des professionnels et des chercheurs français, britanniques et américains autour de 4 tables-rondes. La matinée sera consacrée aux enjeux de valorisation foncière, de promotion immobilière et de prix du logement dans le Grand Paris, tandis que l'après-midi sera consacrée à la comparaison avec Londres et New York. Nous espérons vous y voir très nombreux !

Nous connaître, nous lire : [Grand Paris, Grand Londres et New York City](#)
Contact : edouard.dequeker@sciencespo.fr