

## Schizophrénie

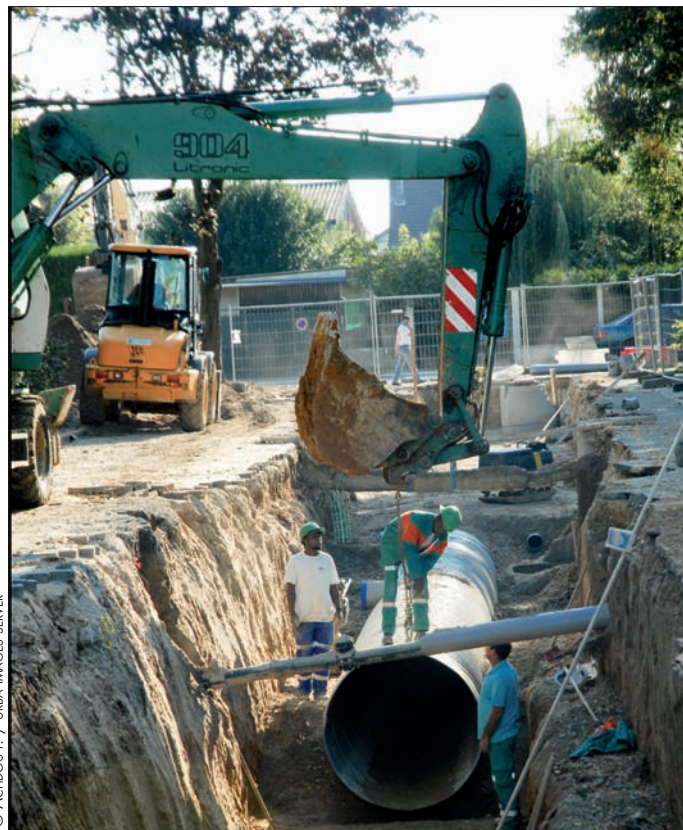
Il se construit chaque année autant de surfaces d'habitat que de surfaces d'activité (entrepôts, bureaux, ateliers, grandes surfaces commerciales, bâtiments agricoles, etc.) : une cinquantaine de millions de mètres carrés de plancher sont autorisés dans les deux cas, avec un volume cubique évidemment plus fort du côté des locaux d'activité. De fait, il suffit de circuler autour d'une agglomération pour voir que ce sont bien les enseignes commerciales qui dominent le paysage et non les maisons d'habitation. Pourtant à écouter les discours sur l'étalement urbain, on dirait qu'une seule cause est responsable de cette situation : l'habitat individuel.

Même schizophrénie dans l'organisation de la plupart de nos administrations territoriales. D'un côté du couloir, le « service de l'urbanisme » lutte contre l'étalement urbain en opposant toutes sortes d'obstacles au développement de l'habitat périphérique tandis que de l'autre côté, le « service économique » plaque les résultats de ses aménagements périurbains en termes de nombre d'hectares de zones d'activité, disponibles ou en projet, sur tel et tel site, en bordure des voies importantes.

Pourquoi les règlements de PLU exigent-ils souvent de si grandes parcelles pour construire une maison ? Comment se fait-il qu'il soit aussi difficile et coûteux d'obtenir une autorisation d'urbanisme pour réaliser un programme de logements, alors qu'il est si facile et si bon marché d'en acheter un, tout équipé, pour implanter une conserverie ? Tout le monde connaît la réponse et chacun trouvera normal que l'entreprise mette en concurrence les collectivités afin d'obtenir les conditions d'implantation les plus avantageuses. Tandis que les mêmes collectivités sont censées mettre en concurrence les aménageurs.

Joseph Comby

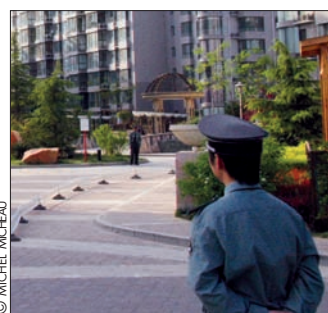
## Sur le front des opérations



© ACHDOUL F. / URBIA IMAGES SERVER

Depuis huit ans, le doublement du prix de l'immobilier n'aura permis qu'une progression, somme toute modeste, du rythme de la construction neuve : il est difficile de citer un autre secteur économique aussi peu réactif à l'augmentation de la demande solvable. Le principal blocage est situé en amont, avec des opérations d'aménagement qui n'avancent pas, après avoir été fragilisés par la loi SRU. Alors que les financements de l'immobilier sont surabondants, le financement privé de l'aménagement n'a toujours pas trouvé son rythme, compte tenu des incertitudes qui caractérisent ces opérations. Est-il possible d'envisager leur notation par une expertise indépendante, au moins pour les plus importantes d'entre elles (page 18) afin d'y attirer plus facilement des capitaux ? A quelles conditions est-il également possible de les « repeindre en vert » pour les rendre plus acceptables auprès de la population et de ses élus ? Le problème n'est pas seulement français et on peut dresser un premier bilan des « quartiers durables » qui voient le jour dans les autres pays européens (page 13).

## L'explosion des villes chinoises



© MICHEL MICHEAU

Les villes chinoises sont en train de se transformer avec une extraordinaire rapidité. La vitesse à laquelle les opérations d'aménagement sont conçues puis réalisées forme un contraste saisissant avec les blocages qui nous sont familiers. Il faut dire que les

méthodes sont expéditives : aucun propriétaire pour faire obstacle à la cession des terrains (nationalisés il y a soixante ans) à l'aménageur privé par des villes qui y trouvent aujourd'hui d'importantes recettes, une indemnisation minimale des occupants rejetés plus loin, une abondance des capitaux privés en quête d'investissements, un afflux sur les chantiers d'une main d'œuvre rurale sous payée, un dynamisme de la demande immobilière dans un pays en pleine croissance où l'enrichissement des nouvelles classes moyennes est érigé en valeur morale (page 7).

## Nouveaux dossiers thématiques dans études foncières

Pour répondre à l'attente de ses lecteurs, *études foncières* se renforce grâce à l'introduction de petits dossiers thématiques en pages centrales. Un thème, dont le traitement a été souvent réclamé, « l'évaluation des terrains » fait l'objet d'un premier dossier (pages 25 à 32) qui se poursuivra, avec des exemples, dans le numéro 131. D'autres dossiers suivront sur des thèmes comme « les montages d'opération en rénovation urbaine », « les EPF », « la préemption », « l'aménagement périurbain ». La Rédaction remercie par avance les lecteurs qui voudront bien apporter leurs suggestions et proposer leurs contributions.

## Actualités

### 6. 2008, année de la Planète Terre

Alain Ruellan

Mettre les géosciences au service de l'humanité, telle est l'ambition des géologues, géographes, hydrologues, pédologues, et de bien d'autres scientifiques qui veulent faire de 2008 l'année internationale de la Planète Terre.

## Aménagement

### 7. La production accélérée des villes chinoises

Michel Micheau

La production de la ville chinoise fascine. La vitesse de l'urbanisation nouvelle provoque un véritable tourisme urbain des spécialistes du monde entier. On voit de la ville en train de se faire, on s'étonne, mais après l'étonnement, les questions demeurent : Comment est-ce possible ? Cela est-il tenable ?

### 13. Les quartiers durables en Europe

Taoufik Souami

Dans toute l'Europe, fleurissent les projets de « quartiers durables ».

Simple opérations immobilières présentées à la sauce verte afin d'être mieux vendues aux décideurs locaux et aux acquéreurs, prétextes à de nouveaux « entre-soi » élitistes, ou véritable évolution conceptuelle ? Enquête sur une douzaine de ces quartiers.

### 18. La notation des projets urbains

T. Asselin, S. Guelton

La mise en oeuvre d'un projet urbain implique un recours au crédit. Est-il envisageable d'en faire des produits financiers avec un processus de notation ? Question délicate en cette période.

## Urbanisme

### 23. Mettre de l'urbanisme dans « l'urbanisme commercial »

Philippe Dugot

Sous prétexte d'urbanisme commercial, des lois successives (Royer, Sapin, Raffarin...) ont mis sous contrôle les implantations de grandes surfaces. En réalité, plutôt que d'urbanisme, il était question de limitation de la concurrence.

### 33. Pourquoi réduire la vitesse des voitures ?

Marc Wiel

Pour diminuer les rejets en CO<sub>2</sub> et alléger notre dépendance énergétique, l'une des commissions préparatoires au Grenelle de l'environnement a proposé de diminuer de 10 Km/h la vitesse autorisée des automobiles sur le réseau routier hors agglomérations. Discussion du projet.

## Habitat

### 38. Effets de la mise en vente des logements sociaux britanniques

William Le Goff

Alors que la France s'oriente vers une politique de vente des logements sociaux à leurs occupants, il est utile d'examiner les résultats obtenus en Grande-Bretagne puisque c'est ce pays qui a initié un tel type de politique voilà un quart de siècle.

## Littoral

### 41. Conflits de « valeurs » sur le littoral

Alexandre Magnan

Quel est, en contexte insulaire tropical, le poids des facteurs naturels et anthropiques dans l'attribution d'une « valeur » au littoral ? Toutes les îles se ressemblent-elles ? Quelle est l'échelle de temporalité la plus pertinente dans l'analyse des évolutions ?

## Topographie

### 45. Reconnaissance parcellaire par GPS dans les pays en développement

Stéphane Gil

Dans les pays en développement, la technique GPS1 permet de localiser une parcelle même en l'absence de tout relevé topographique d'ensemble. Quels sont pratiquement les coûts et les avantages d'un tel procédé ?

## 25. Dossier thématique

### Evaluer un terrain

Quand faut-il évaluer un terrain et pour quoi faire ?

Evaluer pour négocier

Quelle valeur recherche-t-on ?

Evaluer sur les six marchés

Les deux approches de l'évaluation

## 48. Jurisprudence

- ✓ Droit de préemption urbain
- ✓ Interprétation des articles d'un P.O.S.
- ✓ Mise en concordance d'un P.L.U. et d'une D.U.P.

## 50. Droit européen

- ✓ Évaluation des incidences sur l'environnement de travaux d'aménagement de pistes de ski (CJCE, 20 septembre 2007, C-304/05, Commission c. Italie)

## 52. Questions-réponses

- ✓ Propriété située à l'intérieur d'un périmètre de ZAC
- ✓ Travaux de rénovation d'un magasin et permis de démolir

## 53. Rétrospective

Vivre à Sarcelles (Le Nouvel Observateur, 13 décembre 1967)

## En bref

2. Séminaires Foncier Formations
3. Calendrier
4. Colloque de l'adef en 2008
4. Le portage du foncier en débat
5. Planification territoriale : un double anniversaire

## Bulletin d'abonnement

A retourner accompagné d'un chèque bancaire, mandat ou virement postal à l'ordre de l'adef.

(Même tarif pour tous les pays)

### Tarif 2008

1 an (6 numéros)

2 ans (12 numéros)

1<sup>er</sup> abonnement

120 €

200 €

Autre(s) abonnement(s) servi(s)  
à la même adresse

60 €

100 €

Numéros anciens : 10 € + port

Réduction pour les étudiants. Renseignements au 01 56 98 2000

CCP n°14010-97 M Paris / SIRET : 324938 11700011

Nom, prénom : .....

Raison sociale : .....

Adresse : .....

## études foncières

Revue bimestrielle publiée par l'adef  
(association des études foncières)

Directeur de la publication : Marc Kaszynski

Rédacteur en chef : Joseph Comby

Secrétaire de rédaction : Céline Chabaud

Comité de rédaction : Pierre Aurejac, Catherine Bersani, Arnaud Bouteille, Jean-Yves Chapuis, Eric Charmes, Jean-Pierre Demouveau, Eric Denis, Jean-Claude Driant, Caroline Gerber, Francis Haumont, René Hostiou, Robert Levesque, Isabelle Maleyre, Michel Merlet, Olivier Morlet, Vincent Renard, Richard Trapitzine, Thierry Vilmin.

Abonnement, diffusion : Ludivine Broglie-Rahmani

**Prendre contact avec la Rédaction pour proposer un manuscrit**

**Les articles n'engagent que leurs auteurs et appellent au débat.**

**Les titres et chapeaux proviennent de la Rédaction.**

7, av. de la République  
75011 Paris

Tél. : 01 56 98 2000 Fax : 01 56 98 2001  
foncier@wanadoo.fr - www.adef.org

Commission paritaire n°1007 G 87494 - ISSN 0183-5912

Dépôt légal 4<sup>e</sup> trim. 2007 - n° 4351

Impression : Compédit Beauregard SA-  
61600 La Ferté-Macé