La revue fonciè

la piste brésilienne

Capter les plus-values :

pour penser le foncier

Une nouvelle revue

a revue fonc



- La rente climatique
- Un monde de buÎles L'avenir des marchés :
- les experts sont formels
- L'urbanisme libéral libertaire à l'anglaise
- Comment réduire le poids montages opérationnels?
- Difficiles recompositions territoriales dans les périphéries d'une métropole



- Quand le permis commande le plan (p. 5) L'art d'observer les loyers (p.7)
- Vivre le nouvel urbanisme
- Pourquoi habiter près d'une gare ? (p. 16)
- Comment transformer le pavillonnaire ? (p. 21)
- Décision d'urbanisme et corruption (p. 30)
- Droit de l'expropriation
- en Chine (p. 33) Les chroniques (p. 38 à 51)

A la suite de la disparition de la revue Etudes foncière après 35 années d'existence, une soixantaine de professionnels et d'universitaires ont décidé de créer ensemble un nouvel outil d'information, de débat et de

capitalisation des connaissances. La revue foncière offre dès à présent, un espace d'interpellation et de discussion aux nombreuses professions qui interviennent dans la chaîne de sa transformation : aménageurs et bureaux d'études, collectivités territoriales et administrations de l'Etat, évaluateurs et financiers, géomètres et juristes, lotisseurs et constructeurs, notaires et négociateurs, promoteurs et urbanistes, organismes agricoles et environnementalistes, chercheurs...



Sommaire du n°1 (sept. oct. 2014)

Regards sur l'actualité foncière

Logement, toujours la relance - Quel choc foncier ? - Progression de l'agrobusiness - Marchés du crédit - Les bombes à retardement des PPP - Nouvelle densification de la région parisienne - Les ateliers du foncier - Mille-feuille administratif - Rétro d'actualité : La première apparition des « départemens » en sept. 1789.

Brésil: Un outil de financement de l'urbanisme dense par Françoise Méteyer-Zeldine

Peu pratiquée en France, la dissociation de la propriété du terrain et du droit de construire de construire dessus, est courante dans d'autres pays. Au Brésil, une ville peut vendre aux enchères les droits à bâtir qui permettent de densifier les terrains privés des zones centrales, ce qui lui permet de financer la réalisation des infrastructures d'accompagnement.

Urbanisme opérationnel: La nouvelle économie du stationnement par Isabelle Baraud-Serfaty

L'organisation du stationnement et son financement pèse parfois lourdement sur l'équilibre des opérations. Plusieurs types de solutions existent. Elles présentent, en raccourci, un aperçu de l'ensemble des nouvelles problématiques de l'économie urbaine, placée sous la double contrainte économique et environnementale.

La métropole lyonnaise face à ses périphéries par Arie Fitria et Eric Charmes

Le Grand Lyon sera la première communauté urbaine à devenir « métropole ». Mais elle ne regroupera qu'une petite partie des 514 communes de son aire urbaine. La recomposition des intercommunalités de ses périphéries conduit à de surprenant redécoupages territoriaux à l'issu de complexes négociations.

Les facteurs réglementaires de l'étalement urbain par Isabelle Laplaige, Romain Melot, et Laurence Delattre

L'étude de 150 règlements d'urbanisme communaux montre que l'étalement urbain, officiellement combattu, est en réalité imposé et organisé par les zonages des plans locaux d'urbanisme dont les règles rendent impossible, la construction sur les terrains de taille modeste.

Marchés : L'inébranlable certitude des experts par Yann Gérard

Contrairement aux annonces des experts, la bulle immobilière française ne se dégonfle toujours pas et la France ne constitue nullement une exception.

Modélisation : La rente foncière dépend aussi du climat par Jean Cavailhès, Daniel Joly, Mohamed Hilal, Pierre Wavresky

Dans le choix de leur habitat, consciemment ou pas, les ménages font intervenir toute une série de facteurs et chaque facteur à son prix. En étudiant « toutes choses égales par ailleurs », les marchés immobiliers, des chercheurs mesurent le prix que les français accordent au climat. Combien sont-ils prêts à payer pour avoir plus de soleil et moins de pluie ?

Japon – Chine, d'une bulle l'autre par Natacha Aveline-Dubach

Après un boum immobilier sans précédent, la Chine connaît un retournement des marchés. Faute d'acheteurs, des « villes fantômes » nouvellement construites, restent dessertes. Des millions de logements sont inoccupées. Cette situation rappelle le brutal dégonflement de la bulle japonaise, dans les années 1990. Mais en Chine ce sont les municipalités qui après s'être nourri de la rente foncière, sont maintenant en difficulté.

Bilan d'une réforme libérale libertaire de l'urbanisme britannique par Philip Booth

Pour le gouvernement de coalition britannique en fin mandat, c'est l'heure des bilans. En particulier celui de sa réforme de la législation de l'urbanisme à travers le "Localism Act » de 2011 qui donne au voisinage un pouvoir d'urbanisme dont il peut ou non se saisir s'inscrit dans le concept conservateur de la *Big society*.

Il y a 150 ans, le foncier : « La misère est impossible en Suisse » Le regard d'un historien par Johan Vincent

Chronique de droit européen par Francis Haumont et Pascale Steichen

Chronique de l'expropriation par Michael Moussault et Frédéric Levy

Jurisprudence de l'urbanisme par Damien Dutrieux

Lectures par Jean-Bernard Auby, Jean Cavailhès, Joseph Comby

Sommaire du n°2 (nov. déc. 2014)

Edito: Où sont donc passées les politiques foncières? par Joseph Comby

Regards sur l'actualité foncière

Combien gagne-t-on à être logé en HLM ? - Fiscalité immobilière comparée. Ouvrir le notariat ? - Les vaches et le loup. - « La terre hongroise n'est pas à vendre » - Brader ou valoriser les terrains de l'Etat ? – Pourquoi Berlin est-il trois fois moins cher que Paris ?

Un système qui marche à l'envers par Arnaud Bouteille

Selon la loi, le permis de construire est la vérification de la conformité d'un projet au plan d'urbanisme. En pratique, l'attribution du permis est souvent perçue comme un acte qui engage la responsabilité des élus. La décision politique d'attribuer ou refuser le permis, conduit alors à modifier le plan.

Un modèle hédonique d'estimation des loyers par Geneviève Prandi

La réglementation des loyers, remise à l'ordre du jour par la loi Duflot, a suscité un regain d'intérêt pour les techniques d'observation du marché locatif. L'OLAP dispose d'une expertise dans ce domaine grâce une modélisation « hédonique » qui met en correspondance le loyer et les différentes caractéristiques du logement.

J'ai acheté dans les docks... et maintenant ? par Lucie Mazarin

Une professionnelle de l'urbanisme décide de s'installer dans le nouveau quartier des Docks, sur la commune de Saint Ouen, à deux pas du périphérique parisien. Double regard, un peu inquiet, de la (future) habitante du quartier et de l'urbaniste.

Densification à côté d'une petite gare : retour d'expérience par Gilles Bentayou et Solène Caron

La doctrine urbanistique officielle, veut que dans les banlieues, les constructions nouvelles se réalisent, de préférence, par densification autour des gares. Des urbanistes ont eu la curiosité d'aller enquêter auprès des habitants d'une opération remplissant tous les bons critères de localisation, pour savoir ce qu'ils en pensent.

La transformation des quartiers pavillonnaires en question par Eric Charmes

Densifier le pavillonnaire en y ajoutant des maisons serait la formule miracle pour concilier la raison urbanistique et l'attrait populaire pour l'habitat individuel. Comment s'y prendre ? Ajouter une maison à des maisons suffit-il pour réussir la ville ?

L'expropriation des copropriétés dégradées par Philippe Texier

La politique d'accession à la propriété dans l'habitat collectif des années 60, a produit de vastes copropriétés ingérables qui entrent dans une spirale de dégradation et d'appauvrissement. Quand le processus de dégradation devient irréversible, la collectivité publique peut se trouver obligée d'exproprier pour reprendre la main.

Comment réduire les risques de corruption dans les décisions d'urbanisme ? par Jean-Pierre Bueb

Une majorité de français pense que leurs élus sont corrompus. Leur mode d'exercice du pouvoir d'urbanisme contribue à ce sentiment de clientélisme et de favoritisme dans certaines communes. Comment réduire les risques de corruption ?

Le concept d'utilité publique en république populaire de Chine par Hanna Ayi et Michel Prouzet

Le droit de propriété privé rend nécessaire ... un droit de l'expropriation. L'exercice est difficile dans un pays où la privatisation des immeubles n'implique pas une véritable privatisation des terres et des terrains. Les juristes chinois élaborent une doctrine hésitant entre dépossession et expropriation.

Il y a 50 ans, le foncier : « L'avenir de l'urbanisation » Le regard d'un historien par Johan Vincent

Chronique de droit européen par Francis Haumont et Pascale Steichen

Chronique de l'expropriation par F.Levy, M.Moussault, F.Dauchy, M.Traverse

Jurisprudence de l'urbanisme par Damien Dutrieux

Questions pratiques à un avocat par Guillaume Ghaye

Lectures coordonné par Yann Gérard



9 rue de Penthièvre, 75008 Paris – contact@revue-fonciere.com

Formulaire d'abonnement à retourner à la revue

Nom et prénom		
ou		
Organisme		
Adresse en majuscules		
Code postal, ville, pays		
	u bimestriel La revue foncière ou n°3 (entourer le numéro de début de l'abo	nnement)
		Date et signature .
Email (facultatif) :		
Tarif des abonnements pour 12 mois :		120 € ttc
Tarif réduit pour un abonnement supplémentaire à la même adresse,		80 € ttc
Tarif réduit pour l'abonnement personnel d'une personne physique		80 € ttc
Abonnement de soutien		240 € ttc
Règlement par chèque à l'o	ordre de « La revue foncière »	

Une facture acquittée est envoyée en retour.