



Introduction de la matinée plénière par Olivier MORLET, Directeur du développement aménagement ADIM Paris Île-de-France, et chef de file du GT1 au sein du RNA

Je suis très heureux d'introduire cette matinée en rappelant quelques fondamentaux qui dictent les processus à l'œuvre en aménagement et en renouvellement urbain.

Je mettrai à profit les quelques minutes qui me sont offertes pour vous parler captation de la plus-value comme levier du renouvellement urbain, alchimie et transmutation, politique foncière et prix, montage et partenariats.

Le mécanisme essentiel de l'aménagement peut être décrit comme la rencontre entre une valeur d'usage future, plus élevée et une valeur d'usage actuelle, moins élevée. L'existence d'un différentiel de valeur, appelé plus-value, est un puissant mécanisme incitatif à la mutation d'un terrain.

La condition nécessaire et suffisante pour qu'une opération de renouvellement urbain puisse se concrétiser c'est quand la valeur du bâti existant devient inférieure à celle du prix du sol. Autrement dit une mutation interviendra quand la valeur d'usage future du terrain est supérieure à sa valeur d'usage actuelle.

L'aménageur est un alchimiste : il assure la transmutation du plomb en or, mais pour que cette alchimie soit possible, encore faut-il acheter le plomb au prix du plomb et non pas au prix de l'or. Or au cours de ces 20 dernières années les outils destinés à empêcher la captation de la plus-value future par les propriétaires en place sont devenus moins opérants : généralisation du compte à rebours promoteur pour les évaluations foncières, inscription des projets dans les documents d'urbanisme avant même que la maîtrise foncière n'ait commencée, contribuent à une forme de contamination par l'aval des valeurs foncières.

De plus, le problème en renouvellement urbain est que l'on part souvent de valeurs d'usage très élevées des terrains existants. A ce titre, les diagnostics menés sur un tissu urbain avec pour objectif de déterminer des critères de mutabilité sont voués à l'échec s'ils prennent comme critère unique l'état du bâti. Par exemple, un tissu constitué de pavillons et divisés en de multiples logements à la limite de l'insalubrité et mis en location souvent dans des conditions indignes peut s'avérer économiquement difficile à faire muter compte-tenu du niveau de revenus qu'en tirent les propriétaires à travers les loyers perçus au regard des prix de sortie admissibles par le marché.

Par ailleurs, en renouvellement urbain, les coûts de remise en état des sols (déconstruction, désamiantage et dépollution), les frais de relogement et d'éviction des occupants, les coûts du portage foncier peuvent s'avérer dans certains cas prohibitifs et empêcher la réalisation de toute opération.

Très paradoxalement, les périodes où les prix de l'immobilier sont élevés, quand les terrains deviennent chers, favorisent les mutations du tissu existant et son renouvellement. Ce n'est pas la cherté des terrains qui empêche le renouvellement urbain, c'est à l'inverse leur cherté qui entraîne leur abondance sur le marché. Les prix immobiliers élevés ont un effet de levier sur les prix fonciers, ce qui facilite le déclenchement des mutations, voire la prise en charge par le propriétaire ou l'opérateur des coûts de mise en état des sols. On peut à ce titre être interrogatif sur les effets que peuvent avoir la mise en place par certaines Villes de mécanismes de contrôles des prix à travers les chartes promoteurs. L'objectif de ces chartes est in fine de rendre l'accession abordable par le

plus grand nombre et c'est un objectif partagé par tous les acteurs de la filière de production. Cependant, cette volonté de régulation des prix fonciers peut avoir dans certains cas pour effet indésirable de rendre plus difficile les processus de régénération urbaine et foncière.

Dans d'autres endroits, une politique foncière vertueuse n'a pas toujours comme objectif de diminuer le prix du foncier. Dans des centres-villes en déprise et dévitalisés, de trop faibles valeurs foncières peuvent être, au contraire, le symptôme de graves dysfonctionnements. Lorsque le marché de l'immobilier est trop déprécié, le niveau des charges foncières compatible avec l'équilibre d'une opération peut tomber si bas que tout montage d'opérations nouvelles devient durablement impossible et le quartier est condamné à une spirale de dévalorisation croissante. Dans de tels secteurs, une politique foncière peut alors parfois avoir pour objectif la revalorisation du marché immobilier et foncier.

Enfin, je terminerai sur les formes de partenariats et de montage d'opérations.

Une idée ancienne est d'associer aux résultats de l'opération les propriétaires initiaux : dation en paiement, association des propriétaires fonciers aux tours de table des opérations en sont quelques exemples. C'est une approche qui en France reste marginale, l'acte d'aménager et de construire étant vu comme une chaîne séquentielle qui s'accommode mal d'embarquer le propriétaire foncier initial dans la réalisation d'un projet.

Une autre idée ancienne réside le démembrement entre la propriété du sol et la propriété du bâti. L'idée essentielle est de ne pas impacter l'acquéreur final de la valeur du sol pour diminuer le prix immobilier. Ces dispositifs, qu'on les appelle BRILO, BRS, usufruit locatif social ou propriété à vie développée par la Française, s'avèrent des outils puissants en secteurs tendus.

Il y a très certainement à rechercher du côté des comparaisons internationales afin de s'inspirer de pratiques susceptibles d'être dupliquées dans l'hexagone.

A ce titre, la dernière table ronde de cette matinée, consacrée aux retours d'expériences étrangères autour de projets d'aménagement opérationnel, par régénération urbaine - leurs modèles économiques et partenariats associés sera, j'en suis sûr, riche d'enseignements.

Sans plus attendre, je laisse la place à Thierry FEBVAY, directeur général délégué de Grand Paris Aménagement - directeur général de l'EPA ORSA pour une première table ronde sur les modèles économiques et les partenariats en contexte de marchés tendus.