

centre de documentation de l'urbanisme
direction générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction
ministère de l'Ecologie, du Développement et de l'Aménagement Durables

Etat des lieux de l'observation foncière en France

Novembre 2007

ADEF
Association Etudes Foncières
7 avenue de la République
75011 Paris
foncier@wanadoo.fr

Sommaire

Préface	7
Introduction	9
L'observation foncière	11
I. Le suivi des marchés fonciers	12
I.1 Méthodologie de l'observation des marchés fonciers	12
I.1.1 Les marchés fonciers	12
I.1.2 Les informations à rechercher	14
I.2 Les outils de suivi des marchés fonciers.....	18
I.2.1 Les sources d'information	18
I.2.2 Les limites fonctionnelles des sources d'information	23
Synthèse : Pertinence des sources d'information pour le suivi des marchés fonciers	30
II. L'observation territoriale	33
II.1 Méthodologie de l'observation des terrains	33
II.1.1 L'observation de l'usage des sols	33
II.1.2 L'appropriation des sols	34
II.2 Les outils de l'observation territoriale.....	34
III. Les modes d'organisation d'un système d'observation	38
 Les observatoires fonciers	 41
I. L'organisation des observatoires	42
II. le fonctionnement des observatoires	43
II.1 Les informations recherchées	43
II.2 Les outils utilisés	44
II.2.1 Le suivi des marchés fonciers	44
II.2.2 L'observation territoriale.....	48
II.3 Les exploitations réalisées	50
II.3.1 Le suivi des marchés	50
II.3.2 L'observation des terrains.....	53
III. Quelques exemples d'observatoires pérennisés	54
III.1. L'observatoire régional de l'habitat et de l'aménagement du Nord Pas	

de Calais (ORHA).....	55
III.2. Observatoire régional de l'habitat et du logement DRE et Conseil Régional Rhône-Alpes (ORHL)	59
III.3 Observatoire du foncier de la DDE d'Eure et Loir.....	62
III.4. Observatoire de l'habitat et de l'immobilier du pays de Brest.....	64
III.5. Observatoire de l'aire urbaine de Toulouse de l'AUAT.....	67
III.6. Le système d'observation foncière de l'ATU 37.....	69
III.7. Observatoire des transactions foncières et immobilières (OTIF) – Courly	71
IV. Les perspectives des structures porteuses	73
Conclusion	75
Qu'en est-il des acteurs de l'observation ?	75
Qu'en est-il de l'observation foncière ?	75
Annexes	77
Liste des structures contactées et coordonnées	79
Bibliographie	85
Rappel.....	85
Les sources statistiques disponibles pour l'étude des marchés fonciers.	85
Ouvrages et rapports.....	86
Articles.....	108
Remerciements	111

PRÉFACE

La connaissance et l'observation des marchés fonciers sont des préalables indispensables à une action publique efficace.

La mise en place de dispositifs d'observation foncière pérennes constitue à ce titre une première étape des plus utiles pour les collectivités territoriales et les services déconcentrés qui souhaitent agir efficacement en faveur du développement durable de leur territoire et mettre en place ou conseiller des stratégies foncières éclairées par une véritable connaissance du terrain.

L'Etat soutient et encourage les collectivités territoriales s'inscrivant dans ces démarches volontaristes. La loi « portant engagement national pour le logement (ENL) » du 13 juillet 2006 contient ainsi des dispositions contribuant à améliorer la transparence des marchés fonciers. La transmission, par les services fiscaux, des données issues des extraits d'acte de mutation, aux collectivités territoriales qui en font la demande est en effet rendue obligatoire et gratuite.

La présente étude a recensé les initiatives développées par les services déconcentrés et les collectivités territoriales, en apportant un regard critique et constructif sur leur efficacité et leur contribution au développement de politiques foncières. Son objectif est de capitaliser et de mutualiser les bonnes pratiques en matière d'observation foncière, pour le bénéfice de tous.

INTRODUCTION

La connaissance du foncier est un enjeu essentiel pour toute collectivité qui cherche à mettre en œuvre sa politique de développement et d'aménagement durables du territoire.

Charges foncières trop élevées, étalement urbain non maîtrisé, renouvellement urbain coûteux, quartiers délaissés...: autant de problématiques majeures que l'on peut observer dans les agglomérations françaises.

Le législateur a mis en place régulièrement depuis plus de 30 ans des outils réglementaires et opérationnels pour intervenir sur le foncier. Or leur efficacité tient en grande partie au travail préalable d'observation des problèmes fonciers locaux et de réflexion sur les politiques foncières. C'est ce que l'actualité législative, par le biais de la loi du 13 juillet 2006 « portant engagement national pour le logement », vient encore de rappeler.

C'est dans ce contexte porteur, que le Centre de documentation de l'urbanisme de la Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction nous a chargés de réaliser un état des lieux de l'observation foncière. C'est ce que nous présentons dans ce document en nous fondant sur nos travaux antérieurs et surtout sur une enquête qualitative des observatoires fonciers.

Première observation qu'il nous paraît nécessaire de souligner. Il est commun de parler « d'observatoire » foncier. Néanmoins, en règle générale, il est plus juste de dire système d'observation tant l'observation foncière paraît peu structurée au regard du fonctionnement des observatoires de l'immobilier. Ce constat nous a d'ailleurs amené à traiter de la question des observatoires fonciers au travers de l'outil et moins des aspects organisationnels, dont il est cependant fait question.

Aux vus des résultats de notre enquête, il nous a paru essentiel de présenter dans cette étude une méthodologie critique de l'observation

foncière, car la réalité s'éloigne souvent d'une approche efficace et complète de l'observation foncière.

Nous avons donc organisé notre état des lieux en deux parties, l'une est consacrée à l'observation foncière, en terme de méthodes et d'outils, avec une analyse critique des sources d'information, l'autre s'intéresse au fonctionnement des observatoires fonciers, en particulier ceux mis en place par les services déconcentrés de l'Etat. Les deux parties ont été enrichies par nos travaux antérieurs sur le thème de l'observation foncière.

L'OBSERVATION FONCIÈRE

La mise en œuvre d'un observatoire foncier implique de s'interroger au préalable sur les types de problèmes que l'on veut résoudre et les types de diagnostics que l'on veut être capable de réaliser, et non pas de partir des sources de données existantes pour se demander ce qu'il est possible d'en faire.

Certaines informations peuvent en effet être très bien renseignées mais ne présenter que peu d'intérêt. A l'inverse, d'autres informations jugées utiles peuvent être absentes des bases existantes. Il est alors nécessaire de réfléchir à l'acquisition de cette information manquante ou à l'amélioration des données existantes en terme d'exhaustivité et de précision pour les rendre utilisables pour les finalités que l'on se sera assignées.

C'est l'énoncé des problématiques foncières propres au territoire qui permet de déduire les diagnostics à faire. En effet, pour chaque catégorie de problème correspond un besoin de diagnostic qui permettra de comprendre les phénomènes en œuvre et de désigner les observations à réaliser.

Placer les problèmes fonciers et l'élaboration des diagnostics au cœur de la réflexion sur l'organisation d'une observation foncière constitue le meilleur moyen de s'assurer de la pérennité du système : ses résultats ayant un rôle à jouer, ils seront attendus par les acteurs concernés. Or c'est cette demande qui est nécessaire à la pérennité d'un système d'observation puisque c'est elle qui justifie son coût. Un système d'observation, coûteux ne peut, en effet, être fondé sur une simple curiosité.

Une fois cette réflexion préalable menée, il est possible de définir les informations que les observations devront renseigner.

L'idée première d'observer les prix ne peut être considérée seule. L'observation prend en effet son sens dans le cadre d'une observation plus complète, seule en mesure d'appréhender la valeur des biens fonciers.

Ainsi les observations devraient porter sur :

- Les flux par le suivi des marchés fonciers.
- Le stock par l'observation territoriale (par la connaissance de l'usage, de l'appropriation et du droit des sols des terrains).

Ces deux types d'observations recherchées et analysées de front permettent de comprendre les mécanismes de formation de la valeur des biens, et donc d'agir efficacement sur les problèmes repérés.

I. LE SUIVI DES MARCHÉS FONCIERS

L'observation des marchés permet d'appréhender la valeur par l'information sur les prix. Or le prix d'un terrain ne peut s'observer qu'au moment de sa transaction, ce qui n'arrive que ponctuellement. C'est toute la difficulté de l'observation des marchés fonciers. On n'observe pas le stock des terrains existants mais le flux des terrains mutés.

En moyenne, on estime qu'un terrain agricole change de propriétaire tous les 70 ans et que les terrains urbains mutent tous les 30 ans. L'observation du prix ne pouvant être faite qu'à l'occasion d'une mutation, soit tous les 50 ans en moyenne, on observe en moyenne, chaque année, le prix d'un terrain sur cinquante.

I.1 Méthodologie de l'observation des marchés fonciers

I.1.1 Les marchés fonciers

La connaissance des marchés fonciers nécessite de les caractériser au préalable.

Les réflexions autour de la mise en œuvre des politiques foncières conduisent, en effet, à différencier plusieurs types de marchés.

Tout d'abord, on distingue :

- un marché des terrains qui constitue le gisement foncier,

- un marché qui est produit à partir de ce gisement, c'est-à-dire les terrains urbanisés.

Cependant en examinant le fonctionnement de chacun de ces deux marchés, on découvre vite qu'ils se comportent très différemment selon qu'ils fonctionnent dans un contexte d'extension urbaine ou au contraire de recyclage urbain. Cette constatation conduit à distinguer non plus deux marchés mais quatre :

Deux marchés qui fournissent la matière première :

- le marché des terrains naturels à urbaniser,
- le marché des terrains urbanisés à recycler

et de l'autre côté, deux marchés produits :

- le marché des terrains à bâtir, produit à partir des terrains naturels,
- le marché des droits à bâtir, produit à partir des terrains à recycler.

Une division paraît encore nécessaire. Les espaces naturels à urbaniser sont eux-mêmes issus de deux types de terrains : le marché des terrains naturels agricoles et celui des terrains naturels dits de loisir.

Cette typologie repose sur la distinction des diverses fonctions possibles d'une acquisition foncière. Elle se retrouve sur tous les territoires quel que soit le pays, la région ou la commune étudiés.

En revanche cette typologie ne distingue pas les différents usages possibles des terrains urbains : usage résidentiel, de bureaux ou d'activité. En effet, quand la réglementation permet plusieurs usages possibles sur un terrain, c'est l'opération portant sur l'usage qui peut supporter la plus forte charge foncière¹ qui se réalise.

On distingue donc six marchés fonciers :

- Trois marchés ruraux :
 - Le marché des terres acquises dans un but de production agricole et forestière (marché 1)

¹ Ensemble des dépenses qui doivent être engagées sur un terrain pour mener à son terme une opération immobilière et qui sont particulières à ce terrain. La charge foncière s'exprime en général par rapport à la surface de plancher constructible.

- Le marché des terres acquises dans un but de loisir et d'agrément (marché 2)
- Le marché des terres acquises pour être aménagées (marché 3)
- Et trois marchés urbains :
 - Le marché des nouveaux terrains à bâtir aménagés (marché 4) avec les terrains bruts achetés sur le marché 3
 - Le marché des terrains urbains à recycler (renouvellement urbain) (marché 5)
 - Le marché des nouveaux droits à bâtir (marché 6)

Ces marchés doivent donc être analysés distinctement car ils obéissent à des logiques de formation de la valeur spécifiques et mobilisent des données en partie différentes. Un même terrain a ainsi plusieurs valeurs potentielles même s'il n'a qu'un seul prix qui est celui auquel la vente se conclue.

Le marché 5 est le plus difficile à observer statistiquement, les mutations étant rares et hétérogènes, compte tenu de la diversité des coûts de libération des terrains encombrés dans le « compte à rebours² » de l'opérateur. En pratique, on porte l'attention uniquement sur le marché 6 afin de tracer la géographie des quartiers « dans le marché » et « hors marché ». La distance au marché des quartiers « hors marché » peut ensuite s'apprécier par la connaissance du marché de l'immobilier.

1.1.2 Les informations à rechercher

Nous présentons ici les principales informations qu'un système d'observation sur les marchés fonciers devrait chercher à connaître pour comprendre le fonctionnement de chacun de ces six marchés fonciers.

En dehors des informations factuelles indispensables telles que la date de la transaction, la commune, la référence cadastrale ou plus utile pour les recoupements, le numéro de parcelle, on peut décompter six informations essentielles.

Les informations inhérentes aux transactions :

⇒ *Le prix*

- par m² de terrain

Sur les trois marchés ruraux, la valeur d'un terrain s'étudie au travers du prix par m² de terrain.

- par m² de SHON (surface de plancher hors œuvre nette)

A l'inverse des trois premiers marchés, les marchés de l'urbain nécessitent de connaître les droits à construire. En effet, en matière de terrains à bâtir ce qui motive l'acte d'acquisition ce n'est pas tant le terrain en lui-même que les possibilités de construction que son acquisition permet. On n'achète pas un terrain à bâtir deux fois plus cher sous prétexte que le terrain est deux fois plus grand. La connaissance du prix par m² de terrain n'a donc pas grand intérêt.

Ainsi la meilleure façon de rendre compte de leur valeur est de les analyser au travers du prix par m² de SHON. Ceci est particulièrement vrai pour le marché des nouveaux droits à bâtir, pour lesquels le terrain ne représente finalement qu'un coût supplémentaire d'aménagement et d'entretien.

- par lot

Il est d'usage d'analyser le marché des terrains à lotir à partir du prix par lot. Les enquêtes sur les terrains à bâtir pour maisons individuelles donnent souvent une information sur le prix par lot car c'est cette information qu'utilisent les lotisseurs. En effet, les informations fournies lors de la vente de lots sont riches d'enseignement (prix, surface, droit à construire...).

↳ La superficie du terrain

La connaissance de la superficie du terrain est indispensable pour calculer les prix et mesurer les volumes.

↳ Les volumes

Les variations de volume sur les marchés fonciers précèdent et annoncent les variations de prix. En se contentant d'observer les niveaux de prix et leur évolution on ne ferait que constater a posteriori les tensions enregistrées par le marché sans être capable de les prévoir. Il est donc nécessaire d'accorder la même importance à l'observation des quantités échangées mesurées par les surfaces de terrains et les volumes financiers générés par les transactions.

↳ Le type d'acquéreur (qualité et profession)

En matière d'observation, la connaissance des acteurs, et en particulier, celle des acquéreurs, est aussi importante que celle des prix. La connaissance des différentes catégories d'acquéreurs, qu'ils soient publics ou privés, permet d'appréhender les dynamiques de marché.

De façon pratique, l'information sur l'acquéreur permet de préciser sur quel marché foncier se situe le terrain muté, particulièrement sur les trois marchés ruraux.

Ainsi, si l'acquéreur d'un terrain agricole n'est pas un agriculteur, cela signifie que le terrain fait partie du marché 2 ou du marché 3. Il existe deux exceptions : les vignes, qui appartiennent souvent à des personnes non agricoles qui les font exploiter par d'autres, et les forêts, qui peuvent être un outil de défiscalisation. C'est sur le marché des terrains bruts que les politiques foncières ont le plus d'impact. Il est donc d'autant plus important de repérer les terrains qui basculent du premier marché ou du second vers le troisième.

↳ La localisation (urbain, périphérique, isolé)

Cette information permet de situer le terrain sur l'un des marchés urbains.

Le sixième marché (nouveaux droits à bâtir) présente des similitudes avec le marché des terrains à bâtir puisqu'ils concernent des terrains neufs (pour le quatrième marché) ou remis à neuf (pour le sixième marché). Leur différence réside dans leur localisation, les terrains à bâtir sont en périphérie, quand les droits à bâtir sont, le plus souvent, au centre.

Les informations inhérentes aux règles d'urbanisme :

↳ Le zonage au PLU/POS (Plan local d'urbanisme/plan d'occupation des sols)

Le zonage au PLU/POS influe directement sur les prix fonciers. La valeur des terrains en zones N (zones naturelles et forestières) n'est pas la même qu'en zones U (zones urbaines). C'est donc une donnée essentielle.

Le classement sur le PLU/POS permet aussi d'affiner la connaissance des terrains. Ainsi la classification entre le marché des terrains naturels pour le loisir et celui pour l'aménagement, dont les prix de vente peuvent être proches, est possible par la connaissance du classement du terrain sur le PLU/POS.

↳ Les droits à construire

Les droits à construire attachés aux terrains sont un des facteurs essentiels de formation de la valeur des prix du sol. La valeur des terrains urbains s'apprécie ainsi par la connaissance du prix au m² de SHON, ce qui implique de connaître le COS (Coefficient d'occupation du sol) du terrain muté. Pour les terrains à bâtir cet indicateur permet de saisir le coût foncier dans la construction immobilière. On peut alors quantifier la charge foncière rapportée au m² de plancher des constructions. C'est

cette information qu'utilisent les promoteurs immobiliers dans leur « compte à rebours ».

Le renseignement de ces différentes données est indispensable à la connaissance des marchés fonciers. D'autres données peuvent néanmoins s'avérer utiles pour affiner cette connaissance.

Après avoir défini l'ensemble des données utiles, il est nécessaire de s'interroger sur les sources d'information mobilisables.

I.2 Les outils de suivi des marchés fonciers

Tableau de concordance théorique entre les sources d'information et les marchés fonciers

	Marché 1	Marché 2	Marché 3	Marché 4	Marché 5	Marché 6
Safer (DIA agricoles)	X	X	X			
Communes ³ (DIA en DPU)			X	X	X	X
Bases notariales (Base BIEN ou Perval)	X	X	X	X	X	X
Direction des Domaines (extraits d'actes)	X	X	X	X	X	X
Base CEIL de la DGI				X	X	X

I.2.1 Les sources d'information

A priori, il est possible de saisir les informations sur la mutation d'un terrain à trois moments de la procédure :

- Avant même la mutation (généralement deux mois avant) le vendeur doit avertir de la vente, l'autorité disposant éventuellement d'un droit de préemption sur la zone où se trouve le terrain, en lui envoyant un formulaire rempli, la « DIA » (déclaration d'intention d'aliéner). Ces DIA peuvent alors servir de source à la constitution de bases de données.

○ La rédaction de l'acte de mutation ayant lieu chez des notaires qui en conservent un double, ceux-ci peuvent s'organiser pour constituer une base de données sur une partie de l'information contenue dans l'acte.

○ Enfin, après réalisation de la mutation, le notaire est tenu de l'enregistrer aux Hypothèques et d'en avertir les services fiscaux en leur versant les droits qu'il a retenu lors de la vente. Différentes copies sont faites au sein des services du ministère des Finances ; le service local des Domaines conservant en particulier une fiche sur chaque vente : « l'extrait d'acte de mutation » qui peut à son tour faire l'objet de statistiques.

Chacun de ces moments caractérisés de la mutation a donné lieu à la constitution d'une source d'information, que nous présentons ici de manière synthétique. Nous avons ajouté une autre source : le fichier CEIL. Bien qu'il ne soit pas prévu pour faire de l'observation foncière, il n'en reste pas moins utilisé par certains observatoires.

Les DIA

Les Déclarations d'Intention d'Aliéner sont envoyées, selon la zone de préemption concernée par la mutation, à la Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural (SAFER), au Département, à la Commune ou au Conservatoire du Littoral.

Chacune des structures peut exploiter ses DIA pour constituer une base de données sur les marchés fonciers.

De manière générale, les DIA contiennent les informations suivantes :

- la désignation du bien
- la localisation du bien, sa référence cadastrale
- l'usage et l'occupation du bien
- les servitudes existantes
- sa superficie
- le prix de vente
- le mode et le type de transaction
- La classification dans un document d'urbanisme (facultatif)

- L'identité et l'adresse du vendeur (facultatif)

Les DIA destinées aux SAFER doivent obligatoirement comporter en outre les nom, adresse et profession de l'acquéreur.

En pratique, beaucoup de communes font en sorte de connaître l'identité et l'activité de l'acquéreur.

↳ Les DIA communales

L'essentiel des communes se dotent d'un droit de préemption dès qu'elles disposent d'un POS ou d'un PLU. Néanmoins seule une minorité, utilise leurs DIA pour se constituer une base de données.

↳ Les DIA des SAFER

Les SAFER exploitent systématiquement les DIA qu'elles reçoivent dans leur base de données, et ce depuis leur création.

La base de données présente l'intérêt de disposer de séries longues.

Par ailleurs, sa couverture est nationale, ce qui permet de comparer les données avec d'autres régions ou de replacer les résultats dans un contexte plus large.

↳ Les DIA départementales

Les départements qui se constituent une base de données à partir des DIA en périmètres sensibles sont l'exception. Il convient cependant de citer le cas du département de l'Hérault, qui a pu se doter d'un bon outil d'observation des marchés fonciers notamment à partir de ses DIA.

↳ Les DIA du Conservatoire du Littoral

La Direction centrale du Conservatoire du littoral a mis très récemment en place un SIG (Système d'information géographique) qui indique les DIA reçues par les délégations régionales.

Les bases notariales BIEN et PERVAL

BIEN et PERVAL sont les deux bases de données notariales issues des extraits d'acte de vente.

La base d'informations économiques notariales (BIEN), couvre les mutations localisées à Paris, dans les trois départements de la petite couronne (Haut de Seine, Seine Saint Denis, Val de Marne) et depuis 1999 dans les départements de la grande couronne (Yvelines, Essonne, Val-d'Oise et Seine et Marne). Ce fichier est géré par la Chambre des Notaires de Paris. Il existe depuis 1983 mais n'est commercialisé que depuis 1995.

La base BIEN est disponible sur abonnement payant avec une mise à jour trimestrielle.

PERVAL est une société anonyme créée en 1990 dont le capital est détenu à 100% par les notaires. Elle intervient au service des notaires au niveau national, à l'exception de l'Île-de-France, pour collecter et gérer la base de données des références immobilières du notariat et des statistiques à l'usage du notariat.

Les bases de données sont constituées d'une quarantaine de variables renseignant les terrains :

- Localisation géographique : commune, adresse (nom de la voie)
- Références cadastrales : section et numéro
- Règles d'urbanisme : COS, zonage au PLU/POS, viabilité
- Description du bien : surface, encombrement, situation du terrain, largeur façade
- Variables de marché : type de mutation, type de propriété, usage du bien, occupation
- Variables économiques : date de mutation, durée de propriété, montant de la transaction, prix/ m²
- Mutation précédente : date et montant
- Variables socio-économiques de l'acquéreur et du vendeur : qualité, catégorie socioprofessionnelle (CSP), nationalité, commune de résidence

Les extraits d'acte de mutation

Depuis 1975, les Domaines ont constitué un fichier à partir d'extraits d'actes notariés adressés à la Conservation des Hypothèques. Ces extraits d'actes de mutation sont remplis par le notaire à la suite de la signature de tout acte de vente immobilière.

Jusqu'à présent, les extraits d'acte étaient regroupés, au sein des services des Domaines, en fichiers manuels classés selon la nature des biens (bâti ou non bâti) et ventilés par commune et par année. Depuis peu, les extraits ont été numérisés dans le cadre de la création de la banque nationale des données patrimoniales (BNDP), instrument fiscal, alimenté directement par la conservation des Hypothèques. La BNDP s'inscrit dans le programme COPERNIC. Ce projet vise à donner au contribuable un accès à son compte fiscal pour connaître sa situation vis-à-vis des différentes administrations fiscales.

Une fois la « numérisation » effectuée, les documents papiers sont progressivement réunis dans deux sites localisés l'un au nord et l'autre au sud de la France.

L'imprimé est divisé en neuf parties. Les informations communicables sont limitées à une liste précise :

- La localisation du terrain muté (commune, code cadastral, adresse du bien)
- L'identité du propriétaire avec sa CSP
- L'identité de l'acquéreur avec sa CSP
- La date de l'acte
- La nature de la transaction
- La nature du bien
- La superficie du terrain
- L'année de la précédente mutation
- Le montant de la transaction
- La destination du bien
- L'origine de la propriété
- L'occupation actuelle
- Les servitudes qui grèvent le bien

CEIL

CEIL (Observatoire des évaluations immobilières locales), est un fichier informatique créé à partir des extraits d'actes de mutation pour les besoins propres de l'administration des Domaines. Il est utilisé comme système d'indexation informatique pour retrouver tous les exemples de mutations selon leurs caractéristiques et définir ainsi des prix de référence à l'appui d'une évaluation ou d'un contrôle fiscal.

Le fichier est alimenté par la codification des extraits d'actes de mutations dont la saisie est effectuée par les agents des services des Domaines de chaque centre des impôts fonciers.

Ce fichier n'est pas destiné à des travaux d'observation foncière bien qu'un module soit prévu pour calculer des agrégats (moyennes, médianes, etc.). Nous le présentons car certains observatoires l'exploitent malgré tout pour faire de l'observation foncière.

I.2.2 Les limites fonctionnelles des sources d'information

Aucune source d'information n'est parfaite même si certaines sources sont beaucoup plus fournies que d'autres.

Les informations renseignées

Les informations fournies dans chacune des sources d'information

Base de données / Données renseignées	DIA communales	Base SAFER	Bases des notaires	Extraits d'actes de mutation	CEIL
Numéro de parcelle	oui	non	non	oui	oui
Prix	oui	oui	oui	oui	oui
Surface	oui	oui	oui	oui	oui
Acquéreur	optionnel mais bien renseigné	oui	oui	oui	non

Etat des lieux de l'observation foncière en France

Classement au POS/PLU	Recoupement possible	Recoupement possible	mal renseigné	Recoupement possible	mal renseigné
Droits à construire COS/SHON	Recoupement possible	Sans intérêt	mal renseigné	Recoupement possible	mal renseigné

Les bases des notaires sont théoriquement les plus complètes.

Néanmoins elles comportent des lacunes importantes lorsqu'on vérifie leur contenu réel. Le taux de remplissage selon les informations varie beaucoup d'un champ à l'autre, particulièrement sur les informations relatives aux règlements d'urbanisme.

Le fichier des Domaines montre aussi des limites. Les notaires qui remplissent l'acte de mutation pour les services fiscaux donnent des informations sur les biens mais ne veulent pas y voir engagée leur responsabilité. Ainsi, les superficies ne sont pas toujours précisées. De même l'information sur la profession du vendeur et de l'acquéreur est souvent imprécise, ne permettant pas toujours d'identifier certains professionnels de l'immobilier. Les informations sur les règlements d'urbanisme ne sont pas proposées.

Dans tous les cas, l'information relative à l'adresse précise du bien muté permet de faire des recoupements avec d'autres sources d'information tel que le cadastre pour connaître les superficies et le Plan Local d'Urbanisme pour la réglementation. De même, les informations sur les acquéreurs peuvent être obtenues en consultant la rubrique « déclaration à l'administration » ou le taux de TVA appliqué.

Les limites des DIA communales résident dans le caractère optionnel des informations fournies concernant les acquéreurs et les droits à construire. Mais comme pour le fichier des domaines, les DIA donnent une information à la parcelle qui permet de faire des recoupements avec d'autres sources d'information.

La base de données des SAFER présente une limite dans sa conception. Les champs définis ne permettent pas d'opérer un classement par profession de l'acquéreur mais seulement de faire une distinction entre les acquéreurs agricoles ou non, personne physique ou morale. Cela ne permet pas de distinguer avec certitude la ventilation des ventes effectuées sur les marchés 2 et 3. Même une fois la codification complétée, seule une partie des mutations du marché 3 peut être obtenue, les DIA n'étant pas toujours envoyées aux SAFER dans les zones d'urbanisation futures des POS et PLU.

CEIL est la source d'information la plus limitée en termes d'information renseignée. Ce fichier ne comprend aucun renseignement sur le vendeur ou l'acquéreur, ce qui rend difficile son exploitation dans le cadre d'un système d'observation foncière.

Les informations sur la constructibilité réglementaire des parcelles (COS, zonage de PLU) souffrent d'un taux de renseignement assez faible. Or cette information est importante dans le cadre d'une observation foncière.

Enfin, s'il permet de travailler au sein des départements sur les mutations foncières, il serait plus délicat de s'en servir pour des comparaisons au sein d'un espace plus vaste dans la mesure où chaque centre départemental est responsable de sa base : toutes n'ont pas la même ancienneté, et la nomenclature des terrains peut varier d'un centre à l'autre.

Le taux de couverture

Le taux de couverture des principales sources d'information

DIA communales	Base SAFER	Bases des notaires	Extraits d'actes de mutation	CEIL
- Limitées aux zones urbaines - Traitement très variable selon les communes - Toutes les communes n'ont pas de droit de préemption	Limitées aux zones rurales	Taux de couverture très hétérogène selon le type de territoire	Exhaustive	Limitée aux mutations «normales» en terme de prix et de superficie

Le taux de couverture est la limite principale des bases des notaires. En effet, on constate en étudiant les bases que le taux de remplissage varie considérablement en fonction de la localisation des terrains observés. Il semble que plus un terrain est urbain plus les données sont bien renseignées. A l'inverse les territoires ruraux sont en général très mal renseignés ce qui limite fortement les possibilités d'observation foncière. C'est pourtant sur les marchés ruraux, les trois premiers marchés, que les politiques foncières ont le plus d'impact.

Or on ne peut espérer une parfaite couverture des territoires en raison du fonctionnement des bases notariales. Celles-ci sont fondées sur le volontariat, à la fois des acquéreurs et des notaires. Même si les structures gérant BIEN et PERVAL prévoyaient d'enrichir leur source, elles ne pourraient s'engager sur leur exhaustivité : les aménageurs qui achètent des terrains bruts acceptent rarement que leur transaction face l'objet d'une quelconque communication. En d'autres termes, une partie des mutations n'apparaîtra jamais dans ces bases de données. Ce sont, en général, des transactions intéressantes en termes d'observation foncière même si elles sont très limitées en nombre.

C'est l'hétérogénéité qui caractérise finalement la couverture des bases notariales. Selon le territoire, les données peuvent être presque exhaustives ou au contraire totalement insuffisantes pour permettre

un traitement statistique. Au cours de notre enquête ce constat a été largement partagé par les structures contactées. D'autant plus que les observatoires sont obligés de faire l'acquisition de la base de donnée pour pouvoir juger de son utilité sur leur territoire.

CEIL partage avec les bases notariales cette hétérogénéité de la couverture des transactions. En effet, ce fichier est par nature incomplet. Son objet est de permettre la définition des prix de référence à l'appui d'une évaluation ou d'un contrôle fiscal. En d'autres termes, toutes les mutations qui sortent de l'ordinaire en terme de superficie ou de prix ne sont pas prises en compte.

Les deux autres sources d'information, DIA et fichier des Domaines, sont, sur ce point, beaucoup plus satisfaisantes.

Certes les sources issues des DIA ne sont pas exhaustives mais elles restent beaucoup plus complètes que les deux premières bases présentées. Nous estimons qu'elles recouvrent plus des trois quarts des ventes de terrain. Néanmoins toutes les mutations ne font pas nécessairement l'objet d'une DIA.

Elles ne sont exigibles que dans les cas suivants :

- DIA de la SAFER : pour l'ensemble des mutations à titre onéreux de biens agricoles ou à vocation agricole (quelle que soit leur classification dans un document d'urbanisme s'il existe), ou forestier, quelle que soit l'affectation que l'acheteur veut donner au terrain, y compris les aliénations non soumises au droit de préemption de la SAFER (soumis quant à lui à des conditions de surface et de zonage).

- DIA des Communes : pour les zones de « droit de préemption urbain » qui ne peuvent être que des zones urbaines ou à urbaniser, et les « zones d'aménagement différé », là où les communes ont créé de telles zones.

Si les DIA SAFER permettent d'avoir une base de données quasiment exhaustive sur les terrains ruraux, il n'en est pas de même des DIA communales. Le droit de préemption urbain qui alimente les éventuels fichiers de DIA n'existe pas dans toutes les communes. Mais surtout

le mode de conservation des DIA et d'utilisation du fichier est fort différent d'une commune à l'autre et il serait assez peu réaliste d'imaginer un alignement de toutes les communes d'un département ou encore plus d'une région sur un même protocole.

La dernière source que nous évoquerons est aussi la plus adaptée notamment sur ce point. Le fichier des extraits d'acte de mutation est par nature complet puisque toutes les mutations notifiées par les notaires doivent être envoyées à la direction des hypothèques pour leur enregistrement, qui fournit une copie à la direction des Domaines afin d'enrichir la base d'information des évaluateurs.

L'accès aux sources d'information

L'accès aux principales sources d'information

DIA communales	Base SAFER	Bases des notaires	Extraits d'actes de mutation	CEIL
Aucune règle: la collectivité décide de ce qu'elle veut faire de ces DIA	Commercialisation de la base à un prix variable	Commercialisation des bases de données sous condition et à un prix variable et élevé	Accès très lourd au fichier papier Accès de plus en plus limité dans le contexte d'incorporation des extraits dans la BNDP	Théoriquement non diffusable

Pour chaque source d'information, la situation est différente, aucune source n'étant caractérisée par un accès parfait.

C'est la base de donnée des SAFER qui reste la plus accessible puisqu'elle est commercialisée après que les mutations aient été rendues anonymes et sous réserve de contrôle de son utilisation. Cependant, au cours de notre enquête nous avons constaté que certaines structures n'avaient plus accès à la base de donnée. Ces structures se trouvent toutes en région Aquitaine. L'une des deux directions régionales SAFER chercherait à développer son activité de prestation de service sur les études. Ce nouveau positionnement expliquerait sa volonté de limiter l'accès aux données sur les marchés ruraux.

L'accès aux bases de données notariales varie selon qu'il s'agit de BIEN ou de PERVAL. La chambre des notaires de Paris propose sa base sur abonnement mais l'utilisation qui peut en être faite est contractuellement limitée en termes de diffusion.

L'accès à la base de donnée de PERVAL, c'est-à-dire aux informations brutes, est officiellement restreint. Seuls le Ministère de l'Équipement et ses services déconcentrés ont un accès, par convention avec la société PERVAL, aux données brutes de la base.

Les publications issues du traitement des données de la base sont accessibles depuis peu aux organismes à vocation publique, la presse, les banques et les assurances. La diffusion se fait sous forme de fichier Excel. Mais ces données sont nettement moins intéressantes que les données brutes de la base pour faire de l'observation foncière.

La situation concernant la diffusion des DIA est beaucoup plus complexe. Il n'existe aucune règle générale applicable à la diffusion des DIA. Chaque organisme et collectivité publique qui détient des DIA est libre de décider des conditions de leur conservation ou de leur destruction, et de leur consultation, voire de l'interdire complètement.

Les DIA comportant des éléments à caractère nominatif, la règle générale d'accès aux documents administratifs ne s'applique pas (loi du 17 juillet 1978).

Le fichier des Extraits d'acte de mutation est le moins accessible.

Tout d'abord la nature de l'information rend l'accès au fichier complexe. En effet, jusqu'à présent le fichier des extraits d'acte était présenté comme un ensemble de documents papiers représentant chaque transaction, en général triés par commune. Le travail de saisie consiste à reprendre un à un les extraits et retranscrire sur un document papier les informations présentées, l'informatisation en direct n'étant pas toujours autorisée. C'est un travail particulièrement fastidieux et lourd qui nécessite l'emploi d'une personne pendant plusieurs mois, selon

l'échelle d'observation. Cette particularité de la source d'information explique qu'une partie des structures ne l'exploite pas.

Autre limite majeure, les extraits d'actes ont pendant longtemps été protégés par un cadre juridique lourd et contraignant qui les rendaient difficiles d'accès.

La loi n°85-729 du 18 juillet 1985 dite « loi aménagement » a ouvert la possibilité aux collectivités locales ou aux établissements publics compétents en matière d'urbanisme, d'obtenir auprès des services fiscaux, la plus grande partie des informations contenues dans les extraits d'actes de mutation, à charge pour eux d'en assurer sur place la copie et la codification.

En 2006, la loi « portant engagement national pour le logement » a prévu explicitement l'obligation pour l'administration fiscale de « transmettre gratuitement à leur demande (...) aux services de l'Etat, aux collectivités territoriales, aux EPCI dotés d'une fiscalité propre, aux établissements publics administratifs, aux établissements publics d'aménagement et aux établissements publics fonciers (...) les éléments d'information qu'elle détient au sujet des valeurs foncières (...) ».

Synthèse : Pertinence des sources d'information pour le suivi des marchés fonciers

Comme nous l'avons vu, aucune source d'information n'est parfaitement adaptée à l'observation foncière, soit du fait des données étudiées, soit de leur manque d'exhaustivité ou de difficultés d'accès. La raison est simple : aucune de ces sources d'information n'a été constituée pour faire de l'observation foncière.

Sur le fond, les extraits d'acte constituent la source d'information la plus complète et la plus adaptée à l'observation foncière : l'essentiel des aspects utiles à l'observation est traité et quand ils ne le sont pas, il est possible d'effectuer des recoupements avec d'autres sources grâce à l'information sur l'adresse exacte. Leur limite est pourtant très

importante. Elle tient à la lourdeur des traitements et à la difficulté d'accès.

Faute de changement dans le moyen terme sur la question de l'accès au fichier des Domaines, il est nécessaire de réfléchir à d'autres solutions.

Les DIA permettent de coller au plus près à l'actualité du marché, à la conjoncture foncière et immobilière, puisqu'elles sont envoyées avant même que la mutation ne soit effective.

Mais la disparité qui caractérise leur utilisation selon les communes rend difficile d'imaginer une exploitation à une échelle plus importante que l'échelle communale et uniquement dans les grandes communes, afin que le nombre de transaction soit suffisamment pertinent. En revanche, les DIA sont utiles dans une agglomération pour l'observation des processus de renouvellement urbain.

L'association de SAFER et BIEN / PERVAL constitue une alternative possible. En effet, les bases notariales ne sont pas adaptées pour connaître les marchés ruraux. En revanche, elles sont mieux renseignées pour les marchés urbains. En associant les deux bases de données, il est théoriquement possible d'obtenir une source suffisamment riche pour comprendre les six marchés fonciers.

Les deux sources d'information ont en quelque sorte l'avantage de la forme : elles sont déjà sous format informatique et ne demandent donc pas de travaux de saisie, longs et coûteux.

Cependant les deux fichiers ne peuvent pas être utilisés de façon optimale, tout simplement parce qu'ils n'ont pas été conçus pour l'objet précis auquel nous les destinons. Une exploitation de qualité implique que la SAFER comme les bases notariales s'engagent à enrichir leur base.

Si l'on compare les avantages et inconvénients de l'utilisation du « fichier des extraits d'actes de mutation » des Domaines d'une part et des bases

SAFER et BIEN/ PERVAL d'autre part, on note trois avantages et deux inconvénients à l'exploitation du fichier des Domaines.

- Premier avantage : l'accès à la base des Domaines est gratuit et garanti par la loi. La gratuité de la base est cependant un avantage très relatif puisqu'il est nécessaire de prévoir un budget de codification et de saisie du fichier papier.

- Le second avantage est beaucoup plus essentiel : la base des Domaines est potentiellement la seule qui soit vraiment complète, pour des raisons légales. Cet avantage est particulièrement important pour les marchés des terrains bruts (3) et des terrains recyclés (5), sans doute les plus importants en matière de politique foncière. Ce sont justement les marchés les moins bien renseignés dans les bases PERVAL et SAFER, avec en outre des doublons éventuels sur le marché 3.

- Un troisième avantage est simplement intéressant : l'extrait d'acte de mutation donne une information sur la mutation précédente et son prix. Il est alors possible de mesurer directement les variations de prix et le rythme des mutations.

- Inversement, un premier inconvénient est la longueur des délais entre la signature de l'acte et la date à laquelle l'extrait d'acte est disponible dans les centres d'impôt. Il peut être évalué à 6 ou 8 mois et s'explique par le circuit administratif emprunté par les extraits. A ce délai, il faut ajouter le temps de saisie et de contrôle, puis celui de l'exploitation à proprement parler. On peut considérer que les résultats seront diffusables à peu près un an après la date de la mutation. Cela peut être un handicap, en particulier pour une utilisation opérationnelle des données dans une région où les acteurs du foncier estiment que les prix évoluent d'un trimestre sur l'autre. Utiliser les extraits d'acte comme source présente donc surtout un avantage dans la durée, pour présenter des séries longues, étudier l'évolution des marchés fonciers, faire des études.

- Le second inconvénient est évidemment lié aux coûts de codification et de saisie du fichier dans l'état actuel des choses.

II. L'OBSERVATION TERRITORIALE

Suivre l'évolution des prix des terrains n'est pas suffisant pour comprendre les mécanismes de formation de la valeur. Il est nécessaire en parallèle d'étudier ces terrains, par rapport à leur usage, leur propriété et le droit du sol.

Ces informations ont des répercussions sur chacune des problématiques qui auront été définies.

- l'usage des sols permet de mesurer précisément la transformation des espaces naturels, et donc la consommation urbaine.

- l'appropriation des sols est un moyen pour anticiper le développement urbain par la connaissance du type d'acquéreur d'un terrain brut (particulier, société immobilière...).

- le droit des sols permet à la fois de mesurer le niveau de protection des espaces naturels, de calculer les possibilités réglementaires de construction (COS de chaque nouveau terrain à bâtir) et enfin de mesurer l'efficacité du renouvellement urbain (comparaison des COS autorisés et des COS existants).

II.1 Méthodologie de l'observation des terrains

II.1.1 L'observation de l'usage des sols

L'observation complète de l'usage et des changements d'usage des sols revient à répondre à trois questions :

- Quels sont les usages physiques des terrains et leurs évolutions ? (bâti, boisé, en herbe...)

- Quels sont les usages fonctionnels des terrains et leurs évolutions ? (usage d'élevage, résidentiel, de transport...)

- Quels sont les usages autorisés des terrains et leurs évolutions ? (les surfaces constructibles et leur densité, les surfaces urbanisables mais non aménagées, les surfaces inconstructibles...)

C'est la connaissance combinée de ces trois paramètres et des évolutions observables qui permet de porter la plupart des diagnostics à réaliser.

II.1.2 L'appropriation des sols

Parallèlement à ces trois paramètres qui caractérisent l'usage des sols, il est possible d'ajouter un quatrième paramètre sur l'appropriation des sols afin de rendre possible une série de croisements supplémentaires.

Trois grandes catégories de propriétaires sont particulièrement utiles à distinguer :

- Les propriétaires publics et parapublics.
- Les opérateurs de l'immobilier, les sociétés civiles immobilières (SCI).
- Les grandes propriétés privées.

II.2 Les outils de l'observation territoriale

Les méthodes de l'observation territoriales reposent sur l'utilisation de bases de données cartographiques ou SIG. Deux approches sont possibles pour pouvoir réaliser les observations territoriales sur les usages, l'appropriation et le droit des sols.

La technique cartographique exhaustive

C'est une technique de type MOS (Mode d'Occupation des Sols), système actuellement le plus achevé, développé par l'IAURIF⁴ depuis plus de 20 ans. Le système est lourd et coûteux. Tout part d'une photographie aérienne sur laquelle sont relevées des zones homogènes. Puis un enquêteur se rend sur place pour voir de quoi il s'agit, avant de revenir quelques années plus tard étudier l'évolution.

Cette approche est adaptée pour un suivi des espaces urbains d'une agglomération. Au-delà de cette échelle, la technique exhaustive semble trop lourde à mettre en place. On lui préférera une méthode par sondage.

La technique statistique par échantillon de points

Il s'agit d'une technique de type Teruti (Utilisation du Territoire, système développé par le Ministère de l'Agriculture) qui se fait par échantillonnage. Elle permet un niveau d'observation plus grand et est d'un coût beaucoup moins élevé que la première technique.

L'organisation de l'enquête teruti

Teruti est le nom donné par le Ministère de l'Agriculture à son enquête d'observation du territoire ; c'est l'abréviation de l'expression « utilisation du **territoire** ».

Une enquête annuelle par sondage est effectuée sur un certain nombre de points du territoire français. La méthode repose sur la détermination de points générés à partir d'un échantillon de plus de 15.000 photographies aériennes représentant l'ensemble du territoire national. Le choix de ces points résulte d'un double tirage d'échantillons. Le territoire métropolitain est quadrillé selon un maillage fin qui le divise en 4.700 unités territoriales. Au sein de chacune de ces mailles, un premier tirage consiste à choisir 4 à 8 segments d'une superficie de 324 hectares. Puis, dans chaque segment, un second tirage détermine 36 points qui seront observés.

Au total, cela représente plus de 15.000 segments et 555.000 points visités chaque année pour l'ensemble du territoire national.

Cette méthode assure actuellement une double observation :

- Celle de l'occupation physique du sol (roche, forêt, blé, etc.) ;
- Celle de la destination du sol, c'est-à-dire de son utilisation (production agricole, habitat, loisirs, etc.).

Etat des lieux de l'observation foncière en France

L'enquête se déroule de la manière suivante :

	Service central	Services déconcentrés
Mars avril	Note technique de lancement Note de rémunération Logiciel saisie-contrôle	Recrutement des enquêteurs et formation
Mai juin		1er passage terrain Saisie des dossiers
Début juillet	Dépouillement conjoncture « grandes cultures	Envoi d'un demi échantillon Contrôles terrain
Début août	Dépouillement conjoncture « grandes cultures »	Envoi de l'échantillon complet Contrôles terrain
Septembre	Contrôles d'exhaustivité	Envoi des dossiers
Octobre	Stockage sous Datagreste Publications	Publications

Le premier passage terrain est effectué par un enquêteur muni d'une nomenclature (voir annexe) qui lui permet de décrire le plus précisément possible l'usage physique et fonctionnel des terrains sur les points dont il a la charge.

Il y a par la suite deux types de contrôles :

- Des contrôles orientés qui visent précisément les points dont l'observation est jugée douteuse ou incomplète : ce jugement peut être émis à la suite d'une incohérence avec l'observation de l'année précédente, ou avec les logiques agricoles, etc. ;
- A l'occasion de ces contrôles orientés sont également réalisés des contrôles aléatoires sur les 3 ou 4 points les plus proches de celui qui pose problème. Si les points ainsi désignés ne sont pas suffisamment nombreux, d'autres sont tirés au sort afin que le taux de sondage avoisine les 15 %.

Ces contrôles garantissent la qualité de l'information recueillie.

Une fois validée, cette information est traitée afin de pouvoir être publiée.

Elle permet trois types de résultats :

- Des résultats sur les surfaces consacrées aux différents usages du sol, détaillés pour ce qui concerne les usages agricoles (nature des cultures, etc.) ;
- Des matrices d'évolution qui chiffrent l'évolution des surfaces dévolues à l'agriculture ;
- Des indicateurs paysagers qui mesurent le degré d'homogénéité des paysages.

Les différents résultats permettent de produire un jeu de cartes pour localiser en France les différentes utilisations du territoire.

La méthode par point présente l'intérêt de fournir une information très riche sur une portion représentative du territoire. On peut considérer qu'elle donne plus de renseignements que si l'on observait l'ensemble du territoire mais de façon moins détaillée.

L'observation territoriale peut se fonder sur cette technique d'échantillon de points, en prévoyant deux enrichissements :

- Un ajout de questions à renseigner sur chaque point ; Deux questions supplémentaires seraient à renseigner et viendraient s'intégrer dans la même base de donnée. Leur renseignement ne nécessite pas de déplacements sur le terrain, mais seulement une consultation de documents, le POS-PLU d'une part, le cadastre d'autre part.

Lorsque les PLU et les cadastres sont informatisés le travail est fortement facilité et logiquement moins coûteux, puisqu'il n'y a pas besoin de rechercher sur plan le numéro de la parcelle correspondant à chaque point.

– 1ère question : L'utilisation autorisée du sol : le zonage et le COS

– 2ème question : L'appropriation du sol : typologie des propriétaires

- Une densification des points sur le territoire ou une partie du territoire la plus pertinente.

Dans les zones urbaines, l'échantillonnage de Teruti peut s'avérer très insuffisant. En revanche, il est parfaitement adapté aux zones rurales.

A l'exception de l'Ile de France dans le cadre du MOS (mode d'occupation du sol), aucun territoire n'a mis en place de système d'observation territorial complet. On peut retrouver cependant localement des initiatives d'observation qui se fondent sur un SIG pour étudier un phénomène en particulier (potentialités, état des réserves foncières, étalement urbain...).

III. LES MODES D'ORGANISATION D'UN SYSTÈME D'OBSERVATION

Il n'existe pas d'organisation type qui conviendrait à tous les projets d'observation. Nous pouvons néanmoins dégager quelques principes qui permettent à un système d'observation d'être efficace et pérenne :

- L'observatoire doit être fédératif plus que centralisateur

Conçu de manière transversale, c'est un outil partenarial qui doit associer dès l'origine les différentes collectivités publiques concernées pour assurer la maîtrise d'ouvrage du système ou l'accompagner. La région Nord - Pas de Calais a mis en place un outil d'observation particulièrement abouti. L'Observatoire Régional de l'Habitat et de l'Aménagement au statut d'association 1901 est conçu comme une structure inter administrative (co-pilotage DRE – Conseil Régional) et interprofessionnelle.

- L'observatoire doit être conçu dans la durée

C'est un système pérenne qu'il s'agit de construire, capable de produire des séries sur une période longue car les phénomènes qui affectent les marchés fonciers s'inscrivent dans durée.

La réalisation d'études ponctuelles nombreuses est en général le symptôme d'une méconnaissance des marchés fonciers et d'une carence d'observation foncière. Cette multiplication est source de gaspillage

de fonds publics d'autant plus qu'elle ne permet pas de capitaliser les savoir-faire acquis.

- Le système d'observation n'a d'intérêt que si les résultats sont diffusés

Les études et analyses produites par l'observatoire devraient faire l'objet d'une diffusion la plus large possible. Ces données devraient de plus être mises à disposition et utilisées à d'autres fins que strictement foncières et alimenter la réflexion et la connaissance sur les dynamiques du territoire.

Les conditions de diffusion de l'observation foncière doivent être définies et budgétées dès la création de l'observatoire.

- Ne pas confondre observation et évaluation

Un observatoire foncier se nourrit des mêmes données que l'évaluateur chargé de donner une valeur à un bien immobilier. Son objectif est fondamentalement différent. L'objet d'un système d'observation n'est pas de fournir des termes de références en collationnant une série de mutations constatées sur des terrains mais de produire une série de statistiques permettant de saisir les phénomènes à l'œuvre sur les marchés fonciers.

- Un rapprochement entre les différents types d'observation du territoire dans une collectivité peut s'avérer judicieux.

De plus, le « principe de subsidiarité » trouve à s'appliquer en matière d'observation foncière. L'efficacité des méthodes d'observation varie en fonction des échelles géographiques. Il est donc nécessaire de réfléchir à une répartition des tâches entre les différentes collectivités publiques.

LES OBSERVATOIRES FONCIERS

Cette analyse se fonde sur une enquête sur le fonctionnement des observatoires fonciers que nous avons réalisée en décembre 2006. Nous avons fait le choix de cibler notre enquête sur les structures qui avaient le plus de raison de faire de l'observation foncière. Notre enquête a donc concerné une cinquantaine d'administrations publiques et d'agences d'urbanisme.

Au total près de la moitié des structures interrogées avait mis en place un outil d'observation foncière ou projetait de le faire. C'est sur cette vingtaine d'observatoires fonciers ou de systèmes d'observation que porte cette analyse.

Nous avons contacté dix Directions régionales de l'équipement (DRE), vingt huit Directions départementales de l'équipement (DDE), dix agences d'urbanisme et une agglomération sur le critère de leur présence dans l'un des deux répertoires sur les observatoires fonciers réalisés, il y a plus de dix ans, respectivement par l'Adef et par la Direction de l'Architecture et de l'Urbanisme du Ministère de l'Équipement⁵. Nous avons élargi nos travaux par d'autres moyens de recherche (Internet).

Parmi les DDE, trois ont un observatoire foncier et cinq DDE ont annoncé un projet de constitution d'un observatoire du foncier ou d'un système d'observation. Parmi les dix DRE contactées, seules deux ne font pas d'observation.

Bien que les directions déconcentrées de l'Etat aient été la cible première de l'étude, il est apparu que les agences d'urbanisme avaient une antériorité et une expérience importante en matière de développement d'outils d'observations. Cette situation s'explique par leur rôle reconnu en matière d'observation et de prospective. Parmi les onze agences contactées, seule une ne faisait pas d'observation foncière.

Nous avons aussi interrogé une agglomération, la Communauté urbaine de Lyon du fait de son rôle précurseur en matière d'observation foncière.

⁵ En 1990, l'PADEF a réalisé pour le compte de la Direction de l'Architecture et de l'Urbanisme un répertoire exhaustif des observatoires fonciers. Ce répertoire a été actualisé par la DAU en 1994.

I. L'ORGANISATION DES OBSERVATOIRES

Dans la majorité des structures interrogées, l'observatoire constitue une activité d'un service pré existant, service foncier, habitat, ou études. Seuls deux observatoires ont un statut autonome : l'ORHA (observatoire régional de l'habitat et de l'aménagement) dans le Nord Pas de Calais et l'ORF (observatoire régional du foncier) en Ile de France, qui sont des associations loi 1901, co-crées dans les deux cas par l'Etat et la Région.

Cette situation n'est pas sans conséquences. Sans statut autonome, les fondements du système d'observation restent particulièrement fragiles. En effet, faute de moyens, l'activité d'observation foncière repose sur un nombre réduit d'individus dont les missions peuvent évoluer dans le temps et dont la présence dans la structure n'est pas assurée non plus. Nous avons pu constater cette situation à de nombreuses reprises au cours de notre enquête. Quelques systèmes d'observation avaient disparu avec le départ de leur concepteur. Ce constat souligne le manque d'organisation de l'observation foncière mais aussi le manque de reconnaissance des problématiques foncières par rapport à d'autres problématiques (habitat, activité...).

Néanmoins l'absence de statut propre n'empêche pas certains observatoires d'être reconnus et pérennisés. Ainsi quelques observatoires ont plus de dix ans d'existence. Le système d'observation mis en place par l'agence d'urbanisme de Tours, fondé initialement sur un travail sur les courbes Isoprix existe même depuis plus de 50 ans

Par ailleurs, l'augmentation du nombre d'observatoires très récemment créés ou en projet laisse entendre que les problématiques foncières sont davantage prises en compte.

Année de création de l'observatoire

Plus de 50 ans	Plus de 15 ans	Plus de 10 ans	Moins de 2 ans	En projet
1	4	7	4	7

II. LE FONCTIONNEMENT DES OBSERVATOIRES

II.1 Les informations recherchées

Répartition des observatoires en thème d'observation

Suivi des marchés	Observation territoriale	Suivi des marchés et obs. territoriale
14 dont 2 en projet	5 (tous en projet)	4

Tous les observatoires en place ont pour objet : **le suivi des marchés fonciers**, à l'exception d'un outil qui a été mis en place très récemment par la DDE de la Haute Savoie, en partenariat avec le Conseil général, et qui ne fonctionne pas encore.

Ce choix d'orientation s'explique par la forte croissance des prix de l'immobilier et du foncier que l'on observe partout en France. Ce contexte inflationniste a mis les problématiques foncières sur le devant de la scène.

Néanmoins la connaissance des prix sur les différents marchés fonciers ne permet pas d'appréhender toutes les problématiques foncières : l'étalement urbain, la protection des espaces naturels, la densification des zones urbanisées sont autant de problèmes fonciers qui ne peuvent être appréciés uniquement par le suivi des marchés fonciers.

Ainsi pour être complète, l'observation devrait reposer sur deux types d'information : le suivi des marchés fonciers et la connaissance des terrains.

Quelques rares observatoires ont mis en place **un outil d'observation territorial**, répondant chacun à trois questions différentes : les potentialités foncières par la DDE de l'Essonne et l'agence d'urbanisme de Bayonne, la mutabilité des terrains par l'agence d'urbanisme de Bordeaux et la consommation foncière des réserves et des zones d'aménagement différé (ZAD) par l'agence d'urbanisme de Rennes.

Fait étonnant, cinq des huit systèmes d'observation en projet portent sur l'observation territoriale sans que soit mentionné de projet de suivi des marchés.

II.2 Les outils utilisés

II.2.1 Le suivi des marchés fonciers

Sources d'informations prévues et utilisées

Source d'information	DIA	Bases notariales	Extraits d'acte de mutation	OEIL	DIA+ SAFER	base notriale + SAFER	Extraits d'acte de mutation + DIA
Source d'information initiale ou prévue d'exploiter par les observatoire	0	1	13	1		1	1
Source d'information exploitée	2	5	3	2	2	2	1

Motif du changement en ce qui concerne le fichier des actes de mutation

Saisie trop lourde	Accès refusé
5	5

Plus de la moitié des systèmes d'observation utilisent les bases de données notariales. Pour l'essentiel des systèmes étudiés, il s'agit de PERVAL, nous nous concentrerons donc sur cette base de données.

Toutes les structures interrogées avaient tout d'abord pensé utiliser le fichier des Domaines. Parmi les 13 observatoires qui souhaitaient utiliser les extraits d'acte de mutation comme base de données, cinq y ont renoncé pour cause de lourdeur de saisie, cinq se sont vu refusé l'accès dès le début ou après quelques années de fonctionnement.

Finalement seuls trois systèmes d'observation, tous issus des agences d'urbanisme, continuent d'utiliser les extraits d'acte de mutation.

La première cause évoquée est liée à la lourdeur du travail de saisie des extraits d'acte de mutation toujours en version papier. C'est une véritable limite à leur exploitation. Plus de la moitié des structures interrogées qui exploitaient cette source d'information, y ont renoncé. Le poids de la saisie est souvent trop important par rapport aux capitaux humain et financier alloués au fonctionnement des systèmes d'observation. Les conditions de saisie se sont parfois dégradées : les extraits d'acte ne sont même plus classés mais seulement stockés dans des cartons. C'est souvent après expérimentation que les structures ont renoncé à exploiter cette source d'information.

La seconde raison s'explique par la difficulté d'accès au fichier des Domaines qui tend à se généraliser bien que la loi « portant engagement national pour le logement » ait rappelé le droit d'accès aux données détenues par les services des Domaines.

Les observatoires qui fonctionnent avec les extraits d'actes de mutation sont de plus en plus rares. Ces dernières structures montrent d'ailleurs une certaine inquiétude quant à la pérennité de leur travail d'observation. D'ailleurs les deux DRE, Nord Pas de Calais et Picardie qui exploitaient cette source d'information ainsi que la Communauté urbaine du Grand Lyon, les trois précurseurs en matière d'observation foncière via les extraits d'acte de mutation, ont dû y renoncer.

L'accès aux fichiers des extraits d'acte de mutation a souvent été compliqué à mettre en place et a nécessité de longues négociations. Leur pérennité jusqu'à présent a été le fait des relations de confiance qu'entretiennent les fonctionnaires des services départementaux des Domaines et les structures qui gèrent les systèmes d'observation et en particulier les personnes/ enquêteurs qui viennent saisir les données.

Les bases notariales constituent une alternative. Elles renseignent théoriquement tous les marchés, présentent toutes les informations nécessaires à l'observation foncière et sont fournies au format

informatique. Le seul inconvénient pour l'acquisition de la base PERVAL est non pas directement lié à son accès, la convention signée avec le Ministère de l'Équipement permet à toutes les structures d'y accéder directement ou en partenariat, mais plutôt à son coût.

Les bases notariales sont très coûteuses sans qu'il soit possible de donner une estimation du prix d'acquisition puisque toutes les conventions sont le fruit d'une négociation avec chaque direction régionale de PERVAL. Cette personnalisation des contrats a, par ailleurs, des conséquences sur les données accessibles comme nous le verrons plus loin.

L'office notarial de Paris qui gère la base BIEN ne fait pas de différenciation entre ses clients. Le prix ainsi que les données proposés sont les mêmes pour tous et l'accès à la base est possible quel que soit le demandeur. Néanmoins le champ d'intervention de BIEN reste limité au territoire de l'Île de France.

L'utilisation consécutive du fichier des extraits d'acte des bases notariales, et en particulier PERVAL, n'est pas sans conséquences sur la qualité des données exploitées. En changeant de source d'information, les observatoires renoncent à une base exhaustive. C'est sur ce point que les différences peuvent être les plus importantes. Sauf exception, la base de données PERVAL est imparfaite à la fois en terme d'informations renseignées et sur la couverture des territoires. Néanmoins la qualité de la base de donnée sur certains rares territoires laisse penser qu'un enrichissement à hauteur des besoins de l'observation foncière est possible. Elle ne pourra cependant jamais être exhaustive.

Ces limites de la base notariale PERVAL ont conduit certaines structures à choisir l'exploitation des DIA communales ou de la base CEIL. Notons que le coût d'acquisition de la base PERVAL peut aussi intervenir dans ce choix.

Quelques rares observatoires utilisent en effet les DIA communales, associées en général à l'utilisation de la base de données SAFER. Leur exploitation implique une réduction du périmètre d'observation. Difficile, en effet, de concevoir un système d'observation régional fondé

sur les DIA communales, étant donné l'hétérogénéité des situations communales. Leur utilisation nécessite aussi que chaque commune enrichisse automatiquement les informations fournies dans les DIA, qui resteront dans tous les cas, moins nombreuses que dans les extraits d'acte.

Dans les faits, les DIA communales ne sont pas suffisantes. L'exploitation de cette source nécessite souvent un travail supplémentaire de contrôle des informations par l'analyse de photographies aériennes ou des enquêtes terrains. En revanche, elles permettent d'avoir un instantané du fonctionnement des marchés fonciers, ce que PERVAL et encore plus les extraits d'acte n'autorisent pas. Pour cette raison, elles constituent un outil parallèle très utile pour compléter la connaissance des marchés fonciers. L'agence d'urbanisme de Brest utilise cette source d'information de façon complémentaire.

Les observatoires qui exploitent le fichier CEIL sont encore plus rares. Cet outil est en effet très peu adapté à l'observation foncière en raison de l'absence de données sur les acquéreurs.

Enfin, la base SAFER, qui, avec le fichier des extraits d'acte de mutation, est la seule à renseigner efficacement les trois premiers marchés, est finalement assez peu utilisée. Seuls les DDE de l'Essonne et l'agence d'urbanisme de Bayonne exploite la base SAFER en complément des bases notariales. Pour plus de la moitié des observatoires interrogés, la connaissance des terrains naturels n'est pas une priorité. Néanmoins analyser les prix des marchés fonciers urbains, sur lesquels finalement la politique foncière a peu d'impact, réduit considérablement leur utilisation possible en tant qu'appui à la définition des politiques foncières.

Aux vus des résultats de cette enquête, le fichier des Domaines reste la meilleure source d'information en matière d'observation foncière.

II.2.2 L'observation territoriale

Très peu d'observatoires ont développé un outil d'observation des terrains. Les raisons sont aisées à comprendre : c'est un travail relativement lourd, difficile à mettre en place en parallèle d'un suivi des marchés, activité déjà relativement fastidieuse.

Quatre des observatoires interrogés ont mis en place un système d'observation des terrains. Les systèmes mis en place s'intéressent à trois questions différentes : les potentialités foncières, la consommation foncière des réserves et des ZAD et la mutabilité et impliquent trois approches très différentes.

L'analyse des potentialités foncières

Un premier système d'observation mis en place par la DDE de l'Essonne mesure les potentialités foncières à partir d'un SIG sur lequel plusieurs bases de données cartographiques ont été recollées (BD POS/PLU, BD TOPO et BD ORTHO) avec le MOS d'Ile-de-France.

L'objectif des exploitations est de déterminer les COS réels par rapport aux COS réglementaires pour chaque parcelle communale. La différence entre les deux constitue le potentiel foncier et alimente le tableau de bord.

Une deuxième étape vise à préciser les politiques communales et mesurer les conditions de mise en œuvre de ces mutations présumées. Cette étape passe par la réalisation d'une enquête auprès des élus des communes.

Les observatoires d'Ile de France ont l'avantage indéniable de disposer du MOS. La présence de cet outil explique certainement pourquoi nous retrouvons dans cette région l'essentiel des systèmes d'observation territoriale en projet sur le modèle du tableau de bord décrit à l'instant.

A partir d'un recellement des POS/PLU sur le SIG, et d'une comparaison de photographies sur deux périodes, l'agence d'urbanisme de Bayonne a réalisé une estimation des potentialités foncières dans les ZAD en 2005. Faute de données numérisées pour toutes les communes du département, l'analyse n'a porté que sur un tiers des communes du Pays Basque. Ce travail sera actualisé.

L'évaluation des politiques foncières

Un autre système d'observation mis en place par l'agence d'urbanisme de Rennes a pour objet l'évaluation des politiques foncières en mesurant la consommation des réserves foncières et des ZAD.

Les cadastres communaux sont recollés sur un SIG et croisés avec les zonages des PLU.

A partir de photographies aériennes réalisées tous les deux ans, l'évolution de la tache urbaine est étudiée en vue de mesurer la consommation des ZAD.

Cette analyse cartographique est complétée par l'analyse des données relatives au suivi des programmations en cours, essentiellement des zones d'aménagement concerté (ZAC). Elles sont répertoriées selon leur niveau d'avancement : étude – chantier – en voie d'achèvement. Toutes les opérations en chantier ou en voie d'achèvement sont indiquées sur les ZAD.

L'agence identifie trois stades de « développement » des ZAD dont le moins abouti permet d'identifier des acquisitions possibles.

L'évaluation de la mutabilité

L'observatoire mis en place par l'agence d'urbanisme de Bordeaux porte notamment sur l'évaluation de la mutabilité foncière.

Ce travail développé par l'agence est fondé sur un inventaire croisant l'exploitation des bases de données géographiques existantes avec un

relevé de terrain systématique de l'ensemble du territoire en 2001. Ceci a permis d'aboutir à la constitution d'un outil décrivant l'affectation actuelle des parcelles, îlots et différentes composantes territoriales.

Parallèlement à cet inventaire, un travail d'évaluation de l'évolutivité de chaque unité foncière (parcelles appartenant à un même propriétaire) par rapport à leur occupation actuelle a été mené.

Deux approches ont été développées de façon consécutive :

- une approche statistique de la malléabilité des secteurs utilisant les bases de données de la DGI, sur le parcellaire et le bâti cadastral numérisés ainsi que sur les données associées des matrices cadastrales (surface utile du bâti pour l'habitat, propriétaires, valeurs locatives). Le traitement a consisté à croiser trois critères : la surface de l'unité foncière, la valeur locative des constructions, la densité bâtie.

- une approche cartographique par repérage visuel des poches de malléabilité potentielle, dans les différents tissus communaux, a permis d'affiner cette première analyse statistique.

Les données obtenues ont été actualisées dès 2004.

II.3 Les exploitations réalisées

II.3.1 Le suivi des marchés

Rappel de la segmentation en six marchés fonciers

(Trois marchés ruraux)

- Le marché des terres acquises dans un but de production agricole et forestière (marché 1)

- Le marché des terres acquises dans un but de loisir et d'agrément (marché 2)

- Le marché des terres acquises pour être aménagées (marché 3)

(Trois marchés urbains)

- Le marché des nouveaux terrains à bâtir aménagés (marché 4) avec les terrains bruts achetés sur le marché 3.

- Le marché des terrains urbains à recycler (renouvellement urbain) (5)
- Le marché des nouveaux droits à bâtir (marché 6)

Marchés étudiés par les observatoires

6 marchés fonciers	Marché 1 et marché 4	Marchés ruraux (1,2,3) et marché 4	Marché 3 et marché 4	Marché des terrains à bâtir (4)	Marchés urbains (4,5,6)
3	2	2	2	5	1

La différence de qualité des sources d'information se vérifie sur les exploitations réalisées. Ainsi, un tiers des observatoires n'étudie que les terrains à bâtir destinés à l'habitat individuel. Quelques systèmes exploitent en parallèle la base de données des SAFER pour compléter leurs observations des marchés naturels.

L'analyse des différents marchés fonciers nécessite l'exploitation d'une source d'information qui soit la plus riche possible en termes d'informations fournies et de couverture. Les extraits d'acte répondent à ces deux critères. Et ce sont les observatoires qui utilisent le fichier des Domaines qui opèrent les segmentations de marché les plus fines.

En général les terrains urbains sont davantage étudiés. Dans plus d'un tiers des observatoires interrogés, l'analyse porte uniquement sur le marché des terrains à bâtir, parfois limitée aux seuls terrains destinés à l'habitat individuel.

La moitié des observatoires analyse cependant le marché des terrains bruts, soient les terrains naturels voués à l'urbanisation future, qui sont ceux sur lesquels les politiques foncières ont le plus d'impacts. Pour l'essentiel ces observatoires sont ceux qui utilisent le fichier des Domaines. Les autres exploitent la base de donnée SAFER. Mais celle-ci ne permet pas toujours de connaître le marché des terrains bruts, faute d'un renseignement suffisant sur les acquéreurs non agricoles.

Etat des lieux de l'observation foncière en France

Données exploitées par les observatoires

Données exploitées	Nombre d'observatoires
Surface des terrains	16
Volumes de transaction	16
Prix par m ²	15
Prix par lot des terrains à bâtir	1
Charge foncière des terrains urbains	5
Acquéreurs	12
Vendeurs	4
Nature du bien	5
Destination du bien	6
Localisation (urbain, rural...)	6

Les données étudiées varient aussi. Pour l'essentiel, il s'agit d'informations sur les prix au m², les surfaces moyennes, les volumes de transaction et leurs évolutions. Une analyse des vendeurs et/ou des acquéreurs est souvent réalisée en parallèle. Elle est essentielle pour affiner l'analyse des marchés fonciers. PERVAL ne le permet pas toujours et CEIL ne propose pas cette information.

Analyse des terrains à bâtir

Terrains à bâtir exprimés par :		
M ² de terrain	Lot	M ² de SHON
10	1	5

Cinq observatoires interrogés étudient les prix des terrains urbains à partir du m² de plancher, c'est-à-dire de la constructibilité du terrain. Il s'agit des observatoires des DRE de Picardie et du Nord Pas-de-Calais, des agences d'urbanisme de Bordeaux et de Rennes et de l'agglomération de Lyon. Notons que toutes ces structures ont exploité le fichier des Domaines pour développer cette approche.

Ces systèmes d'observation mesurent en fait la charge foncière des terrains à bâtir quand tous les autres évaluent le prix au m² de ces terrains. Or l'utilité d'une connaissance du prix au m² est très réduite,

car le prix des terrains urbains n'est pas le fait de leur superficie. Ces systèmes donnent aussi l'information au lot, mais les analyses portent sur les prix au m² de terrain.

Seule l'agence d'urbanisme de Brest étudie les terrains à bâtir à partir du prix par lot.

Il n'est pas toujours possible de savoir si l'inadéquation des analyses proposées est le fait du manque de pertinence des sources d'information ou d'une connaissance insuffisante du fonctionnement des marchés fonciers. La réponse est certainement entre les deux tant PERVAL et CEIL restreignent, il est vrai, les possibilités d'analyse.

Néanmoins, certaines structures qui utilisent le fichier des extraits d'acte de mutation limitent leurs analyses au marché des terrains à bâtir, étudié à partir de leur prix au m² de terrain, malgré les possibilités offertes par le fichier des Domaines. Mais la connaissance des droits de construire nécessite des recoupements avec les PLU, un travail supplémentaire qu'il n'est pas toujours matériellement possible de faire.

L'échelle des données dépend aussi de la source d'information utilisée : les extraits d'acte de mutation comme les DIA communales donnent l'information à l'échelle de la parcelle. Les bases de données notariales ne permettent pas cette précision, pour des raisons de secret statistique, ce qui interdit tout recoupement.

Par ailleurs, chaque structure qui souhaite utiliser les bases de données notariales signe une convention « personnalisée » avec PERVAL. Selon la convention, l'échelle des données ne sera pas la même. Ainsi une structure récupère les données (après conversion) à l'ilot. Ailleurs elles seront fournies à la section cadastrale quand certains préféreraient à l'ilot.

II.3.2 L'observation des terrains

Il est difficile de juger de la pertinence des quelques techniques d'observation des terrains mises en place, car cette approche est peu

développée. Notre expérience nous amène cependant à relativiser a priori les apports d'une évaluation de la mutabilité, tant la notion de mutabilité est difficile à mesurer.

De même l'analyse des potentialités foncières à travers la comparaison entre les droits à construire et les constructions réalisées semble constituer plus un indicateur parmi d'autres plutôt qu'une information complète sur les potentialités. Enfin les politiques foncières se limitent-elles à leur capacité à engranger des réserves foncières ?

Ces interrogations n'ont pas pour objet de remettre en cause des outils mis en place mais plutôt de montrer la difficulté d'établir des outils d'observations territoriales performants. On constate aussi la différence entre ce qu'impliquerait la mise en place d'un système d'observation territorial complet, c'est-à-dire de l'usage, de l'appropriation et du droit du sol et ce qu'il est possible de faire, dans les faits, étant donné les moyens humains et financiers déployés pour l'observation foncière.

De plus les quelques expériences menées sont régulièrement actualisées, ce qui laisse entendre qu'elles satisfont les décideurs en termes d'information sur les stocks.

III. QUELQUES EXEMPLES D'OBSERVATOIRES PÉRENNISÉS

Les sept exemples sélectionnés, présentés ci-dessous, ont engagé leur démarche d'observation depuis longtemps et ont su devenir des partenaires incontournables en matière de connaissance des marchés fonciers. Chacun a développé des outils d'analyse diffusés le plus largement possible en fonction des problématiques locales, des sources accessibles, des compétences et des moyens disponibles. Nous vous présentons une fiche synthétique de chaque observatoire permettant d'appréhender l'organisation et la démarche de chacun d'entre eux.

III.1. L'observatoire régional de l'habitat et de l'aménagement du Nord Pas de Calais (ORHA)

Historique / Structure porteuse

En 1989, l'ORHA est créé à l'initiative de l'Etat et de la Région afin de disposer d'un observatoire régional permettant d'apporter les connaissances nécessaires à l'élaboration, à la mise en œuvre et à l'évaluation des politiques régionales menées dans les domaines de l'habitat et de l'aménagement, en particulier dans le cadre du volet spécifique «Mieux Vivre en Ville» du contrat de plan 1984/88.

Le système d'observation foncière devient un observatoire sous le statut associatif loi 1901.

Missions : Observation des marchés fonciers

Trois missions essentielles ont été confiées à l'Observatoire :

- La mise en place d'un système d'observation permanent sur l'habitat et l'aménagement régional,
- La constitution d'une plate-forme de connaissance et de débat au service d'un réseau de partenaires locaux, régionaux et euro régionaux, tant publics que privés,
- La publication et la diffusion des informations statistiques collectées, des diagnostics et des études réalisés.

La direction de l'ORHA établit chaque année, en collaboration avec les partenaires de l'Observatoire, un programme de travail proposé à la décision de l'assemblée générale de l'association. Après validation par l'assemblée, la direction de l'Observatoire est chargée de sa mise en œuvre.

Partenaires

Créé pendant les premières lois de décentralisation, l'ORHA a été conçu dès l'origine comme un outil partenarial associant les acteurs régionaux ou locaux du secteur public et du secteur privé. En dehors des deux administrations qui ont créé l'observatoire.

L'observatoire compte :

Quatre partenaires les plus impliqués :

- L'Etablissement public foncier du Nord Pas-de-Calais (EPF)
- La Fédération nationale des Promoteurs-constructeurs (FNPC)
- Le Conseil Régional des notaires
- La Caisse des dépôts et Consignations

Sept partenaires qui participent aux groupes de travail de l'ORHA.

- l'Association Régionale HLM (AR HLM)
- Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH)
- Les agences d'urbanisme
- Fédération Française du Bâtiment (FFB)
- Direction Régionale INSEE
- Union Régionale Pact Arim
- L'Ecole d'architecture de Lille

Moyens humains

Le fonctionnement de l'ORHA a été assuré depuis le début par la mise à disposition de personnels par l'Etat et par le Conseil Régional.

Jusqu'à son désengagement fin 2005, le Conseil Régional mettait à disposition de l'ORHA, un poste de co-directeur et un poste de secrétariat.

La DRE mettait à disposition trois à quatre postes équivalant temps plein dans le cadre de sa Mission observation qui a disparu en 2000. Depuis cette date, c'est la direction Habitat, Ville Renouvellement urbain qui a la responsabilité de l'ORHA au sein de la DRE. Par contre, il n'y a pas d'effectif précisément affecté au fonctionnement de l'observatoire. Les fonctions sont parfaitement fusionnées.

Financement

Depuis 1994, une partie des travaux de l'Observatoire est financée par les crédits mobilisés dans le cadre du contrat de plan Etat / Région. Parallèlement d'autres financements sont ponctuellement utilisés venant de l'Etat, de la Région ainsi que de la CDC et de l'AR HLM dans le cadre d'études ponctuelles.

Source d'information exploitée

Les extraits d'actes de mutation : l'accès à la source d'information, facilité par les bonnes relations entre les administrations de l'Equipement et Fiscales dans le Nord Pas de Calais dans les années 80, a permis la constitution du système d'observation, à l'origine de l'observatoire.

Echelles de l'observation

- Bassins d'habitat
- Bassins d'habitat dans une sous région
- Région

Fonctionnement

L'observation des marchés fonciers est confiée par la Direction Régionale de l'Équipement Nord Pas de Calais au Centre d'Études Techniques de l'Équipement (CETE) Nord Picardie pour le compte de l'ORHA.

↳ L'observation des marchés est réalisée à partir de l'exploitation des extraits d'acte de mutation. La saisie des extraits est réalisée par un agent du CETE dans les différents services fiscaux, directement sur ordinateur portable. La saisie est exhaustive. Chaque année le CETE saisit environ 5000 extraits d'acte.

Variables exploitées : Les variables saisies à partir des extraits d'actes de mutation sont les suivantes :

- L'année de la vente : date d'enregistrement de l'acte
- La localisation géographique : commune, code INSEE, références cadastrales
- Le type de vendeur : CSP, année de naissance, commune de résidence*
- Le type d'acquéreur : CSP, année de naissance, commune de résidence*
- La surface du terrain en m²
- La nature du bien : terrain nu à bâtir, terrain agricole, terrain avec construction, friche...
- La destination du bien : construction individuelle / collective, activité, équipement collectif ou infrastructure, revente)
- Le prix TTC

↳ La constitution et la gestion de la base de données sont réalisées par l'ORHA qui effectue des exploitations et traitements statistiques à la demande et publie divers documents d'analyse rétrospective et de synthèse, tel que prévu dans ses missions.

L'ORHA a défini une grille d'analyse du territoire structurée selon une double approche :

- Une structuration socio-économique
La connaissance de la variable CSP vendeurs et acquéreurs permet d'identifier le marché sur lequel se trouve le terrain muté.
L'observatoire distingue trois catégories « particulier », « opérateur public » et « opérateur privé » selon qu'il s'agit d'un « vendeur » ou d'un « acquéreur ». On obtient neuf situations possibles qui sont en partie regroupées.
- Une structuration socio-géographique
Les communes sont organisées par catégories. Cette typologie distingue quatre classes : les villes centres, les zones périphériques denses, les zones

périurbaines soumises à l'attraction des agglomérations et le reste de la région classé en rural et/ou touristique.

Les mutations sont analysées au travers de cette grille ce qui permet de mesurer les évolutions sur les différents marchés et selon les types de territoires et de réaliser des comparaisons entre zones homogènes.

Principaux travaux réalisés

Depuis la création de l'ORHA, près de 100 000 mutations couvrant environ 22 000 hectares et correspondant à environ 5 milliards d'euros ont été analysés.

- Ces analyses ont notamment permis de réaliser deux grandes études sur le fonctionnement des marchés fonciers dans le Nord Pas de Calais entre 1989 et 2000 et entre 1991 et 2002.

La seconde étude réalisée en partenariat avec l'EPF Nord Pas de Calais et le CETE Nord Picardie constitue un travail d'actualisation avec une approche centrée sur l'échelle des EPCI, niveau de décision des politiques locales.

- Diverses exploitations stratégiques ont été réalisées pour les différents partenaires de l'ORHA et en particulier l'EPF sur le thème de l'évaluation des politiques foncières, de la ségrégation socio spatiale, du comportement des acteurs du foncier...

Perspectives de développement

Le système d'observation permanent, mis en place depuis plus de quinze ans par l'ORHA, est confronté aux difficultés d'accès aux extraits d'acte de mutation.

Une solution alternative a été proposée pour permettre de continuer d'accéder à l'information, par l'extraction au format Excel des données contenues dans le logiciel CEIL géré au niveau départemental par les directions des services fiscaux.

Mais ce logiciel a un but fiscal. Il sert aux évaluateurs pour fixer des critères de comparaison. Il n'y a aucune information sur les acheteurs et les vendeurs et la base n'est pas exhaustive, ce qui rend son utilisation très limitée pour de l'observation foncière.

A l'heure actuelle, le travail de saisie reste encore possible mais les extraits ne sont même plus triés dans certains services, rendant ce travail encore plus lourd.

Une négociation est actuellement en cours pour permettre au système de retrouver sa pérennité. En particulier, l'application de l'article 21 de la loi ENL, devrait permettre de trouver un appui législatif à cette négociation.



III.2. Observatoire régional de l'habitat et du logement DRE et Conseil Régional Rhône-Alpes (ORHL)

Historique / Structure porteuse

L'ORHL de la région Rhône Alpes a été créé en 1993, en partenariat entre les services déconcentrés de l'Etat et la Région. L'observatoire n'a pas de structure juridique indépendante. L'animation ainsi que le secrétariat sont assurés par la DRE et la Région.

Mission

Sa mission officielle est de partager la connaissance du territoire régionale et de définir les marchés et ses évolutions afin de mieux répondre aux attentes des habitants.

Dans le cadre de l'ORHL, deux systèmes d'observation ont été mis en place en lien avec les problématiques foncières :

- L'observation des marchés fonciers et immobiliers
- L'observation de la pression foncière urbaine sur les espaces agricoles et naturels

Partenariat

Un comité restreint est organisé pour débattre des thèmes de travail (études, expérimentations, animations de groupes de travail journées régionales...) pour affiner le programme de travail, formaliser les modalités de financement et de passation de commande. Il réunit en plus des partenaires financeurs (Etat, Région, CDC, ANAH, Association régionale Rhône-Alpes-HLM, l'UR-PACT, Union Régionale-comité interprofessionnel du logement / Agence Nationale pour la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction, Union Nationale de la Propriété Immobilière, le Comité départemental de l'habitat rural et l'Union régionale des missions locales des jeunes)

Les bureaux d'études H et D réseaux, le Centre de réalisation et d'étude pour la planification, l'aménagement et l'habitat (CREPAH) et l'agence d'urbanisme viennent en appui pour l'animation.

Les différents travaux de l'observatoire sont conduits et animés par des chefs de projet définis au cas par cas, dans le cadre de comités de pilotage d'études ou de groupes de travail spécifiques

Une assemblée plénière organisée chaque année constitue le lieu « institutionnel » d'orientation et de validation des thèmes de travail.

Financement

Le Contrat de plan Etat Région 2000-2006 a validé un engagement financier annuel des partenaires concernés de 700MF pour la DRE et autant pour le Conseil Régional, 250 MF pour la Caisse des Dépôts et Consignations, de 70 MF pour l'ARRA-HLM et 100 MF pour l'ANAH.

Source d'information exploitée / Fonctionnement

○ Les marchés fonciers et immobiliers sont analysés à partir de l'enquête PERVAL. La lourdeur du travail de traitement des extraits d'acte a conduit les partenaires de l'ORHL à privilégier la base de données des notaires même si elle est incomplète.

L'ORHL distingue trois marchés fonciers selon le type de vendeur :

- le marché des terrains vendus par un acteur public à des particuliers
- le marché des terrains viabilisables vendus par des professionnels ou des particuliers à des particuliers
- le marché des terrains viabilisés vendus par des professionnels ou des particuliers à des particuliers.

Sur chacun de ces segments, les volumes de transaction et les prix au m² sont étudiés ainsi que leurs évolutions.

Le choix de partir du vendeur est la conséquence d'une limite importante de la base de données PERVAL : les acquéreurs autre que les particuliers n'apparaissent que rarement dans la base. De même les acquisitions par les collectivités n'apparaissent pas non plus la plupart du temps. Or c'est en connaissant les vendeurs et les acquéreurs que l'on peut segmenter les marchés fonciers et comprendre leur fonctionnement.

○ La pression foncière urbaine est mesurée à partir de la base de données SAFER.

L'ORHL a construit un indicateur de la pression foncière urbaine à partir des données de la SAFER qui doit permettre de quantifier l'urbanisation future des terrains agricoles et naturels. Ce rapport s'énonce de la manière suivante : surface non urbanisée vendue à des non agriculteurs / surface non urbanisée totale.

Le rapport varie entre 0 et 1. Il est proche de 0 quand la pression foncière urbaine est faible et inversement.

Le traitement et l'analyse des données des deux bases de données sont réalisés par deux bureaux d'études privés pour le compte de l'ORHL.

Pour l'analyse des marchés fonciers et immobiliers, c'est la société PERVAL qui réalise les exploitations sur sa propre base de données. Auparavant, ces travaux étaient réalisés par l'Agence d'urbanisme, mais elle a dû y renoncer faute de moyens humains suffisants.

Pour l'analyse de la pression foncière, il s'agit d'un bureau d'études local « Etudes – Action ».

Périmètre / Echelle

La région a été retenue pour l'analyse de la pression foncière.

La région, à l'exception de l'Ardèche, a été retenue pour l'analyse des marchés fonciers. La base de donnée PERVAL n'est pas assez renseignée sur ce territoire. Deux départements sont particulièrement bien renseignés (90%), le Rhône et la Haute Savoie.

Principaux travaux réalisés

- Dans le cadre du premier atelier de l'ORLH, une étude a été réalisée par l'agence d'urbanisme sur la comparaison de trois bases de données : SAFER, PERVAL et CEIL, dans l'appréhension des phénomènes régissant les marchés fonciers dans la région. L'objectif était d'accréditer ou non l'achat de la base de données des notaires (avant son achat par la DGUHC).

- Un rapport d'analyse est publié chaque année sur chacune des deux thématiques d'observation foncière.

- L'ORLH réalise un travail de veille auprès des EPF de la région. Dans le cadre de cette mission, l'observatoire foncier est amené à réaliser une étude prospective sur des territoires (quel volume de logements nécessaires, quelle maîtrise foncière ?...) en amont d'un projet d'élargissement des compétences géographique de l'EPORAH ou un des établissements publics fonciers locaux.

Moyens humains

Le fonctionnement des observatoires fonciers nécessite un quart temps dans chacune des deux administrations, la DRE et le Conseil Régional. 🌿

III.3 Observatoire du foncier de la DDE d'Eure et Loir

Structure porteuse

Depuis 1993, la DDE a mis en place un système d'observations foncières dans le but de mesurer la pression foncière sur ce territoire stratégique, étant donné la proximité de la région parisienne. En 1999, le Comité de développement de l'Eure et Loir s'est rapproché de la DDE en vue de développer ensemble les observations sur les espaces dédiés aux zones d'activité, en plus des observations déjà réalisées sur les terrains agricoles et à bâtir.

Mission : Observation des marchés fonciers

Source d'information exploitée

Au départ, la DDE réalisait une enquête en interne sur un échantillon de communes à partir des DIA et de l'enquête lotissements.

Rapidement, la DDE a utilisé le fichier CEIL de la DGI, plus exhaustif que l'enquête sur les DIA communales. Une comparaison avec la base notariale, Perval, a montré que les deux sources d'informations étaient équivalentes en terme d'exhaustivité sur ce territoire.

Les données exploitées sont :

- Le prix au m²
- La surface
- Le numéro de cadastre

Exploitations réalisées

- Les espaces agricoles : prix médian au m² et volume
- Les terrains à bâtir : prix médian au m², volume, part diffus et lotissement
- Les terrains d'activité : filière de production, prix au m², offre de terrains à court terme

Périmètre / Echelle

Ont été retenus :

- Le département
- Les régions agricoles
- Les bassins d'habitat
- Les Communes

Partenaires

- Chambre des notaires
- Chambre consulaire
- DGI
- Comité de Développement de l'Eure et Loir

Une fois par an, un club foncier se réunit en vue de valider les analyses de l'observatoire. Les acteurs conviés sont les SEM, la DGI, le Conseil Général et les partenaires de l'observatoire.

Moyens humains

Un chargé d'études à 30%

Principaux travaux réalisés

La DDE réalise chaque année un atlas foncier dans lequel sont présentées des cartes et des graphiques issus des exploitations sur les espaces agricoles, les terrains à bâtir et les terrains d'activité. Elle propose aussi un récapitulatif des ventes de terrains à bâtir sur l'année par commune en distinguant les terrains en lotissement et en diffus.

Il y a peu de retours suite à la diffusion de cette publication. En revanche, tous les acteurs participent au club foncier.

Perspectives de développement

Le départ prochain de la personne en charge de ce dossier risque de nuire à la régularité des observations réalisées. 🌻

III.4. Observatoire de l'habitat et de l'immobilier du pays de Brest

Historique / Structure porteuse

L'observatoire est mis en place, en 1975, par l'Agence de développement et d'urbanisme du pays de Brest (ADEUP). L'observatoire est créé dans un contexte de fort développement de la périurbanisation. Il s'est spécialisé dans l'analyse du marché immobilier d'occasion mais des analyses sont aussi faites sur le marché foncier des terrains à bâtir, la construction neuve et les loyers privés.

Missions : Observation des marchés fonciers

En plus de cette première thématique, deux autres informations sont analysées :

- la construction neuve au travers de l'enquête ECLN de la DRE.

L'analyse du fichier détaillé de l'ensemble des permis de construire offre une vision précise de la construction et permet aussi d'analyser les mouvements résidentiels des ménages.

- les niveaux de loyer : l'agglomération Brestoise fait partie depuis 1989 du panel d'agglomérations réalisant l'enquête annuelle sur l'évolution des loyers privés commandée par le Ministère du logement. Un sur échantillonnage est effectué par l'ADEUP pour permettre une analyse plus fine à l'échelle des quartiers.

Partenaires

Un comité de lecture a été mis en place parallèlement à l'observatoire qui se réunit avant chaque publication. Il associe acteurs publics et privés.

Il est composé de représentants :

- d'aménageurs, lotisseurs, promoteurs,
- de la Fédération du Bâtiment,
- de la Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM),
- de la chambre des notaires,
- de la communauté urbaine de Brest.

Ce comité est conçu comme un lieu d'échanges où se confrontent les appréciations qualitatives des marchés fonciers et immobiliers des acteurs aux résultats statistiques issus des exploitations des bases de données. Les analyses sont affinées en fonction des décisions du comité de lecture.

Moyens humains

Deux chargées d'études travaillent en partie sur l'observatoire. Le temps de travail consacré à l'analyse des données foncières est estimé à ¼ temps plein.

Echelles de l'observation

○ Deux ou trois IRIS, quartiers définis dans les observatoires sociaux des agglomérations Commune, EPCI, Pays de Brest.

○ D'autres périmètres à observer ont été ajoutés depuis peu suite à l'adhésion de Quimper communauté, de Morlaix communauté et le Conseil général du Finistère à l'agence d'urbanisme. Aucune publication n'est encore faite sur ces nouveaux périmètres.

Depuis 2005, l'échelle est départementale.

Source d'information exploitée

Depuis 1983, l'agence utilise les extraits d'acte de mutation sur les terrains à bâtir en procédant par échantillon. A partir de 1988, la saisie est exhaustive sur le pays de Brest.

Parallèlement l'agence d'urbanisme analyse les DIA communales, qui arrivent toutes à Brest Métropole en raison de sa compétence en matière de préemption. Les DIA sont moins fiables mais permettent d'avoir un instantané ce que les extraits d'acte ne permettent pas : décalage de plus d'un an.

Les DIA sont utiles pour connaître la tendance en matière de prix et de volume. En revanche les extraits sont très utiles en soutien à la définition des politiques foncières.

Fonctionnement

Six enquêtrices (dont trois en plus depuis 2005) employées ponctuellement par l'ADEUP retranscrivent de façon exhaustive l'ensemble des actes notariés concernant les transactions des terrains à bâtir.

Variables exploitées :

Les variables saisies à partir des extraits d'actes de mutation sont les suivantes :

- L'année de la vente : date d'enregistrement de l'acte
- La localisation géographique : commune, code INSEE, références cadastrales
- Le type de vendeur : CSP, année de naissance, commune de résidence*
- Le type d'acquéreur : CSP, année de naissance, commune de résidence*
- La surface du terrain en m²
- La nature du bien : terrain nu à bâtir, terrain agricole, terrain avec construction, friche...

- La destination du bien : construction individuelle / collective, activité, équipement collectif ou infrastructure, revente
- Le prix TTC

Ces informations sont ensuite saisies et traitées par l'ADEUP.

L'exploitation des extraits d'acte de mutation permet aussi à l'ADEUP de réaliser ces analyses du marché de l'occasion.

Exploitations réalisées

Les informations traitées concernent :

- Le prix moyen au m² des terrains à bâtir en lotissement
- Le prix moyen des lots de terrains à bâtir toutes taxes comprises
- Le volume des transactions et évolutions
- L'origine géographique des acquéreurs de terrains à bâtir

Jusqu'à présent les observations concernaient uniquement les terrains à bâtir pour l'habitat.

A partir des données 2006, les observations porteront sur aussi sur les terrains bruts.

Les questions posées dans les analyses sont : Qui achète quoi ? À quel prix ?

L'exhaustivité des données est indispensable pour comprendre comment évolue le marché.

Principaux travaux réalisés

L'agence d'urbanisme édite aux mieux quatre publications par an.


Il s'agit de trois plaquettes de cinq à dix pages portant sur :

- Les loyers privés
- Les transactions immobilières
- La construction neuve et les terrains à bâtir.

Et une synthèse générale du marché immobilier présenté dans un document d'une vingtaine de pages.

Perspectives de développement

L'agence est inquiète quant aux possibilités d'accès aux extraits d'acte de mutation étant donné la situation de certaines autres agences.

Avec 35% de transactions renseignées sur le foncier, la base notariale est inadaptée. Par ailleurs, les données ne sont pas fournies à l'échelle communale. . 

III.5. Observatoire de l'aire urbaine de Toulouse de l'AUAT

Historique / Structure porteuse

L'Agence d'Urbanisme et d'Aménagement du Territoire Toulouse Aire Urbaine (AUAT) a mis en place depuis 1982 un suivi des transactions foncières.

Mission : observation des marchés fonciers

Partenaires

Tous les membres de l'Agence d'urbanisme sont à la fois financeurs et utilisateurs des publications issues des observations foncières.

Echelles de l'observation

Depuis 1998, l'échelle correspond à l'aire urbaine (limitée aux communes du départements, soient 320 communes).

Depuis 2006, l'échelle correspond au département.

Source d'information exploitée

Les extraits d'acte de mutation

Fonctionnement

Un employé des l'agence d'urbanisme saisi directement les extraits d'acte dans le service des Domaines. Cet accès est rendu possible grâce à la relation de confiance établie entre la DGI et l'agence d'urbanisme fondée essentiellement sur le fait que le même employé fait ce travail depuis 1982.

Variables exploitées :

Les variables saisies à partir des extraits d'actes de mutation sont les suivantes :

- L'année de la vente : date d'enregistrement de l'acte
- La localisation géographique : commune, code INSEE, références cadastrales
- Le type de vendeur : CSP, année de naissance, commune de résidence*
- Le type d'acquéreur : CSP, année de naissance, commune de résidence*
- La surface du terrain en m²
- La nature du bien : terrain nu à bâtir, terrain agricole, terrain avec construction, friche...

- La destination du bien : construction individuelle / collective, activité, équipement collectif ou infrastructure, revente
- Le prix TTC

Exploitations réalisées

L'analyse porte sur les terrains à bâtir appelés « marché foncier non bâti ».

Ils sont étudiés selon :

- le volume des transactions
- l'évolution des prix au m²
- Les surfaces mutées
- la destination déclarée (habitat, activité économique, équipement infrastructures...)
- la nature des acquéreurs (personne physique, personne morale (professionnel de l'aménagement...) et collectivités territoriales).

Le marché des terrains à bâtir destiné à l'habitat est aussi étudié selon le type de territoire (ville centre, banlieue, couronne périurbaine)

Principaux travaux réalisés

L'agence d'urbanisme réalise tous les ans un dossier de synthèse d'une cinquantaine de pages, qui présente les tableaux statistiques issus des exploitations de la base de données. Le dernier publié date de 2002-2003.

Le changement du système d'information géographique au sein de l'agence a retardé les dernières parutions.

Perspectives de développement

L'Agence d'urbanisme a reçu une réponse négative concernant un accès à la base de données BNDP. L'avenir de ce système d'observation est conditionné à l'avenir du fichier CEIL que gère le service des domaines. Tant que le fichier est utilisé, les extraits papier transiteront par le service et donc l'accès sera possible pour l'agence d'urbanisme.

La base de données Perval est utilisée pour les analyses immobilières et s'avère très incomplète (2/3 des transactions sont enregistrées). 🏠

III.6. Le système d'observation foncière de l'ATU 37

Historique / Structure porteuse

Depuis 1954, un observatoire a été mis en place par la ville de Tours par la réalisation de courbes iso prix à partir des exploitations des extraits d'acte de mutation. Trois ans après sa création, en 1967, l'agence d'urbanisme de l'agglomération de Tours (ATU 37) reprend le travail d'observation des marchés fonciers.

Mission : observation des marchés fonciers

Partenaires

L'agence d'urbanisme travaille en partenariat avec l'agglomération et la DDE sur ce système d'observation.

Sources d'informations exploitées

L'agence exploite donc depuis le début les extraits d'acte de mutation. Elle les saisit directement à la direction des Domaines. Service avec lequel elle entretient d'excellentes relations qui s'expliquent par l'antériorité de leurs relations : 33 années.

Variables exploitées :

Les variables saisies à partir des extraits d'actes de mutation sont les suivantes :

- L'année de la vente : date d'enregistrement de l'acte
- La localisation géographique : commune, code INSEE, références cadastrales
- Le type de vendeur : CSP, année de naissance, commune de résidence*
- Le type d'acquéreur : CSP, année de naissance, commune de résidence*
- La surface du terrain en m²
- La nature du bien : terrain nu à bâtir, terrain agricole, terrain avec construction, friche...
- La destination du bien : construction individuelle / collective, activité, équipement collectif ou infrastructure, revente
- Le prix TTC

Ce sont les données sur les terrains à bâtir destinée à la construction individuelle qui sont exploitées au travers :

- du volume
- de la surface
- des prix au m²

Echelles de l'observation

- Agglomération
- Aire urbaine
- Au fil des années, l'agence a élargi son champ d'observation.

Moyens humains

43 jours de travail d'une personne sont nécessaires pour saisir les données à l'échelle de l'aire urbaine.

Principaux travaux réalisés

L'agence réalise tous les ans un document de 25 pages environ qui présente :

- une analyse du marché avec un décalage d'un an et demi à peu près
- une analyse des acquéreurs pour comprendre les mouvements de population

Ce document est diffusé largement à tous les partenaires de l'agence et aux acteurs de l'immobilier (agences, notaires...)

Perspectives de développement

Le développement de l'observatoire concerne la zone d'étude. En fait, dès l'année prochaine, les observations concerneront l'échelle du département. La lourdeur du travail de saisie a conduit l'agence à segmenter les informations en deux temps. Une année sera consacrée à l'observation de l'agglomération de Tours et une autre année au reste du département (le découpage n'est pas encore officiellement défini). 🌸

III.7. Observatoire des transactions foncières et immobilières (OTIF) – Courly

Historique / Structure porteuse

En 1990, la communauté urbaine de Lyon (COURLY) se dote d'un outil d'observation, l'observatoire des transactions foncières et immobilières. Depuis sa création, l'OTIF a généré une base de données de 270 000 mutations, enrichie en continu.

Mission : observation des marchés fonciers

Partenaires

- Agence d'urbanisme
- CETE
- Universités

Sources d'informations exploitées

Jusqu'au 1er janvier 2005, l'agence utilisait les extraits d'actes de mutation. Une convention avait été signée entre le service des Domaines et la COURLY, dans le cadre d'un partenariat reposant sur un échange de services (traitement des informations, et communication des résultats). Depuis cette date, qui correspond à la fin du dépôt des extraits d'acte papier au service des Domaines de Lyon, l'agence a dû diversifier ses sources d'information tout en perdant en qualité :

- Les DIA communales : la COURLY a la compétence d'urbanisme et récupère de ce fait les DIA communales. La première limite de cette source d'information est liée à la nature même de la donnée : la cession n'est pas encore faite. La seconde limite est liée à la fois au peu d'informations décrites (par rapport aux extraits d'acte) et au manque de rigueur dans les informations inscrites. Leur exploitation nécessite un travail important de contrôle des informations par le biais des photographies aériennes voire d'enquêtes terrains.

- Les DIA gérées par la SAFER pour les terrains agricoles
- Pour le foncier bâti, la collectivité utilise la base de données PERVAL.

Un test a confirmé son inutilité pour étudier le foncier.

Echelles de l'observation

Agglomération lyonnaise

Moyens humains

En moyenne, quatre personnes travaillaient quatre mois par an sur l'OTIF :

- Un permanent responsable de l'OTIF
- Un ou deux salariés pour la saisie
- Un ou deux salariés pour les exploitations

En utilisant les DIA communales et de la SAFER, les moyens humains se sont considérablement réduits. Puisqu'il faut 1 personne (le responsable) pendant trois semaines par an pour réaliser tout le travail de contrôle des données déjà numérisées et les exploiter.

Principaux travaux réalisés

L'observatoire ne fournit que des tendances. L'anticipation est en effet difficile en raison du décalage de l'information collectée avec le marché (un an de décalage).

Jusqu'en 2005, la collectivité publiait annuellement des indicateurs globaux ou géographiquement localisés sur les transactions (prix, volumes, surfaces) par catégorie de bien et type d'acquéreur. Ces publications étaient prioritairement destinées aux élus. Des analyses plus fines pouvaient être effectuées avec les services de la Communauté urbaine dans le cadre d'études.

Sans remettre totalement en question ces travaux, il est certain que le changement de base a pu limiter la portée de ces travaux. L'OTIF fournit toujours des données globales mais à l'échelle de l'agglomération ou des communes. L'observatoire fournit aussi ponctuellement des références à la demande des partenaires de l'agence.

Perspectives de développement

La COURLY a signé une convention tri annuelle avec PERVAL et espère pouvoir accéder à nouveau d'ici la fin de cette échéance aux extraits acte. Une solution évoquée serait de numériser les données à la base : c'est-à-dire chez les notaires. 🌸

IV. LES PERSPECTIVES DES STRUCTURES PORTEUSES

Les observatoires du foncier sont dans une situation paradoxale. On observe en effet un nombre relativement important de projets en cours ou d'observatoires très jeunes, particulièrement dans les DDE. Néanmoins dans le même temps les observatoires qui existent depuis un moment, connaissent pour l'essentiel des difficultés importantes.

Elles sont essentiellement de trois ordres :

- Difficultés d'accès aux sources d'information, notamment au fichier des Domaines issu des extraits d'acte de mutation. A l'heure actuelle, la moitié des structures interrogées qui gèrent des observatoires fonciers à partir du fichier des extraits d'acte s'est vue refuser leur accès jusqu'à nouvel ordre.

- Aucune source d'information facilement accessible n'est parfaite, soit de par sa nature (le fichier OEIL n'est pas prévu pour de l'observation, les DIA communales ne sont pas suffisantes), soit de par son fonctionnement (BIEN et PERVAL sont fondées sur le volontariat).

- Certaines structures sont confrontées à un manque de moyens, situation qui pénalise avant tout les observatoires, et en particulier sur cette thématique qui reste moins porteuse que les autres.

Malgré ces difficultés largement évoquées pendant l'essentiel des entretiens réalisés, les structures gérant les systèmes d'observation souhaitent pouvoir développer leur outil. Deux orientations ont été présentées :

⇒ L'enrichissement des informations traitées.

Cela passe par :

- L'acquisition d'autres bases de données pour réaliser des croisements, notamment les DIA communales et la base de données des SAFER

- L'exploitation d'autres informations renseignées dans les bases quand cela est possible : nouveaux marchés fonciers, informations relatives aux droits à construire...

C'est un point fondamental. La légitimité des observatoires dépend de l'utilité des analyses produites. Or en indiquant aujourd'hui qu'ils souhaitent enrichir les informations qu'ils analysent, ces observatoires montrent qu'ils ont pris conscience des limites de leurs propres observations, en terme de segmentation des marchés notamment.

⇒ L'élargissement du périmètre d'observation :

Le périmètre d'observation est en général celui de la structure dont il dépend. Dans quelques agences d'urbanisme le périmètre d'observation est plus large que l'agglomération. Ainsi quelques observatoires issus d'agences d'urbanisme ont pour projet à court terme d'élargir le périmètre de leurs observations de l'aire urbaine ou au département.

⇒ Une amélioration des sources d'information

Cet objectif ne dépend évidemment pas des observatoires. Mais ce souhait constitue une condition nécessaire à la poursuite de certains systèmes. En effet, quel est l'intérêt de financer un système d'observation qui n'observe finalement pas grand-chose d'utile pour le territoire ?

Néanmoins les observatoires ont des raisons d'espérer des changements. L'accès aux extraits d'acte devrait s'améliorer.

Par ailleurs, PERVAL qui reste la source la plus utilisée, s'est engagée à améliorer la base de données en vue d'atteindre l'exhaustivité dès 2010. La société a créé une plateforme numérique « planète » dans le but de centraliser toutes les transactions foncières et immobilières de France. On peut espérer une plus grande homogénéité entre les données renseignées et les différents territoires.

CONCLUSION

A l'instar des observatoires que nous avons sollicités pour cette étude, la conclusion que nous pouvons faire sur l'état de l'observation foncière en France est très paradoxale.

Qu'en est-il des acteurs de l'observation ?

Les systèmes en place sont le plus souvent le fait de quelques personnes dans une collectivité publique. Mais les systèmes n'en restent pas moins largement ouverts sur l'extérieur. Ils sont parfois eux-mêmes issus de partenariats mais fonctionnent presque toujours en partenariats constitués pour enrichir les observations.

Leur positionnement institutionnel n'en reste pas moins fragile. Comme nous l'avons vu, trop souvent, les systèmes d'observation sont le fait d'une personne ou deux soutenues de loin par leur administration. Cela renvoie à la place encore minoritaire occupée par l'observation foncière dans les collectivités publiques et au manque de moyens accordés en particulier à ces questions, jugées trop souvent secondaires par rapport à d'autres domaines d'observation plus porteurs comme le logement ou l'activité.

Il ne s'agit cependant pas d'ignorer les systèmes d'observation pérennisés et dont le travail est reconnu et attendu par les acteurs de l'immobilier.

Qu'en est-il de l'observation foncière ?

Les problématiques foncières sont mises sur le devant de la scène. Le thème de l'observation foncière est lui-même mis en exergue par l'Etat qui incite les services déconcentrés à se munir d'un observatoire foncier. Nous avons constaté cette volonté dans notre enquête. Mais force est de constater que les analyses des systèmes d'observation qui en résultent ne sont pas encore à la hauteur de ce que l'on peut attendre d'un système d'observation foncière.

Les raisons sont multiples :

- les sources d'information ne sont pas parfaitement adaptées pour l'observation foncière,
- les personnes en charge des observatoires ne sont pas toujours formées à ces questions. Or l'inadaptation des sources d'information suppose de connaître d'autant mieux les tenants et les aboutissants d'un système d'observation.

Trop souvent, l'ambition des systèmes d'observation se limite à la recherche d'une information, parfois même inadaptée, sur un marché foncier urbain. Or cet outil devrait largement dépasser cet objectif. L'observation devrait être conçue comme un outil d'aide à la décision. Observer le niveau élevé des charges foncières est une information certes utile, néanmoins, comprendre l'origine des niveaux élevés des charges foncières est une information infiniment plus utile, car c'est cette information qui permet d'adapter les politiques foncières.

Nous n'avons toujours pas évoqué l'autre versant de l'observation foncière : l'observation des terrains. Ce n'est pas un hasard. Si le suivi des marchés fonciers est un aspect de l'observation largement partagé, la connaissance des usages et de l'appropriation des terrains reste une optique trop souvent ignorée. Mais ce constat renvoie au manque de moyens des systèmes en place.

L'observation relève d'une méthodologie qui se construit. Nous en avons présenté une, la plus complète, la plus ambitieuse. D'autres approches sont peut être possibles. Quoiqu'il en soit, un tel outil nécessite des compétences diverses, des moyens humains accrus et pérennisés et enfin un accès à la meilleure source d'information possible.

La mise en avant des problématiques foncières est cependant récente. La maturation de l'essentiel des observatoires n'est pas aboutie. D'ailleurs, nombre d'observatoires prévoient d'enrichir leurs observations. Leur réussite dépendra en grande partie de la capacité de tous les acteurs fonciers à soutenir les outils de l'observation foncière.

Annexes

ANNEXES

Rappel des abréviations utilisées :

ADEUP : Agence de développement et d'urbanisme du pays de Brest

ANAH : Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat

BIEN : Base d'informations économiques notariales

AUAT : Agence d'urbanisme et d'aménagement du territoire Toulouse aire urbaine

ATU 37 : Agence d'urbanisme de l'agglomération de Tours

BNDP : Banque nationale des données patrimoniales

CETE : Centre d'Etudes Techniques de l'Équipement

CNIL : Commission nationale de l'informatique et des libertés

COS : Coefficient d'occupation du sol

CREPAH : Centre de réalisation et d'étude pour la planification, l'aménagement et l'habitat

CSP : Catégorie socioprofessionnelle

DIA : Déclaration d'intention d'aliéner

DDE : Directions départementales de l'équipement

DRE : Directions régionales de l'équipement

ENL : Loi portant « engagement national pour le logement »

EPCI : Etablissement public de coopération intercommunale

EPF : Etablissement public foncier

FFB : Fédération Française du Bâtiment

FNAIM : Fédération nationale de l'immobilier

FNPC : Fédération nationale des Promoteurs-constructeurs

IAURIF : Institut d'aménagement et d'urbanisme de la région Ile de France

MOS : Mode d'occupation des sols

CEIL : Observatoire des évaluations immobilières locales

ORAH : Observatoire Régional de l'Habitat et de l'Aménagement

ORF : Observatoire Régional du Foncier

ORHL : Observatoire régional de l'habitat et du logement DRE et Conseil Régional Rhône-Alpes

OTIF : Observatoire des transactions foncières et immobilières

PLU : Plan local d'urbanisme

POS : Plan d'occupation des sols

SAFER : Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural

SCI : Société civile immobilière

SHON : Surface de plancher hors œuvre nette

SIG : Système d'information géographique

ZAC : Zone d'aménagement concerté (ZAC)

ZAD : Zone d'aménagement différé (ZAD)

LISTE DES STRUCTURES CONTACTÉES ET COORDONNÉES

Directions départementales de l'Équipement :

○ DDE de l'Aisne

Contact : Mme Juvigny

03.23.24.64.79

○ DDE du Calvados

Contact: M. Decassin

02.31.43.17.32

○ DDE du Cher

02 48 55 45 00

○ DDE des Côtes d'Or

03 80 29 44 44

○ DDE de l'Essonne

Contact : Serge Olivier

01.60.76.34.64

○ DDE d'Eure et Loir

Contact: M. Hennebaut

02.37.20.41.05

○ DDE de Gironde

Contact : Dominique Barrault

05.56.24.84.12

○ DDE de Haute Savoie

Contacts: M. Richardeau ou M. Serrate

01 50 33 78 00

○ DDE des Hautes Pyrénées

Contact : François Froelhy

○ DDE des Hauts de Seine
01 56 38 29 32

○ DDE du Loiret
Contact : M. Peroi
02.38.52.46.72

○ DDE de la Seine et Marne
Contact : Mme Bopin
01.60.56.72.13

○ DDE du Val d'Oise
Contact : Madame Framery-Bourse
01.34.25.25.51

DDE interrogées qui n'ont pas ou plus d'observatoire ou de système d'observation en place :

- DDE de l'Ain
- DDE des Alpes de Haute Provence
- DDE des Bouches du Rhône
- DDE de la Dordogne
- DDE de la Drôme
- DDE du Jura
- DDE du Lot et Garonne
- DDE de la Mayenne
- DDE de la Moselle
- DDE du Territoire de Belfort
- DDE du Val de Marne
- DDE de la Vienne
- DDE du Puy de Dôme
- DDE de Seine Saint Denis
- DDE de l'Yonne
- DDE des Yvelines

Directions régionales de l'Équipement :

○ DRE Auvergne

Contact : Karine Berger

04 73 43 15 53

○ DRE Bretagne

02 99 33 45 55

○ DRE Centre

02 38 79 43 37

○ DRE Languedoc Roussillon

Contact : Alain Chouvenec

04 67 20 52 14

○ DRE Pays de la Loire

Contact : M. Pirot

02.40.67.28.31

○ DRE Poitou Charente

05 49 55 65 65

○ DRE Picardie

Contact : Françoise Gourdin

03.22.82.25.17

○ DRE Nord Pas de Calais

Contact : Madame Lavieville ou M. Lelarge

03 20 40 54 54

○ DRE Rhône Alpes

Contact : Marc Gilbert

04 78 62 11 32

EPCI

○ Communauté Urbaine de Lyon

Contact : Jean Claude Vert

Agences d'urbanisme :

○ Bayonne

Contact : Marie Narel-Challo

○ Bordeaux

Contact : Robert Lucante

○ Brest

Contact : Emmanuelle Buort / Anne Feleck

02.98.33.51.87

○ Nancy

Contact : 03 83 17 42 08

○ Orléans

Contact : Valérie Pallacio

02.38.78.76.76

○ Rennes

Contact : Catherine Caille

02 99 01 86 40

○ Reims

Contact : Hubert Wattiez

○ Tours

Contact : Béatrice Genty

02.47.71.70.70

○ Strasbourg

Contact : 03 88 21 49 00

○ Toulouse

Contact : Isabelle Boulet

05 62 26 86 26

Associations :

○ ORF

Contact : Amélie Fillastre

01.53.85.79.56

○ ORHA

Contact : Monsieur Lelarge

03 20 40 54 54

Grille d'entretien :

1. Historique / Structure porteuse

Objectifs de l'observation

2. Sources d'informations exploitées

3. Exploitations réalisées

4. Echelles de l'observation

5. Moyens humains

6. Partenaires

7. Principaux travaux réalisés

8. Perspectives de développement

9. Contact

BIBLIOGRAPHIE

Rappel

Répertoire des observatoires fonciers locaux 1994. Réseau des observatoires fonciers

FRANCE. MINISTÈRE DE L'ÉQUIPEMENT. DIRECTION DE L'ARCHITECTURE ET DE L'URBANISME

Paris-La Défense : MELAT, 1994.- 64 p., tabl., ann.

Présentation de l'ensemble des observatoires fonciers locaux repartis sur le territoire national. Ces équipes suivent les évolutions des marchés fonciers, les transformations d'usage des sols, l'utilisation des procédures d'aménagement, l'évaluation des disponibilités, etc.

CDU 29692

Les sources statistiques disponibles pour l'étude des marchés fonciers

ACOSTA, Rodrigo

ASSOCIATION POUR LE DÉVELOPPEMENT ET LA DIFFUSION DES ÉTUDES FONCIÈRES. PARIS - FRANCE. MINISTÈRE DE L'ÉQUIPEMENT. DIRECTION DE L'ARCHITECTURE ET DE L'URBANISME

Paris-La Défense : ADEF, 1994.- 119 p., tabl., ann., cartes

Recensement et analyse de l'ensemble des sources d'information disponibles pour l'étude des marchés fonciers en France. Il est traité : du fichier des extraits d'actes de mutation des services fiscaux, des fichiers de déclaration d'intention d'aliéner (dia), des statistiques de la SAFER, du ministère de l'agriculture, des notaires, de la banque de données IMO de la DGI, des données du crédit foncier, des bases des agents immobiliers, etc.

CDU 29843

Ouvrages et rapports

Analyse des marchés immobiliers et fonciers en Rhône-Alpes entre 2001 et 2005 ; exploitation de la base des références immobilières notariales; rapport d'analyse

CONSEIL REGIONAL DES NOTAIRES DU RHONE - RHONE-ALPES. OBSERVATOIRE REGIONAL DE L'HABITAT ET DU LOGEMENT ; RHONE-ALPES. CONSEIL REGIONAL

Lyon : DRE Rhône-Alpes, 2006.- 50 p., tabl., graph., cartes

Au titre de son atelier 1, l'Observatoire Régional de l'Habitat et du Logement a poursuivi sur la période 2001-2005 son analyse des marchés immobiliers et fonciers en Rhône-Alpes initiée entre 1998 et 2002, puis continuée sur 2000-2004. L'étude qui en a résulté a été rendue publique en décembre 2006 et s'appuie sur la base des références immobilières notariales PERVAL. Sur une trame identique à celle de la période antérieure, le document actuel comporte une importante introduction relative à la base de données et à son bon usage, puis se divise en une série de chapitres, dont la teneur est la suivante : 1 : synthèse générale du bilan 2001-2005; 2 : analyse au niveau régional (volume, caractéristiques des biens cédés et des acteurs des opérations); 3 : répartition par aire urbaine; 4 : analyse des quartiers de Lyon, Grenoble et St.-Etienne; 5 : analyse des stations de ski.

DRA 394

La démarche SCoT-témoins : la prise en compte de l'habitat et du foncier dans les SCoT. Journées d'échanges du 31 mai 2006

FRANCE. MINISTERE DE L'EQUIPEMENT. DIRECTION GENERALE DE L'URBANISME, DE L'HABITAT ET DE LA CONSTRUCTION

La Défense : MTETM-DGUHC, 2006.- 40 p., graph., cartes, schéma, phot., bibliogr.

(Ouvrage collectif en partenariat avec l'Association des Maires de France (AMF), la Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme (FNAU), l'association Entreprises, Territoires et Développement (ETD), le Club des responsables administratifs et techniques de la maîtrise d'ouvrage (CMO), le Centre d'Etudes sur les Réseaux, les Transports, l'Urbanisme et les Constructions Publiques (CERTU), assisté par les CETE)

Une première partie propose des exposés consacrés au nouveau PLH et à la relation entre habitat et urbanisme, puis les débats d'une table ronde portant sur le

lien juridique SCOT-PLH-plu et les problèmes de gouvernance entre la commune, la structure intercommunale et le syndicat mixte, sur la connaissance des besoins de logement (données, observatoires, partenariats, problèmes d'échelle, besoins futurs), sur l'articulation entre le SCOT et les opérations d'aménagement (outils d'aménagement, politique et outils fonciers, formes urbaines, notions de densité). La seconde partie propose un exposé sur les enseignements tirés des SCOT-témoins, puis des exposés sur l'élaboration des SCOT du territoire de Belfort, de Lens-Liévin-Hénin-Carvin, de la communauté de communes du centre littoral de la Guyane.

CDU 60548

**Données cadastrales et données foncières et immobilières :
Réflexion à partir des retours d'expériences de partenariats DGI
et services déconcentrés de l'Équipement**

PODLEJSKI, Corinne

FRANCE. MINISTERE DE L'EQUIPEMENT. CENTRE D'ETUDES SUR LES RESEAUX, LES TRANSPORTS, L'URBANISME ET LES CONSTRUCTIONS PUBLIQUES ; FRANCE. MINISTERE DE L'EQUIPEMENT. CENTRE D'ETUDES TECHNIQUES DE L'EQUIPEMENT DE MEDITERRANEE

Lyon : CERTU, 2006.- 84 p., tabl., cartes. (Coll. Les rapports d'étude)

Présentation des rôles et des missions de la Direction Générale des Impôts en terme de production de données cadastrales, foncières et immobilières. Dans un premier temps, les données cadastrales sont décrites ainsi que la politique d'informatisation (sous SIG) de ces données. C'est ensuite les données des domaines qui sont présentées de manière exhaustive, avec leurs limites et leurs conditions d'accès. Différentes expériences de partenariats entre les services déconcentrés de l'Équipement et de la DGI sont décrits pour les données du cadastre et pour les données des domaines. L'étude a également pour objet d'appréhender les évolutions en cours susceptibles d'améliorer l'exercice des missions des deux administrations que sont la Direction Générale des Impôts et le ministère de l'Équipement. Elle porte plus particulièrement sur la nature et l'accès des informations cadastrales (plan et données littérales) ainsi qu'aux transactions foncières et immobilières. Elle propose quelques pistes d'actions pouvant s'inscrire dans les orientations annoncées dont les modalités ne sont pas encore complètement arrêtées.

CDU 61022

Evolution des marchés fonciers de terrains à bâtir dans le Nord-Pas-de-Calais. 1991-2002. Vol. 1 : Rapport. Vol. 2 : Chiffres clés.

NORD-PAS-DE-CALAIS. OBSERVATOIRE REGIONAL DE L'HABITAT ET DE L'AMENAGEMENT ;

Lille : ORHA, 2006.- 2 Vol., 85 + non pag., cartes, graph., tabl.

En s'appuyant sur des données recueillies auprès de diverses sources de 1989 à 2002 et en développant des approches de territoires infra-régionaux , ce rapport, proposant de nombreux tableaux et graphiques, rend compte d'une étude extrêmement détaillée des marchés fonciers dans la région Nord-Pas-de-Calais. Le premier volume propose une étude sur l'ensemble de la région (résultats, analyse, commentaires) et le second présente les résultats pour les diverses communautés (urbaine, d'agglomération, de communes). La première partie présente le cadre général de l'enquête (cadre conceptuel, cadre législatif et réglementaire, cadre méthodologique). La deuxième partie commente les données générales sur les mutations foncières entre 2000 et 2002 : volumes des transactions et surfaces analysés par aire géographique, par typologie de communes, montants financiers et prix moyens, nature des terrains mutés (agricole, bois, vergers, friches, terrain nu, avec maison ou autre construction), destination des terrains (habitat, activité, équipements, loisirs, etc...), prix selon la destination des terrains. La troisième partie traite de quelques problématiques particulières : le marché de la maison individuelle (évolution des surfaces mutées et des prix, marché foncier par type de vendeur, acquéreurs par catégorie socioprofessionnelle, origine et destination des acquéreurs), le marché foncier des opérateurs publics (part dans le marché foncier, bilan foncier, prix d'achat et de vente, ventes par destination, marché par aire géographique, par typologie de commune) et le marché foncier des opérateurs privés et semi-privés comme les SEM ou HLM (part dans le marché foncier, bilan foncier etc...) . La quatrième partie rend compte d'une approche territoriale en s'intéressant au marché foncier des EPCI (marché foncier global et marché foncier de la maison individuelle).

CDU 60732(1-2)

Les outils de l'action foncière au service des politiques publiques

FRANCE. MINISTERE DE L'EQUIPEMENT. DIRECTION GENERALE DE L'URBANISME, DE L'HABITAT ET DE LA

CONSTRUCTION ; FRANCE. MINISTERE DE L'EQUIPEMENT.
CENTRE D'ETUDES SUR LES RESEAUX, LES TRANSPORTS,
L'URBANISME ET LES CONSTRUCTIONS PUBLIQUES

Lyon : CERTU, 2006.- 82 p. (Coll. Les Outils)

L'objectif principal de ce rapport est de décrire les divers moyens d'actions à la disposition des collectivités locales, pour conduire des interventions foncières au service des politiques publiques, notamment des politiques urbaines, d'habitat, mais aussi économiques, sur les espaces ruraux, les espaces naturels sensibles. Même si certaines procédures sont de droit privé, ces " outils " sont en direction des collectivités locales. " Les outils de l'action foncière ", présentés ici sous forme de 36 fiches indépendantes, balayent différents niveaux d'intervention : - l'observation - la planification : SCOT (Schéma de cohérence territoriale), PLU (plan local d'urbanisme), PLH (programme local de l'habitat), carte communales outils d'aménagement opérationnel : ZAC (zone d'aménagement concerté), lotissement, PC groupé (permis de construire groupé) - les outils de maîtrise foncière : DPU (droit de préemption urbain), ZAD (zone d'aménagement différé), expropriation - les autres outils de mobilisation foncière : VEFA (vente en l'état futur d'achèvement), baux, AFU (association foncière urbaine) - les outils fiscaux et financiers : PVR (participation pour voirie et réseaux), PAE (programme d'aménagement d'ensemble), TLE (taxe locale d'équipement), TFPNB (taxe foncière sur les propriétés non bâties) - les acteurs et structures publiques : EPF (établissement public foncier), DAF (délégation à l'action foncière) , SAFER (sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural)...

CDU 60750

Action foncière des collectivités publiques : rapport du groupe de travail

ILE-DE-FRANCE. OBSERVATOIRE REGIONAL DU FONCIER

Paris : ORF, 2005.- 51 p., carte, tabl., phot., ann.

Après un rappel des spécificités franciliennes en matière de problématique foncière, le groupe de travail propose une véritable stratégie d'aménagement cohérent du territoire de l'Ile-de-France. La connaissance du foncier passe par des observatoires, des analyses de mutabilité, il faut l'intégrer dans des stratégies foncières associant toutes les composantes du projet urbain élaboré à bonne échelle, il faut organiser des partenariats entre les différents acteurs du projet et il faut des ressources financières pérennes pour maîtriser le foncier.

IA T.7022

Analyse de la pression foncière urbaine sur les espaces naturels et agricoles de la région Rhône-Alpes entre 1997 et 2004 ; présentation et rapport d'analyse

ETUDES-ACTIONS. LYON - RHONE-ALPES. OBSERVATOIRE REGIONAL DE L'HABITAT ET DU LOGEMENT

Lyon : DRE Rhône-Alpes, 2005.- 53p., tabl., graph., cartes

L'analyse de la pression foncière urbaine sur les espaces naturels et agricoles de la région Rhône-Alpes entre 1997 et 2004 a été poursuivie au cours de l'année 2005 par l'atelier 4 de l'Observatoire Régional de l'Habitat et du Logement. Au cours de l'année 2003, des documents préparatoires (non publiés nationalement, car trop spécifiques) avaient permis de proposer des méthodes de définition de l'indicateur de pression foncière. C'est la méthode de l'ORHL qui est appliquée ici et l'étude se présente en bref sous la forme d'un préambule suivi de quatre chapitres, consacrés respectivement à l'évaluation de l'intensité du phénomène, à ses caractéristiques, à sa dynamique et enfin à la proposition d'une typologie des territoires concernés. Pour l'essentiel, il s'agit de quantifier le processus d'accaparement des espaces naturels et agricoles par des personnes morales ou physiques anticipant leur mise en constructibilité, accompagné en certains points du recul de l'agriculture au profit des résidences. L'analyse a pour but d'alerter les acteurs publics, lorsqu'ils sont concernés, de la survenue du phénomène, afin de leur permettre de prévenir les effets négatifs et d'en maîtriser les effets induits. L'étude proprement dite, ici répertoriée, a fait l'objet d'une publication en décembre 2005 et accessoirement accompagnée de son document de présentation en date du 13 décembre 2005.

DRA 383

Analyse des marchés immobiliers et fonciers en Rhône-Alpes entre 2000 et 2004 ; présentation et rapport d'analyse

CONSEIL REGIONAL DES NOTAIRES DU RHONE - RHONE-ALPES. OBSERVATOIRE REGIONAL DE L'HABITAT ET DU LOGEMENT ; RHONE-ALPES. CONSEIL REGIONAL

Lyon : DRE Rhône-Alpes, 2005.- 67 p., tabl., graph., cartes

Au titre de son atelier 1, l'Observatoire Régional de l'Habitat et du Logement Rhône-Alpes (ORHLRA) avait fait établir une analyse des marchés immobiliers et fonciers en Rhône-Alpes entre 1998 et 2002. Le document actuellement présenté constitue une actualisation du titre précédent ; il porte sur la période

2000-2004. Susceptible d'intéresser le grand public, il a lui-aussi été établi par les soins du Notariat et est constitué d'après la base de données PERVAL des notaires. Après une introduction exposant l'origine des informations et les limites d'emploi, le document est articulé en quatre chapitres consacrés respectivement à la synthèse générale sur la période considérée, à l'analyse au niveau régional, à celle au niveau des principales aires urbaines et enfin à une comparaison synoptique relative aux principaux quartiers de Lyon, Grenoble et St-Etienne. L'intérêt du document réside dans ses différentes entrées statistiques sur les composantes de l'acte d'acquisition ; le champ d'application est limité au marché de l'occasion, la référence au neuf étant très succincte.

DRA 384

Etude pour la conception d'une politique foncière : communauté d'agglomération Bassin d'Arcachon sud

ASSOCIATION POUR LE DEVELOPPEMENT ET LA DIFFUSION DES ETUDES FONCIERES. PARIS

Paris : ADEF, 2005.- 114 p., ann., graph., tabl.

Compte rendu d'une étude portant sur la conception d'une politique foncière à l'échelle de la COBAS (communauté d'agglomération Bassin d'Arcachon Sud) sur la base d'un diagnostic détaillé des quatre communes et de l'agglomération dans son environnement. Une première partie présente tout d'abord le territoire en termes démographique (évolutions et prospectives), immobilier (évolution du parc et du rythme de construction, lotissements et zones d'aménagement concerté ou ZAC) et fiscal (taxes d'habitation, professionnelle, du foncier bâti et du foncier non bâti, comparaison des taux des quatre taxes locales) afin de mettre en évidence les différentes composantes du territoire. Sont ensuite analysés les fonctionnements de six marchés fonciers : le marché foncier agricole, les marchés des espaces naturels, de loisir et à aménager, le marché des terrains à bâtir et le marché des nouveaux droits à bâtir. A partir de ces données, des documents d'urbanisme et d'entretiens, l'étude tente de mesurer l'urbanisation progressive des communes et de comprendre les politiques foncières de celles-ci en termes d'actions foncières et de projets d'aménagement. La seconde partie de l'étude dessine des perspectives de politiques foncières et d'organisation de l'action foncière. Sur la base d'un scénario tendanciel établi avec les données disponibles, quatre orientations alternatives sont formulées : protection de l'environnement, développement urbain polycentrique, implantation d'activité ayant un rayonnement métropolitain, développement des logements aidés. Pour chacune des ces orientations sont définis divers aspects des

politiques foncières. L'étude propose ensuite un système d'information foncière et la création d'un établissement public foncier.

CDU 61042

Observation foncière en région PACA

ASSOCIATION POUR LE DEVELOPPEMENT ET LA DIFFUSION DES ETUDES FONCIERES. PARIS ; PROVENCE-ALPES-COTE-D'AZUR. DIRECTION REGIONALE DE L'EQUIPEMENT ; PROVENCE-ALPES-COTE-D'AZUR. CONSEIL REGIONAL

Paris : ADEF, 2005.- 224 p., ann., cartes, tabl., graph.

La première partie de cette étude propose tout d'abord un inventaire critique des sources de données en regroupant l'ensemble des sources d'information sur les prix du foncier pratiqués en PACA (Provence Alpes Côte d'Azur), permettant ainsi de savoir à quel endroit et sous quel forme l'information nécessaire est disponible et comment il est possible de la produire, donnant également un aperçu des avantages et des limites de chacune des bases. Dans un second temps, en se fondant sur une enquête réalisée auprès des communes de la région, le rapport expose les demandes et les besoins en matière d'observation foncière. La deuxième partie rend compte de l'exploitation des bases de données en vue de mesurer l'adaptation des outils existants à la mise en oeuvre d'un dispositif d'observation foncière ; plusieurs marchés sont ainsi étudiés : le marché des terres agricoles et forestières destinées à une production agricole ou ligneuse, le marché des espaces agricoles, naturels ou forestiers destinés aux loisirs ou à des aménagements, le marché des terrains à bâtir, le marché des terrains à recycler (renouvellement urbain) et le marché des nouveaux droits à bâtir. La troisième partie de l'étude expose des propositions pour la mise en place d'un système d'observation foncière en se fondant sur les observations faites dans les deux premières parties et en cherchant à définir une méthode qui permette, si possible à moindre coût, aux responsables de la région d'assurer le suivi des marchés fonciers tout en construisant et assurant la maintenance d'un système d'observation.

CDU 61043

Quelle pertinence pour la mise en place d'un système d'observation foncière au sein de la SAFER Champagne-Ardenne ?

CHEsNEAU, Florence

Reims : LATEUR, 2005.- 108 p. + pag. div., ann., cartes, ill., graph., phot. coul., tabl., bibliogr. (Mémoire de DESS "urbanisme Aménagement Environnement" de

l'Université de Reims-Champagne-Ardenne sous la direction de Sabine Dubal-Dugue)

Dans une première partie, l'auteure présente l'observation foncière, puis plus particulièrement l'observation foncière des SAFER (sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural) comme une composante indispensable à l'observation du marché foncier. Dans la seconde partie, questionnant la pertinence d'un tel système d'observation foncière mis en place par la SAFER Champagne-Ardenne, elle présente le contexte du foncier rural (espace rural et utilisation du territoire, devenir de l'activité agricole, place du marché foncier agricole sur le marché de l'espace rural), puis commente la difficulté pour cette prestation à trouver sa place dans cette région.

CDU 59671

Rapport d'information sur les facteurs fonciers et immobiliers de la crise du logement

REPENTIN, Thierry

FRANCE. SENAT

Paris : Sénat, 2005.- 76 p., ann. (Coll.Rapports du Sénat)

Après avoir abordé la "crise" du foncier et les caractéristiques de la crise immobilière, le rapport formule trois séries de préconisations tendant à : 1 : mener une politique foncière ambitieuse au service du logement; 2 : poursuivre dans la voie du renforcement du rôle des collectivités territoriales en matière de politique foncière et d'habitat; 3 : accompagner la mise en oeuvre du "volet logement" du plan de cohésion sociale.

CDU 59324

Vers la mise en place d'un observatoire de l'habitat à Paris

JOINET, Hélène ; RANDAL, Guylène ; COUGOULIEGNE, Michel
ATELIER PARISIEN D'URBANISME. PARIS

Paris : APUR, 2004.- 34 p., tabl., cartes, phot.

Le programme local de l'habitat de Paris prévoit dans ses orientations et son programme d'actions, la création d'un observatoire parisien de l'habitat. L'Apur a réalisé l'étude préalable qui analyse l'opportunité et la faisabilité d'un tel observatoire. Cette étude dresse un état des lieux des expériences développées en province et en Ile-de-France. Au vu de ces éléments, elle précise les grandes lignes d'un projet pour Paris, en particulier ses missions, son organisation, ses moyens, ses partenaires, ses publications et ses manifestations. La spécificité

du contexte parisien dans lequel s'insère le projet d'observatoire est analysée et des propositions sont ensuite formulées sur les indicateurs et objectifs à retenir concernant le suivi et l'analyse de l'offre et de la demande de logements à Paris. Il apparaît ainsi que Paris bénéficie d'un environnement statistique riche en outils de connaissance des réalités du logement. On y recense de nombreux organismes produisant des données sur le logement ; l'observatoire pourrait se définir comme lieu de centralisation de ces connaissances. Au-delà d'une base de données et grâce à la réalisation d'études, il pourrait être également l'occasion d'approfondir des problématiques sur les évolutions et les enjeux de l'habitat à Paris, et de diffuser amplement des connaissances sur l'habitat parisien. En annexe de ce dossier d'étude, sont présentés les travaux effectués par l'Apur pour recenser le foncier mutable dans le cadre de la révision du Plan local d'urbanisme de Paris, afin, notamment, d'instaurer des réserves destinées au logement. Ils soulignent et confirment l'extrême rareté du foncier mutable dans le tissu ordinaire en dehors des "territoires de projet" existants ou prévus pour accueillir des opérations d'aménagement. Les emprises des grandes institutions semblent constituer aujourd'hui l'essentiel des potentialités foncières pour la réalisation de nouveaux programmes.

CDU 59228

L' état des lieux, des besoins en formation sur le foncier

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER NORD-PAS-DE-CALAIS.
LILLE

Lille : EPF-Nord-Pas-de-Calais, 2003.- 17 p. + ann.

Enquête sur les attentes et les besoins en matière d'information et de formation professionnelle des acteurs de la politique foncière du Nord Pas-de-Calais. L'enquête a mis en évidence la quantité et la diversité des informations factuelles, méthodologiques et réglementaires nécessaires aux acteurs. Elle a permis de distinguer quatre thèmes de formation indispensables et complémentaires : la connaissance des politiques foncières et des procédures (documents d'urbanismes, outils du CPER et du FEDER, rôles des établissements publics fonciers), l'apprentissage de méthodes de travail performantes (élaboration de stratégies foncières, appréciation des marchés fonciers, élaboration de référentiels fonciers, suivi des marchés fonciers et de la périurbanisation), la formation aux techniques professionnelles (maîtrise et choix des systèmes d'informations géographiques, méthodologie de l'observation foncière, cartographie, technologie de financement), et enfin la formation à la conduite de projet (sociologie des

organisations territoriales et de leurs acteurs, études de cas et culture de conduite de projet, stages). Les résultats sont présentés dans une argumentation construite sur la synthèse des entretiens.

CDU 57006

Faisabilité d'un tableau de bord. Rapport du groupe de travail

RENARD, Vincent (dir.) ; BASCIANI-FUNESTRE, Marie-Antoinette (coord.)

ILE-DE-FRANCE. OBSERVATOIRE REGIONAL DU FONCIER
Paris : LAURIF, 2003.- 61 p., tabl., ann., cartes

Selon les vœux de l'assemblée générale de l'Observatoire en novembre 2002, pour l'élaboration d'un tableau de bord foncier, l'ORF propose un état des lieux et fait l'inventaire des données nécessaires pour cet outil qui devra permettre le suivi et l'analyse des marchés fonciers. L'objectif étant de mettre en place un outil pérenne d'aide à la décision en matière de politique foncière et de régulation des marchés, au travers d'une base de données regroupant notamment les statistiques de différents réseaux professionnels (DGI, notaires, AFTRP, ...).

IA 45147

L'observatoire est-il un outil adapté pour l'évaluation d'un Pic URBAN ? Le cas des quartiers sud du Havre

BROSSEAU, Anne

SL : SN, 2003.- 92 p., tabl., cartes, phot., bibliogr., ann. (Mémoire de Dess Urbanisme et Aménagement, Institut Français d'Urbanisme, sous la dir. de Valérie Aillaud)

Les quartiers Sud du Havre ont été retenus en novembre 2001 comme territoires relevant du PIC URBAN, programme qui doit permettre, en mobilisant des moyens à l'échelle des problèmes de quartier, d'agir afin d'éviter une situation de dégradation irréversible et de réintégrer durablement les quartiers Sud dans la ville. Après avoir présenté le rôle de l'Observatoire du foncier de ces quartiers, opérationnel en juillet 2002, on s'interroge sur son adaptation pour répondre aux programmes URBAN et sur sa pertinence pour étudier l'évolution d'un territoire urbain.

IA 45475

Les ZAC en Ile-de-France. Bilan régional et répertoire au 1er janvier 2002. 12ème édition

ILE-DE-FRANCE. OBSERVATOIRE REGIONAL DU FONCIER
Paris : LAURIF, 2003.- 264 p., tabl., cartes, graph.

Au 1er janvier 2002, sur environ 789 ZAC créées, on peut considérer que 713, situées sur 324 communes en Ile-de-France, étaient encore en cours de commercialisation, et disposaient de capacités résiduelles en quantités suffisantes pour intéresser des "commercialisateurs". Bien que le nombre de ZAC créées continue de baisser depuis 1991, on a créé en 2001 16 nouvelles ZAC qui correspondent à environ 2500 logements, 270 000 m² de bureaux et 730 000 m² d'activités. Cette enquête est la 12e que conduit l'Observatoire régional du Foncier, elle répertorie la population des ZAC en cours de commercialisation et dresse une analyse des réalisations opérées dans l'année 1996, puis en tire les conséquences en matière de capacités résiduelles.

IA 45149

Exploitation régionale du fichier marché immobilier des notaires

AGENCE D'URBANISME DE LYON ; RHONE-ALPES.
OBSERVATOIRE REGIONAL DE L'HABITAT ET DU
LOGEMENT

Lyon : AU LYON, 2002.- 68 p. + annexes

Réalisée par l'Agence d'urbanisme, pour la Région et pour la DDE, pour la troisième année consécutive, cette étude consiste en une analyse des mutations intervenues en 2000, à partir des données notariales, dans l'habitat collectif et individuel ancien (maisons, appartements), ainsi qu'en une analyse du marché foncier régional, s'agissant des terrains viabilisés vendus par un acteur public. Au plan de l'habitat, les analyses en terme de prix, d'évolutions, de volumes, de typologies des biens échangés, et caractéristiques des acteurs intervenant, sont effectuées à 4 échelles différentes : régionale, départementale, locale (villes-centre), infra-communale (quartiers). Réalisée par l'Agence, et intégrée dans les cahiers de l'ORHL, une synthèse de cette étude permet de caractériser le marché immobilier et foncier à l'échelle régionale. Après 3 ans de forte augmentation du nombre de mutations enregistrées, l'année 2000 marque un net ralentissement :

- 1 : Les grandes caractéristiques des biens vendus restent stables et reflètent la structure globale du parc;
- 2 : le marché des transactions est dominé par les particuliers;
- 3 : L'augmentation des prix s'accroît en 2000 et dépasse les 10%

dans les 4 départements, et ce quel que soit le type de bien, mais les disparités de prix restent très importantes entre ceux-ci. En ce qui concerne le marché foncier, à noter, à l'instar du marché immobilier, une baisse importante du volume de transactions s'accompagnant d'une accentuation de l'augmentation des prix; des écarts de prix au m² entre les départements allant de 1 à 3; une augmentation des prix très sensible au sein de l'aire d'influence des agglomérations.

AGL E-9314

Les marchés fonciers dans le Nord-Pas-de-Calais entre 1989 et 2000

BOIDIN, Patrick

NORD-PAS-DE-CALAIS. OBSERVATOIRE REGIONAL DE L'HABITAT ET DE L'AMENAGEMENT

Lille : ORHA Nord-Pas-de-Calais, 2002.- 54 p., cartes coul., graph., tabl.

Depuis 1989, l'ORHA Nord-Pas-de-Calais (Observatoire Régional de l'Habitat et de l'Aménagement du Nord-Pas-de-Calais) s'est engagé dans l'analyse des marchés fonciers régionaux en constituant, année après année, un fichier exhaustif des transactions de terrains à bâtir sur le Nord-Pas-de-Calais, recueillies auprès des services fiscaux. Leur traitement permet non seulement de mesurer la dynamique des marchés fonciers dans les différents territoires de la région, tant en espace consommé qu'en masse financière mobilisée, mais aussi d'avoir connaissance des couples vendeurs/acheteurs les plus actifs dans l'évolution de la propriété du sol. Ce document de synthèse présente une analyse des marchés fonciers régionaux sur les dix dernières années.

CDU 57412

L'observation foncière. Rencontre du Club des opérateurs fonciers les 19 et 20 septembre 2000 à Paris-La Défense

CLUB DES OPERATEURS FONCIERS

Paris-La Défense : METLTM-DGUHC, 2002.- 79 p.

Les contributions ont eu pour sujets l'expérience notariale en matière d'observation des marchés fonciers et immobiliers, l'apport des SIG pour l'observation foncière, les méthodes actuelles et futures d'analyse des transactions foncières et immobilières, les outils de l'administration fiscale pour l'observation foncière, les enjeux fonciers de la loi SRU, l'expérience menée à Roubaix-Tourcoing en matière de référentiel foncier, les problématiques rencontrées par les opérateurs fonciers en matière d'accueil des gens du voyage. Outre le texte des contributions,

le document retranscrit les débats qui ont suivi chacune d'elles.

CDU 55952

Les nouvelles politiques foncières. Actes du séminaire du 22 septembre 2000 à Saint-Galmier des Ateliers du Territoire

St-Etienne : EPURES, 2001. - 12 p., fig., phot.

Après avoir montré le renouveau des politiques foncières dans l'introduction, les différentes interventions ont abordé l'intervention foncière en milieu périurbain, le rôle des observatoires fonciers au service des politiques urbaines, le recyclage foncier en tissu urbain ancien, les actions foncières de l'Etablissement public d'aménagement de l'Isle d'Abeau pour le développement économique. Une table ronde a porté sur les enjeux prioritaires des politiques foncières régionales et locales.

IA T.6746

Recensement des portefeuilles fonciers : résultats de l'enquête auprès des communes

NEVOUX, Cécile

Rennes : Communauté d'agglomération de Rennes, 2001.- 32 p., carte, tabl., graph.

Les résultats présentés proviennent d'une enquête réalisée auprès des communes de Rennes Métropole, à partir d'un questionnaire qui dresse un bilan au 1/1/2001 des acquisitions immobilières réalisées, de celles en cours, et en projet. Il s'agit d'acquisitions réalisées à des fins d'opérations d'aménagement, parfois déjà engagées, ou bien à court terme (moins de 3 ans); à moyen terme (de 3 à 8 ans) ; à long terme (plus de 8 ans). Il peut également s'agir d'achats d'opportunité dont la finalité n'est pas définie. C'est pourquoi le bilan fait état de portefeuilles fonciers très hétérogènes compte tenu de la diversité des propriétés communales allant d'une quasi-opérationnalité jusqu'à de véritables réserves foncières. "En bref" le portefeuille foncier au 1er janvier est de 1 375 hectares si on ne tient compte ni des acquisitions en cours, ni des propriétés achetées par Rennes-Métropole pour son propre compte. Les communes périphériques ne comptent que 770 hectares en portefeuille effectif. La moitié des acquisitions foncières communales se situe logiquement en zone NA (51,5%); 20 % concernent des terrains sur des périmètres de ZAC (Zone d'aménagement concerté) et 24 % se localisent dans des zones naturelles (coulées vertes le long de rivières). Le potentiel foncier est donc relativement restreint si l'on exclut les ZAC (secteurs opérationnels) et les

coulées vertes en secteurs majoritairement inondables. Il reste alors en zone NA : 395 hectares. Quant à la Ville de Rennes, sur les 527 hectares en portefeuille : 138 hectares sont en ZAC soit 26 % et les trois-quarts hors secteurs opérationnels, 113 hectares sont destinés à l'habitat soit 21 % et environ 70 % à des opérations de mixité urbaine, pour 511 hectares, c'est à dire 97 % l'échéance de réalisation de l'opération n'est pas connue. Sur les 35 communes hors Rennes, une grande majorité des terrains est acquise à l'amiable; l'utilisation du droit de préemption urbain et de l'expropriation reste marginale mais les communes ont de plus en plus de difficultés à négocier avec les propriétaires compte tenu de l'importante augmentation de la pression foncière ces dernières années.

AURN 200107-04

Zones d'activités : situation au 01/01/2001

AGENCE D'URBANISME ET DE DEVELOPPEMENT
INTERCOMMUNAL DE L'AGGLOMERATION RENNAISE

Rennes : AUDIAR, 2001.- 89 p., plans, cartes (Coll. Observatoire de l'économie n° 18)

Cet observatoire a pour objet l'analyse temporelle et spatiale de la demande et de l'offre du foncier à usage d'activités dans le District-de- Rennes. Après la synthèse, une fiche et un plan présentent chaque zone d'activités, l'état d'avancement de la commercialisation et l'offre restante disponible.

“En bref” : la croissance des ventes de foncier d'activité se poursuit en 2000, (12 ha en 1998, 24 ha en 1999, plus de 45 ha en 2000). Cette augmentation de la consommation se nourrit en partie du transfert de certaines entreprises du milieu urbain ou de certaines zones d'activités proches de la ville centre vers la périphérie. Des pénuries sectorielles apparaissent dans certains secteurs de l'agglomération et pour certains secteurs d'activités.

L'extension d'Atalante Beaulieu et le lancement de la zone de la Touche Tizon à Noyal- Châtillon vont élargir l'offre.

CDU 53959

Quelles sont les opportunités d'une politique foncière à l'échelle du Grand Ajaccio? Approche méthodologique

AUNIS, Delphine

CORSE. DIRECTION REGIONALE DE L'EQUIPEMENT

Ajaccio : DRE de Corse, 2000.- 58 p., cartes

(Rapport de stage, DESS de l'Institut d'urbanisme de Paris)

Dans sa première partie, ce rapport propose une analyse de la situation, des tendances et des enjeux de la problématique foncière à l'échelle du grand Ajaccio, identifiant les problèmes concernant le foncier bâti et le foncier non bâti (étalement urbain, espaces naturels grignotés par l'urbanisation, absence d'effet structurant par des équipements publics, production insuffisante de logements sociaux, déqualification du centre ancien, autres quartiers dégradés), soulignant et analysant le facteur aggravant que constitue le coût élevé du foncier, puis examinant et questionnant les tendances et enjeux fonciers (comment produire du terrain à bâtir en quantité suffisante et à un prix raisonnable, comment protéger le littoral, comment maintenir et développer des espaces agricoles). La seconde partie traite de ce qui se fait au plan national en matière de foncier (économie de l'espace, renouvellement urbain, mixité sociale et politique du logement social, hiérarchisation et organisation des structures urbaines, création d'un outil de maîtrise du foncier au niveau local ayant divers objectifs) pour examiner enfin ce qui peut être envisagé localement sur le Grand Ajaccio en proposant comment définir, avec les acteurs susceptibles d'être concernés, le rôle et les objectifs de l'outil foncier à mettre en place, comment mettre en place et faire vivre un observatoire foncier pertinent et économe en moyens.

CDU 53279

Résultats du programme d'action foncière : analyse des transactions traitées par Rennes Métropole de 1996 à 1999. 1ère éd

AGENCE D'URBANISME ET DE DEVELOPPEMENT
INTERCOMMUNAL DE L'AGGLOMERATION RENNAISE

Rennes : AUDLAR, 2000.- 42 p.

Ce premier numéro traite de la période 1996-1999, il sera suivi chaque année du bilan du dernier exercice écoulé. Après une synthèse, il comporte quatre chapitres : 1 : la définition du programme d'action foncière et donc le champ couvert par ce numéro de l'observatoire foncier, 2 : les déclarations d'intention d'aliéner (DIA) qui sont analysées en fonction des secteurs de préemption, c'est-à-dire suivant qu'elles sont sur des zones d'aménagement différé (en distinguant anciennes ZAD et ZAD mises en place pour le schéma directeur) ou sur les droits de préemption urbain (DPU), 3 : l'analyse des caractéristiques des DIA en fonction des prescriptions du schéma directeur, puis des zonages du POS et de la localisation sur les communes, enfin en distinguant les terrains bâtis, non bâtis et

à bâtir et selon les communes, 4 : les acquisitions réalisées par Rennes Métropole qui sont analysées, selon qu'elles sont sur les ZAD ou hors ZAD et selon les communes sur lesquelles elles sont localisées.

“En bref” : l'analyse sur la période 1996-1999, révèle un faible volume de DIA. L'activité du marché est sans doute faible, très irrégulière et difficile à prévoir sur les ZAD communautaires. On peut s'interroger sur l'existence de signatures de compromis, ou d'attentes de mise en vente dans une perspective spéculative qui auraient pour conséquence de geler les transactions.

Les acquisitions de Rennes Métropole se font rarement sur les ZAD mais plutôt en DPU communaux, et plutôt pour des terrains bâtis et en zone urbaine. Le PAF contribue donc à favoriser les acquisitions communales pré-opérationnelles plus qu'à constituer des réserves foncières à long ou moyen terme. Il y a visiblement une faible anticipation voire un manque de prospective. N'y a-t-il pas aussi un manque de connaissance des outils disponibles par les communes ? une crainte d'utiliser la préemption ?

L'analyse très succincte des prix de terrains non bâtis, à partir des DIA, semble indiquer qu'il n'y a pas de flambée des prix et qu'il peut donc y avoir des opportunités à saisir par les communes, dans le cadre d'acquisitions amiables pour organiser des réserves foncières à plus long terme.

AURN 200010-04

Tableau de bord du marché immobilier des Yvelines; bilan 1999

OGIER, Claude

GRUPE DE RECHERCHE SUR L'ECONOMIE DE LA
CONSTRUCTION ET DE L'AMENAGEMENT. PARIS
- YVELINES. DIRECTION DEPARTEMENTALE DE
L'EQUIPEMENT

Versailles : DDE des Yvelines, 2000.- 107 p., ann., graph., cartes

Présentation des principaux éléments d'analyse de la situation des marchés immobiliers de l'habitat et d'entreprise des Yvelines en 1999. Cette étude se fonde sur des exploitations spécifiques des observatoires immobiliers du GRECAM, base de données que cette société d'études a créé en 1999. Les éléments d'analyse concernant la construction et les marchés de la revente en logements sont issus de données traitées par la DDE (FNAIM, SITADEL) et ont été rédigés par la DDE des Yvelines. Au-delà d'un état des lieux, cet outil se veut un moyen d'analyse et d'anticipation des réactions des marchés. Son usage est triple : décrire la qualité des marchés immobiliers à travers des indicateurs précis et fiables, assurer un

suiti régulier des évolutions de ces marchés, enrichir le dialogue entre la DDE, les collectivités locales et les partenaires professionnels.

D78 FON92

Etude de faisabilité d'une observation des marchés fonciers en Ile-de-France

MORLET, Olivier

ASSOCIATION POUR LE DEVELOPPEMENT ET LA DIFFUSION DES ETUDES FONCIERES. PARIS - ILE-DE-FRANCE. DIRECTION REGIONALE DE L'EQUIPEMENT ; ILE-DE-FRANCE. PREFECTURE DE REGION

Paris : DREIF, 1999.- 218 p., cartes, tabl., graph., ann.

Après un bilan de l'état de l'observation foncière en Ile-de-France par département et dans les métropoles lyonnaise et lilloise, le rapport examine six sources qui pourraient être mobilisées par un observatoire en présentant leur méthodologie propre, en distinguant leurs intérêts et leurs limites en vue d'une utilisation éventuelle par un observatoire du foncier. Des comparaisons sont effectuées pour juger de la fiabilité des données. Trois scénarios possibles pour la DREIF afin de lancer un programme d'observation des marchés fonciers sont abordés. Les trois scénarios sont gradués en fonction du coût annuel de fonctionnement de l'observatoire et des partenariats à mettre en oeuvre. Le dispositif à mettre en oeuvre est détaillé pour chacun des trois scénarios.

CDU 53081

Observation foncière dans le périmètre "DTA (directive d'aménagement du territoire) estuaire de la Seine"

DOUDET, Marie-Claude

FRANCE. MINISTERE DE L'EQUIPEMENT. CENTRE D'ETUDES TECHNIQUES DE L'EQUIPEMENT DE NORMANDIE-CENTRE - HAUTE-NORMANDIE. DIRECTION REGIONALE DE L'EQUIPEMENT

Grand-Quevilly : CETE Normandie-Centre, 1999.- 74 p., ann.

L'étude réalisée sur un territoire "test" limité aux cantons proches de l'estuaire de la Seine, tant en Seine-Maritime que dans l'Eure, avait pour objet de décrire les tendances du marché foncier en termes de prix, de destination des biens vendus, en fonction de la qualité socio-professionnelle des vendeurs et acheteurs. L'ensemble des mutations foncières effectuées de 1994 à 1996 (hors mutations agricoles) a été

exploitée. Les traitements statistiques ont mis en exergue la dynamique du marché local de l'agglomération havraise, qui retient la majorité (92,5 % des transactions) de l'activité portée par les professionnels publics et privés. Dans le reste de la zone considérée, la prédominance va au terrain à bâtir, cédé pour réaliser une construction de maison individuelle, transaction réalisée le plus souvent de particulier à particulier.

CTR B01260

La relance de l'action foncière en Ile-de-France

COPPOLA, Joséphine

ILE-DE-FRANCE. CONSEIL ECONOMIQUE ET SOCIAL

Paris : CESRIF, 1999. - 67 p., graph., carte, fig.

Après avoir montré les enjeux d'une relance de l'action foncière en Ile-de-France, le rapport décrit les mécanismes régissant le marché foncier et les instruments au service de l'intervention foncière. Les enjeux de la reconstruction de la ville sur la ville, les dispositifs déjà opérationnels (comme l'Etablissement public foncier du Nord-Pas-de-Calais) et l'émergence de nouvelles coopérations en Ile-de-France sont abordés. Dans un environnement législatif incitatif et simplifié, les règles et le coût d'une observation du marché foncier francilien et l'action foncière corollaire de l'observation sont exposés.

CDU 51020

Statistiques immobilières ; rapport juillet 1997 - juin 1998

Paris: Chambre des notaires de l'Oise, 1999.- 60 p., tabl., graph.

Observation des mutations de terrains à bâtir, d'appartements et de maisons individuelles survenues dans le département de l'Oise au cours des périodes allant de juillet 1996 à juin 1997 (période de base) d'une part et de juillet 1997 à juin 1998 (période courante) d'autre part. Ne sont pris en compte que les ventes de gré à gré réalisées sur des biens acquis en pleine propriété à usage strict d'habitation.

D60 1309

L'aménagement foncier : nouvelles manières. Actes du colloque du 9 décembre 1997

ILE-DE-FRANCE. OBSERVATOIRE REGIONAL DU FONCIER

Paris : ORF, 1998. - 82 p., ann.

Le point de vue des acteurs de l'aménagement sur l'offre et la demande de foncier et sur les outils de coordination à mettre en oeuvre entre l'Etat et les collectivités

locales pour réguler sans empêcher est abordé dans une première table ronde. La relance de l'aménagement foncier après l'effondrement des marchés immobiliers et la meilleure utilisation des ressources de l'ingénierie financière dans le cadre de partenariats public/privé sont abordées dans la seconde table ronde. Pierre Pommelot, Gilles Ricono, B. De Korsak, Jean-pierre Dufay et Georges Mercadal témoignent des dix ans d'existence de l'Observatoire régional du foncier en Ile-de-France et de l'action foncière menée dans la région.

CDU 37423

Etude d'observation et de veille foncière, étude des mutations urbaines sur le secteur de la Seine-Amont et ses franges

AGENCE FONCIERE ET TECHNIQUE DE LA REGION
PARISIENNE. PARIS

Paris : AFTRP, 1998.- 5 fasc., plans

Volumineux compte rendu de l'observation du marché foncier et immobilier sur un territoire de 5000 Ha couvrant 11 communes du secteur Seine-Amont Nord (Alfortville, Charenton-le-Pont, Choisy-le-Roi, Ivry-sur-Seine, Maisons-Alfort, St-Maurice, Vitry-sur-Seine, Créteil, Le-Kremlin-Bicêtre, Paris 12ème et 13ème arrondissements), de l'observation fine et de l'évaluation du marché sur les secteurs d'enjeux fonciers particuliers (territoires situés dans l'entre-deux ferroviaire et sur lesquels l'Etat pourrait centrer une intervention foncière), et de l'analyse de quelques exemples de mutations urbaines sur les franges de ces territoires afin de déterminer le prix du foncier dans les opérations d'aménagement.

CDU 57199(1-4)

Observer les marchés fonciers pour mieux décider. Journée du 16 octobre 1998

ILE-DE-FRANCE. OBSERVATOIRE REGIONAL DU FONCIER

Paris : DREIF, 1998.- pag. div., cartes

Outre la liste des participants à la journée de travail du 16 octobre 1998 portant sur le thème "Observer les marchés fonciers pour mieux décider" et une présentation des objectifs de la séance, le dossier comprend une note de synthèse sur la situation préoccupante des ZAC en Ile-de-France, les compte rendus des séances de travail du 10 juin et du 7 juillet 1998 consacrées aux nouveaux outils pour mettre en oeuvre un aménagement cohérent et respectivement au cas de la Petite Couronne et à celui de la Grande Couronne et enfin, une note portant sur l'expérience du Grand Lyon en matière d'opérations d'aménagement.

DRE 9102

Observatoire foncier et immobilier du Val-d'Oise 1997

VAL-D'OISE. DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT

Cergy-Pontoise : DDE du Val d'Oise, 1997. - 98 p., tabl., cartes

L'année 1996 est marquée par la forte diminution du prix moyen au m² des terres agricoles, par le net recul de l'activité du marché des terrains non équipés destinés à l'urbanisation, par le volume limité du marché des terrains équipés destinés à l'accueil d'activité, par le faible nombre de ventes de terrains destinés à l'habitat collectif, par la stabilité du marché des terrains destinés à la construction de maisons individuelles et par la forte hausse des ventes des terrains à bâtir en lotissement. L'année a aussi été marquée par la progression des ventes de logements neufs, notamment dans l'habitat collectif, par l'augmentation de la vente de maisons anciennes et par le recul du marché des bureaux.

CDU 50870

Bilan des observatoires fonciers locaux

PILAREK, Freddy

FRANCE. MINISTERE DE L'EQUIPEMENT. CENTRE D'ETUDES TECHNIQUES DE L'EQUIPEMENT DE NORD-PICARDIE ; FRANCE. MINISTERE DE L'EQUIPEMENT. DIRECTION DE L'ARCHITECTURE ET DE L'URBANISME

Lille : CETE Nord-Picardie, 1996. - 40 p., tabl.

Après avoir montré, sur la période 1994-1995, que la fonction observation reste encore fragile, le rapport évalue les différentes sources d'information utilisées et fournit des propositions pour la mise en place d'un observatoire national des marchés fonciers.

IA 38407

Observatoire foncier du Haut-Grésivaudan

SALBA, Catherine

ISERE. DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT

Grenoble : DDE de l'Isère, 1996. - 27 p., cartes, tabl. graph.

Le développement futur du Haut-Grésivaudan comporte une forte dimension foncière. Le projet de ligne TGV Lyon-Turin, l'implantation éventuelle d'une

gare, la réalisation de l'autoroute de Maurienne sont autant de projets qui vont accroître l'attractivité de cet espace. Sur ce plan, il est important pour les acteurs de se doter d'une stratégie afin de pouvoir anticiper sur les aménagements qui ne manqueront pas de se réaliser à l'avenir. La constitution d'un observatoire foncier avec suivi annuel peut constituer un outil pour susciter des réflexions, donner des impulsions, corriger des déséquilibres et faire évoluer les acteurs du marché foncier et les décideurs.

IUG B 2728

Plaine Saint-Denis

AGENCE FONCIERE ET TECHNIQUE DE LA REGION
PARISIENNE. PARIS - FRANCE. MINISTERE DE
L'EQUIPEMENT

Paris : AFTRP, 1996.- non pag., tabl., cartes, plans, phot.

Dans le cadre de la mise en oeuvre d'une politique de redéveloppement urbain dans le secteur de la Plaine Saint-Denis, le rapport présente une analyse du marché foncier local afin de conduire à la définition d'une stratégie foncière : état initial du site, état du marché immobilier, prix fonciers, stratégie foncière, propositions d'actions foncières significatives à conduire aussi bien pour l'Etat que pour les villes d'Aubervilliers et de Saint-Denis, proposition de création d'un observatoire foncier.

DRE 9093

Les politiques foncières

COMBY, Joseph ; RENARD, Vincent

Paris : PUF, 1996.- 127 p., bibliogr. (Coll. Que sais-je?, n° 3143)

Les principaux outils de la politique foncière, en particulier réglementaires et fiscaux, la nature des relations qui s'instaurent entre les différents acteurs concernés par le foncier et les enjeux des politiques foncières sont examinés.

CDU 33364

**Le foncier en Ile-de-France: dépasser la crise. Rencontre organisée
par l'observatoire régional du foncier à la Maison de la Chimie,
14 novembre 1995**

ILE-DE-FRANCE. OBSERVATOIRE REGIONAL DU FONCIER

Paris, ORF, 1995.- pag. mult., cartes, tabl.

Le rapport du groupe de travail n° 1 présente le compte rendu de la Réunion du

10 mars 1995 sur le contenu du schéma directeur en relation avec l'offre foncière et sur les effets juridiques du schéma directeur sur l'offre foncière et un tableau de bord statistique et cartographique. Le rapport du groupe de travail n° 3 est organisé autour de trois thèmes : améliorer la fiscalité de l'urbanisme, relancer la production de terrains à bâtir, obtenir une meilleure transparence du marché foncier. Le rapport du groupe de travail n° 4 est organisé autour de trois thèmes : accélérer la procédure de modification de la ZAC, accompagner la reconversion des ZAC de mesures financières, accélérer la mise à plat des ZAC en difficulté par audit.

CDU 38472

Marchés fonciers de la métropole du Nord-Pas-de-Calais de 1989 à 1992

DEFRENNE, Jacques

NORD-PAS-DE-CALAIS. DIRECTION REGIONALE DE L'EQUIPEMENT

Lille: DRE Nord-Pas-de-Calais, 1995.- 67 p., fig., tabl.

Depuis plusieurs années, la direction régionale de l'équipement du Nord-Pas-de-Calais s'est intéressée aux transactions foncières des terrains à bâtir dans la région. Un premier document a été publié en janvier 1992 concernant la zone littorale du Nord-Pas-de-Calais sur les années 1987 à 1989. Il a été suivi par un document sur le bassin minier Nord-Pas-de-Calais de 1989 à 1991. L'étude qui est présentée ici se rapporte à la métropole du Nord-Pas-de-Calais et porte sur les années 1989 à 1992. Elle s'inscrit dans un suivi permanent de l'observation foncière sur l'ensemble des communes du Nord-Pas-de-Calais : ce qui devrait permettre une meilleure compréhension de la structure des marchés des terrains à bâtir dans la région.

CDU 33516

Observatoire des disponibilités foncières

MAINE-ET-LOIRE. DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT

Angers : DDE du Maine-et-Loire, 1995.- 53 p., cartes

Ce document contient les informations et renseignements recueillis auprès des maires de toutes les communes du Maine-et-Loire dans le cadre d'une enquête réalisée au cours du 1er trimestre 1995. Il présente par bassin d'habitat et par canton (exceptés Cholet, Saumur, Angers), les terrains disponibles pour la

construction de logements dans les lotissements privés et communaux de plus de 3 lots et dans les zones d'aménagement concerté à la date du 01.01.95. Il donne pour chaque opération : les caractéristiques principales, le nombre de lots disponibles, le prix indicatifs des lots.

D49 616

Observatoire des prix fonciers et immobiliers. 1. Marché des terres agricoles dans le Val-d'Oise en 1994. 2. Prix de vente des logements neufs dans le Val-d'Oise en 1994. 3. Prix fonciers et immobiliers : résultats de l'enquête réalisée en 1995 auprès des communes du Val d'Oise

VAL-D'OISE. DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT

Cergy-Pontoise : DDE du Val-d'Oise, 1995.- 3 fasc., 26+20+33 p., cartes, tabl., graph., ann.

Le premier fascicule analyse, en volume et en prix, les mises en vente de terres agricoles dans le Val-d'Oise à partir des informations détenues par la SAFER d'Ile-de-France. Le second fascicule présente les résultats de la commercialisation des logements neufs replacés dans le contexte régional. Le troisième fascicule présente les résultats de l'enquête relative aux prix fonciers et immobiliers dans les communes du département qui porte sur les transactions ayant eu lieu en 1994 et début 1995.

IA 34602(94/1-2)

Articles

L'accès aux données du marché foncier

PEYROU, Amélie

Etudes foncières, n°122, juill.-août 2006.- pp. 11-16, phot.

La recherche d'une meilleure transparence des marchés fonciers est une question qui a réuni une cinquantaine de membres de l'Adef (association des études foncières) discutant des moyens d'accès aux données des marchés fonciers. Il existe trois types de fichiers qui permettent d'obtenir des informations sur les mutations : le fichier des mutations, les bases de données des notaires, les fichiers des déclarations d'intention d'aliéner.

CDU

Marchés fonciers et immobiliers : les enjeux de la régulation

KASZYNSKI, Marc

Etudes foncières, n° 114, mars-avr. 2005.- pp. 25-27, tabl.

Pour être capable de poser un diagnostic sur le fonctionnement des marchés fonciers et immobiliers, il est nécessaire de distinguer différents segments et d'en expliciter l'articulation. Cela suppose une observation foncière préalable utilisant elle-même une typologie correcte des mutations. S'appuyant sur l'initiative de l'Etablissement public foncier du Nord-Pas-de-Calais de mise en place d'un atelier des méthodologies du foncier pour accompagner les collectivités territoriales confrontées à ces problèmes de régulation, l'un des outils qui est en cours de développement au sein de cet atelier et qui consiste en un schéma d'articulation des marchés fonciers et immobiliers actualisant les travaux de 1993 est présenté.

CDU

Quelques idées simples sur les politiques foncières locales

COMBY, Joseph

Etudes foncières, n° 110, juill.-août 2004.- pp. 7-14, phot.

Les principaux problèmes qu'ont à résoudre les politiques foncières locales et les dysfonctionnements que peut provoquer l'intervention de mesures inappropriées sont présentés. Ces propositions n'engagent que leur auteur qui montre, entre autre, qu'il n'y a pas de bonnes ni de mauvaises politiques foncières, qu'une politique foncière a besoin d'un système d'observation foncière, que la politique foncière doit donner la priorité au marché des terrains à urbaniser et non pas au marché des terrains à bâtir, que c'est plus la taille des terrains que l'habitat individuel en tant que tel qui est responsable de l'étalement urbain et que l'utilité d'un établissement public foncier n'est pas la réalisation d'économies mais l'apport d'un savoir-faire et la contribution à une meilleure maîtrise du territoire.

CDU

Quelques caractéristiques des marchés fonciers et immobiliers

RENARD, Vincent

Economie et statistique, n° 294-295, 1996.- pp. 89-97, graph., bibliogr.

Les caractéristiques des marchés fonciers et immobiliers dont la bulle financière a pu se gonfler grâce aux insuffisantes transparence et publicité des mutations et malgré des politiques de déréglementation des prix, sont analysées.

CDU

Un logiciel d'observation du foncier

NEUHAUSER, Pierre

Etudes foncières, n° 67, juin 1995.- pp. 28-29, graph.

Une base de données destinée à l'observation locale des marches fonciers peut être constituée grâce aux extraits de mutations. L'intérêt de cette base s'accroît à mesure qu'augmente le nombre d'années d'observations mais son exploitation s'alourdit dans le même temps. Le logiciel GEOKIT, utilisé en Haute-Savoie, permet d'analyser les marches fonciers.

CDU

REMERCIEMENTS

Le Centre de Documentation de l'Urbanisme et l'ADEF souhaitent remercier l'ensemble des personnes qui ont contribué à cette étude :

Madame Juviny, DDE de l'Aisne
Monsieur Decassin, DDE du Calvados
Monsieur Olivier, DDE de l'Essonne
Monsieur Hennebaut, DDE d'Eure et Loire
Monsieur Barrault, DDE de la Gironde
Monsieur Richardeau, DDE de la Haute Savoie
Monsieur Serrate, DDE de la Haute Savoie
Monsieur Froelhy, DDE des Hautes Pyrénées
Monsieur Paroi, DDE du Loiret
Madame Bopin, DDE de la Seine et Marne
Madame Framery – Bourse, DDE du Val d'Oise

Madame Berger, DRE de l'Auvergne
Monsieur Chourenc, DRE du Languedoc Roussillon
Monsieur Pirot, DRE du Pays de Loire
Madame Gourdin, DRE de la Picardie
Madame Lavieville, DRE Nord Pas de Calais
Monsieur Lelarge, DRE Nord Pas de Calais
Monsieur Gilbert, DRE Rhône Alpes

Madame Narel- Challos, Agence d'Urbanisme de Bayonne
Monsieur Lucante, AU de Bordeaux
Madame Buort, AU de Brest
Madame Feleck, AU de Brest
Madame Pallacio, AU d'Orléans
Madame Caille, AU de Rennes
Monsieur Wattiez, AU de Reims
Madame Genty, AU de Tours
Madame Boulet, AU de Toulouse

Monsieur Christian Curé, Sous-Directeur de la planification et de l'aménagement à la Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction

Monsieur Olivier Rouquette, Chef du bureau de l'économie de l'aménagement et des politiques foncières à la DGUHC

Monsieur Florent Déhu, Chargé de mission au bureau de l'économie de l'aménagement et des politiques foncières à la DGUHC