



ANFT 2025

**TROUVER ENSEMBLE  
LES SOLUTIONS  
FONCIÈRES  
D'AUJOURD'HUI**

06 & 07 FÉVRIER 2025

Centre de congrès Prouvé – Destination Nancy

---

” PARCOURS 04

# Revisiter la rente foncière et la propriété

RAPPORTEUR : Sarah HEITZMANN – Avocate associée, TH Avocats

# DÉBAT A

## L'ACTION FONCIÈRE AVEC OU FACE AUX PROPRIÉTAIRES PRIVÉS

Un débat animé par :



Romain THOME

Avocat associé, TH AVOCATS

### PARTICIPANTS



**Lionel BRIDIER**

Directeur,  
EPA EUROMÉDITERRANÉE



**Frédéric LÉVY**

Avocat associé,  
DS AVOCATS



**Fabrice MATHOULIN**

Cadre opérationnel renouvellement urbain,  
TERRITOIRES PUBLIC



**Guillemette ROLLAND**

Directrice de l'action foncière  
et des systèmes d'information,  
CONSERVATOIRE DU LITTORAL

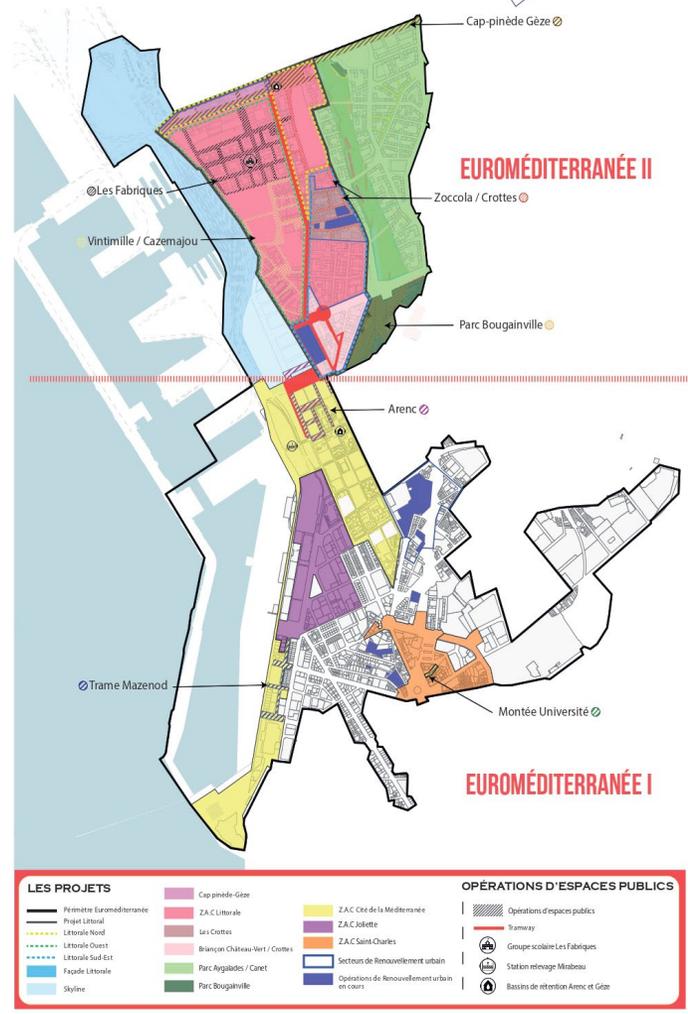


**EUROMÉDITERRANÉE**

Établissement Public d'Aménagement - Marseille



# CARTE DU PÉRIMÈTRE



# EUROMÉDITERRANÉE EN CHIFFRES



# En chiffres

L'action conjointe des partenaires autour de l'EPAEM a permis l'investissement de **6.8 milliards d'euros (1.5 public et 5.3 privés)**

L'action foncière représente **295 millions d'euros** (acquisitions amiables, expropriations et évictions) dépensés par l'EPAEM.

# Euromed c'est:



- Environ 1 000 dossiers fonciers;
- 40 % en amiable;
- 60 % en fixation dont 40% vont au moins en appel;
- Des acquisitions à amiable et portage par l'EPF en anticipation.
- Quelques dizaines de préemptions;
- Plusieurs centaines de relogements !

# Opération d'aménagement Rennes Centre Ancien





# Objectifs

## Concession d'aménagement couplée à une convention d'OPAH Renouvellement Urbain

- Lutter contre l'habitat indigne, l'insalubrité
- Restaurer le fonctionnement des copropriétés
- Sécuriser l'habitat notamment vis-à-vis du risque incendie
- Maintenir et diversifier l'offre commerciale
- Préserver la qualité patrimoniale des bâtiments tout en améliorant la performance thermique du bâti
- Intégrer la dimension environnementale dans les réhabilitations
- Créer une offre de logement abordable & diversifiée

**Objectif d'environ 100 à 150  
immeubles  
à réhabiliter tous les 5/7 ans**

# Bilan 2011-2024 :

## Interventions sur le centre ancien



### 250 immeubles traités ou en cours d'intervention

Grâce à la combinaison d'outils incitatifs (OPAH-RU) et d'outils coercitifs (ORI).

### 40% traités via l'ORI

L'ORI est déclinée en 4 programmes de DUP de Travaux = 71 immeubles

Rythme de 15 à 20 immeubles tous les 3 ans

Sur les 71 immeubles,

55% des immeubles font l'objet **d'acquisitions foncières** :

- 17 immeubles en bloc (moyenne de 600 €/m<sup>2</sup>)
- 108 logements et 13 locaux commerciaux en copropriété = 22 immeubles

92 % en amiable (moyenne de 1000€/m<sup>2</sup>)

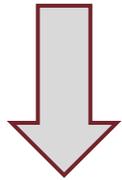
8 % par voie d'expropriation (9 acquisitions) - (moyenne de 1 600€/m<sup>2</sup>)

# Bilan 2011-2024 :

Interventions sur le centre ancien

## Commercialisations

Immeubles entiers

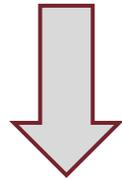


Revente à la métropole  
après travaux

Fléchage locatif social

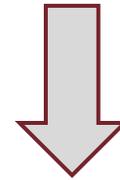
Portage des murs commerciaux

Logements  
(lots de copropriété)



Revente à l'OFS  
après travaux

Commerces  
(lots de copropriété)



Recherche d'un exploitant  
via appels à projets  
Portage des murs après travaux  
via foncière (10 ans minimum)

# Bilan 2011-2024 :

## AVANT TRAVAUX



## PHASE CHANTIER



14 – 16 RUE PONT AUX  
FOULONS

DÉBAT B

# CAPTATION DE LA VALEUR : UNE AUTRE RENTE FONCIÈRE

Un débat animé par :



Florence MENEZ

Directrice territoriale Loire,  
EPORA

## PARTICIPANTS

---



**Pascal BROSTIN**

Directeur conseil et aménagement,  
SYSTRA FRANCE



**Grégoire FERRER**

Responsable des études  
prospectives et opérationnelles,  
BORDEAUX MÉTROPOLE



**Sonia GUELTON**

Présidente, professeur émérite,  
FONCIERS EN DÉBAT, ÉCOLE  
D'URBANISME DE PARIS

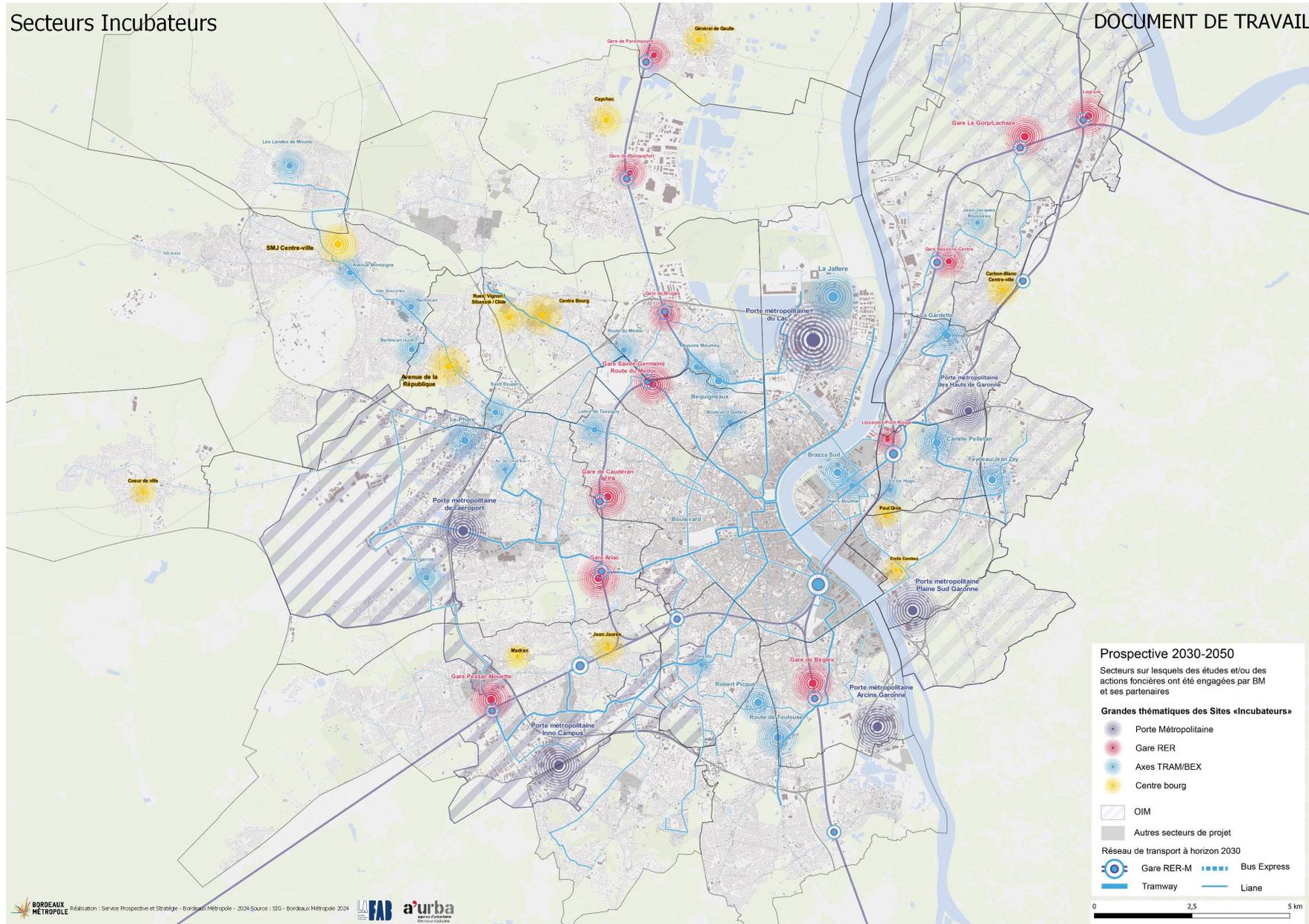
# La récupération de la valeur foncière par la fiscalité en France

	Bénéficiaire	montants Milliards d'€(2023)
<b>• La fiscalité annuelle</b>		
- Les taxes foncières sur la propriété bâtie ou non bâtie + CFE	Coll Locales	48,7
- Les taxes spéciales d'équipement	EPF et SGP	0,07 (SGP)
- Taxe Spéciale sur les Bureaux en Ile-de-France	Région et SGP	0,7 (SGP) – 0,2 (Region)
<b>• La fiscalité sur les transactions</b>		
- Impôts sur les plus-value immobilières	Etat	1,3 (2020)
- Les droits d'enregistrement (droits de mutation)	Département et communes	16,3
- La taxe d'aménagement (de base ou majorée)	Coll Locales	1,9
- La taxe sur la création de bureaux en Ile-de-France	Région	0,1 (Rrgion)
<b>• Les contributions d'urbanisme</b>		
- En Zac ou PUP		

# Les recettes de taxe d'aménagement (cas de Bordeaux et Strasbourg - 2017)

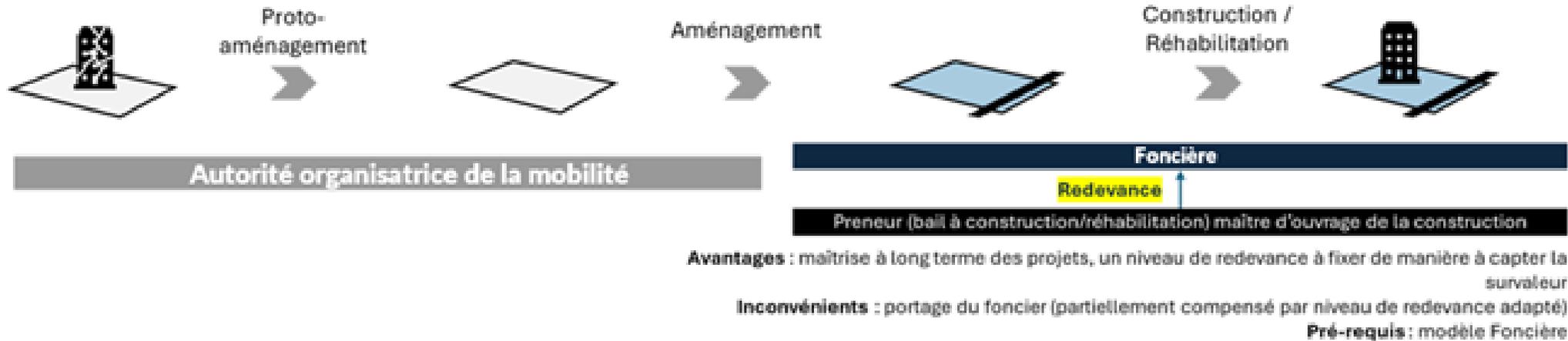
<b>Ensemble ville et métropole</b>	Bordeaux 2017	Strasbourg 2017		Projet Bordeaux- Brazza* 2014- 2023
Recettes de taxe d'aménagement (M€)	4,4	9,6		32
Dépenses d'investissement (M€)	603	252		70
<b>TA/Inv (%)</b>	<b>0.7%</b>	<b>3,8%</b>		<b>46%</b>
* Le taux de TA est de 10% - les données sont prévisionnelles portent sur la durée totale du projet				

# Schéma des incubateurs (Bordeaux Métropole)

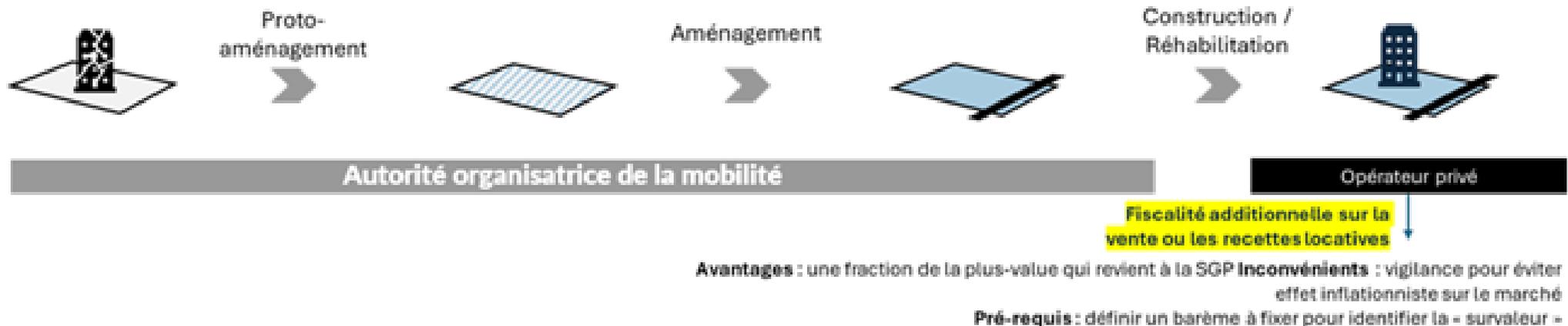


# Schéma de valorisation du foncier

## 1 – Captation de la valeur foncière assurée par la propriété du foncier et la répercussion dans la redevance de la survalueur



## 2 – Captation de la valeur foncière a posteriori par une fiscalité additionnelle (proportionnelle à la création de valeur)



# Schéma de valorisation du foncier

## Avant le SERM

- Problématique d'attractivité des quartiers de gare
- Densité relativement faible dans un rayon de 400 à 600 mètres de Pôle d'Échanges Multimodal
- Absence de valorisation foncière des gisements fonciers



# Schéma de valorisation du foncier

## A l'arrivée du SERM

- Acquisition des îlots sous-densifiés et des terrains mutables par un opérateur public (AOM, EPF, collectivité)
- Fixation en amont de la valeur de référence pour réduire les coûts d'acquisition pour l'autorité expropriante
- Vente de droits à construire (densification raisonnée) permettant d'orienter les recettes des bilans d'opérations vers le financement du projet de SERM



DÉBAT C

# AU-DELÀ DE LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE ?

Un débat animé par :



Isabelle REY LEFEVRE

Journaliste indépendante  
spécialiste du logement  
et auteure

## PARTICIPANTS



**Louise HARAN**

Responsable des opérations,  
LA VIGOTTE LAB



**Jean-François JOYE**

Professeur, fondateur,  
UNIVERSITÉ DE SAVOIE MONT  
BLANC, CHAIRE VALCOM



**Audrey LINKENHELD**

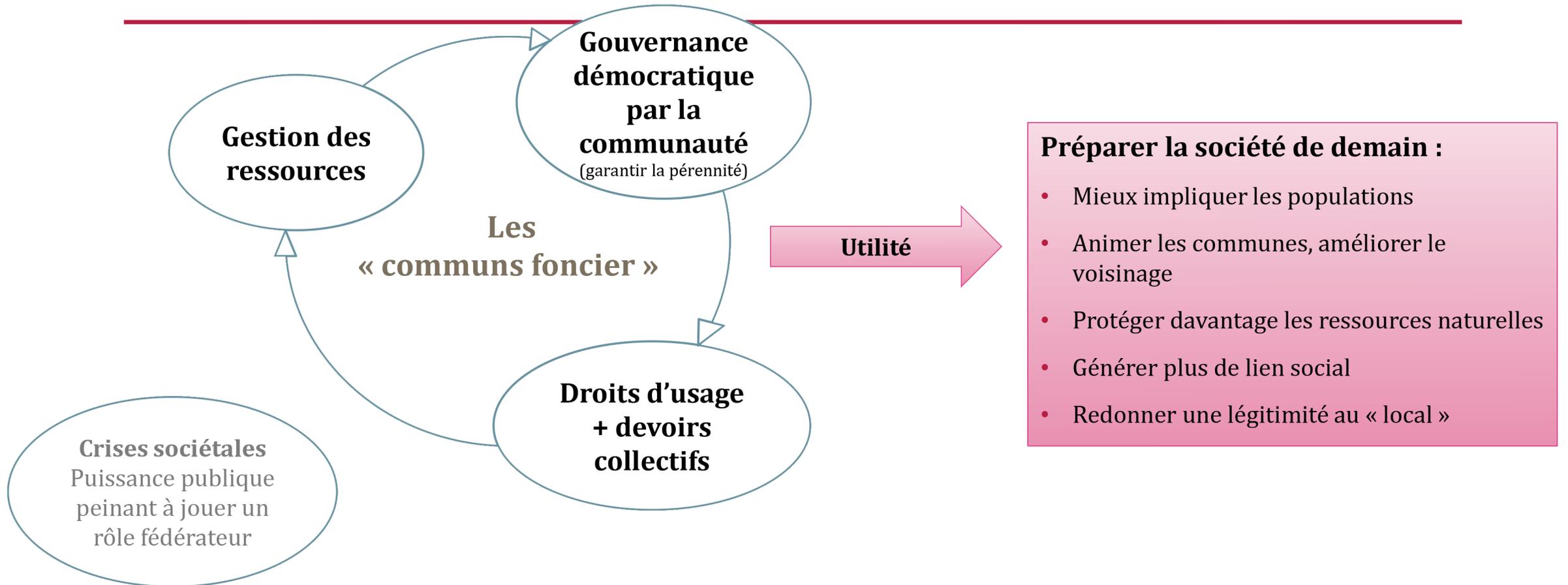
Sénatrice du Nord,  
SÉNAT



**Jonathan MORICE**

Directeur de l'aménagement  
urbain et de l'habitat,  
RENNES MÉTROPOLE

# Accueillir la résurgence des communs fonciers (boite à outils)

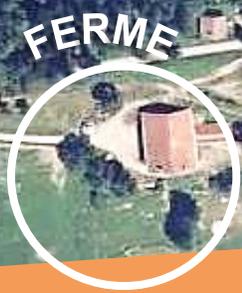


# Un bouquet d'avantages pour la ruralité et au-delà ?

- Un **foncier** « hors marché »
- Un **vecteur d'action**, d'auto-gestion, d'esprit d'« entreprendre »
- Richesse de la ruralité : une **mémoire précieuse** des savoir-faire (PCI = affouage, irrigation, transhumance, etc.)
- Un instrument **pour prendre soin** : « qui dit patrimoine dit responsabilité » ; « c'est à nous sans être à nous »
- Un **relais / soutien** pour la puissance publique : compter avec et sur les « populations », leur expérience (**subsidiarité horizontale**)



# La Vigotte Lab : un laboratoire vivant grandeur nature pour **EXPERIMENTER** et **APPRENDRE** en conditions réelles sur un aménagement plus résilient



## Un échantillon de territoire proposant :

- **30 hectares** de forêts, prairies & zones humides sensibles
- **1 hameau habité**
- **1 bassin versant** complet avec ses sources, ruisseaux et eaux closes
- **Des ressources naturelles** : biomasse, énergies renouvelables, eau...
- **Des équipements de production mutualisés**

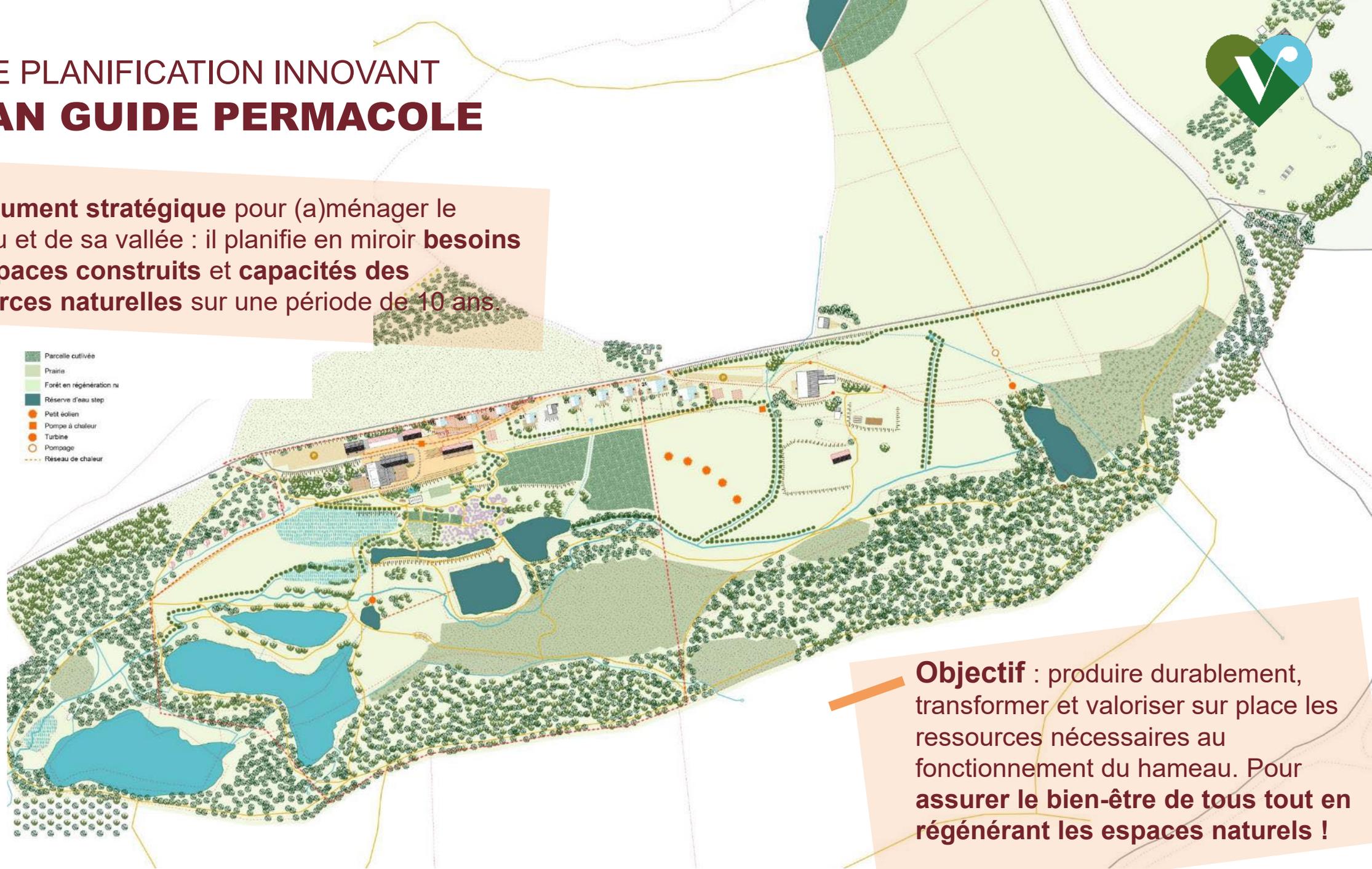


# OUTIL DE PLANIFICATION INNOVANT LE PLAN GUIDE PERMACOLE



Un **document stratégique** pour (a)ménager le hameau et de sa vallée : il planifie en miroir **besoins des espaces construits** et **capacités des ressources naturelles** sur une période de 10 ans.

- Parcelle cultivée
- Prairie
- Forêt en régénération
- Réserve d'eau step
- Petit éolien
- Pompe à chaleur
- Turbine
- Pompage
- Réseau de chaleur



**Objectif** : produire durablement, transformer et valoriser sur place les ressources nécessaires au fonctionnement du hameau. Pour **assurer le bien-être de tous tout en régénérant les espaces naturels !**

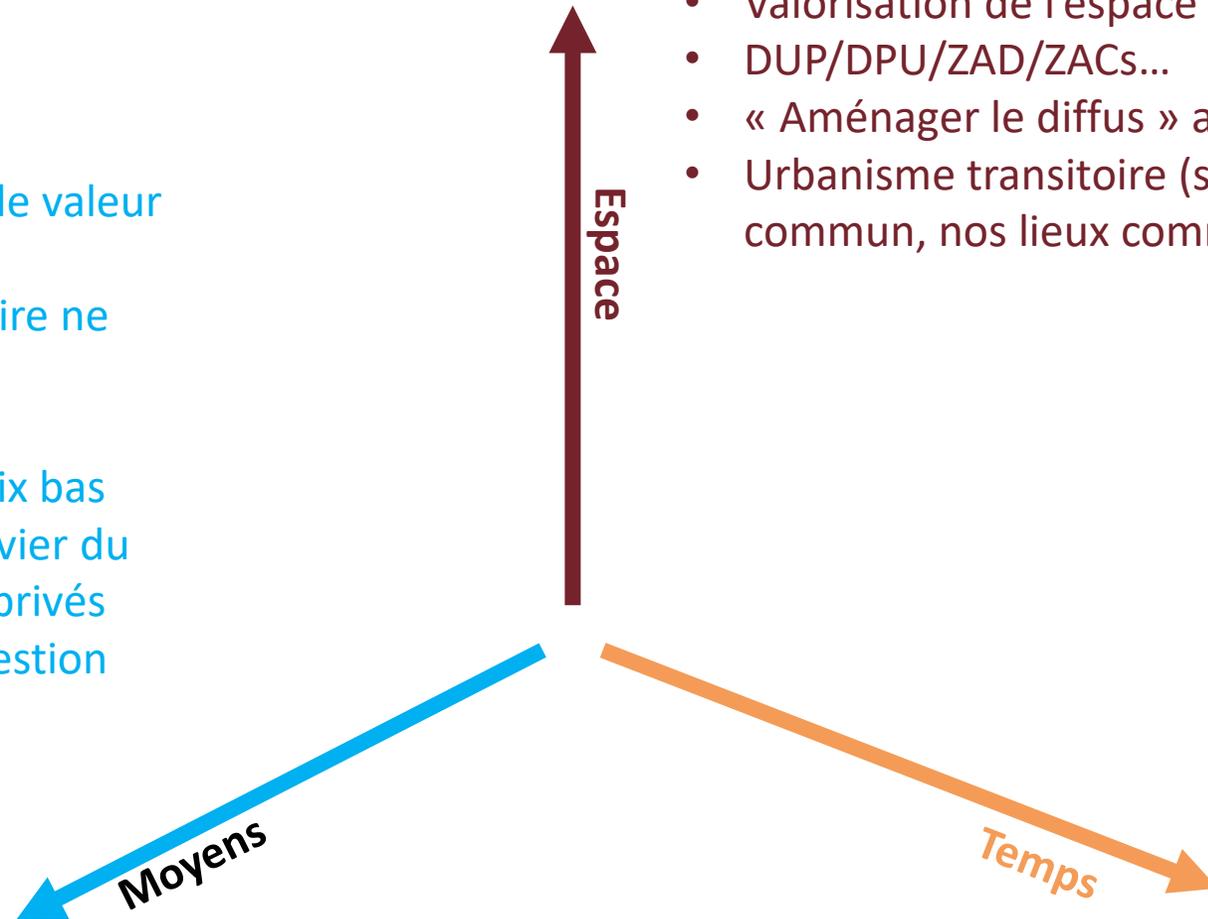


**Une métropole sans banlieue**



# Outils d'une stratégie foncière en 3D

- Le foncier ne perd pas de valeur (sauf rétrozonage...)
- Baisser la ligne budgétaire ne coûte rien à CT mais énormément à LT
- Enjeux de capter des prix bas
- Massification et effet levier du capital public/capitaux privés
- Capacités de portage/gestion par des outils adaptés



- SCOT/PLUi/PLH/PCAET
- Localisation stratégique/priorisation (VS saupoudrage) : études gisements...
- Emprise au sol : densification, surélévation
- Valorisation de l'espace public...
- DUP/DPU/ZAD/ZACs...
- « Aménager le diffus » aussi...
- Urbanisme transitoire (sans foncier fixe, halles en commun, nos lieux communs...)

- Dissociation foncier/bâti: prolonge dans le temps effet de la maîtrise foncière
- Déploiement massif du BRS (logement) : 1700/an
- Baux à construction pour le foncier économique
- Clauses anti spéculatives

**Vous aussi, contribuez à faire naître les nouveaux  
champs de réflexions qui font avancer le foncier.**

**REJOIGNEZ-NOUS !**

