

Publié le 8 novembre 2013

Produire une ville économiquement accessible, est-ce encore possible ?

Le foncier est la matière première de l'aménagement. Derrière la question récurrente de la pénurie foncière, ce n'est pas tant la quantité de terrains disponibles qui pose question, mais bien la fabrication d'un foncier susceptible d'accueillir logements, activités économiques, équipements publics et infrastructures à des prix abordables. Cette équation est-elle encore réalisable ? Quelles sont les dispositifs et les innovations susceptibles de la rendre possible sur le long terme ?



La table ronde avait pour objectif de faire un état des lieux mais aussi de montrer quelques solutions innovantes mises en œuvre afin d'aider les collectivités à mener à bien leurs projets.

Patrick Braouzec, président de la Communauté d'agglomération Plaine Commune, a mis notamment l'accent sur la capacité à maîtriser le foncier qui est un véritable enjeu pour la collectivité. Il a rappelé que la périphérie subit les débordements des prix parisiens, et que le service des domaines – souvent décrié lors des débats sur le foncier – participait à la spéculation du prix du foncier. Or, selon lui, le rôle de modérateur devrait être la mission confiée aux Domaines. Face à ce constat, Plaine Commune a souhaité mettre en place une solution originale afin que la maîtrise foncière puisse être assurée au plus tôt : la création d'une SAS foncière, donc un organisme privé, mais maîtrisé par le public, une façon originale de limiter la spéculation, la SAS étant en capacité de porter sur le long terme. Parallèlement, comme on peut le voir se développer sur certains territoires en reconversion urbaine, comme à Massy, lorsque les propriétaires fonciers sont peu nombreux, la Zac « incitative », c'est-à-dire sans acquisition foncière commence à faire des émules. Cette nouvelle façon de produire du foncier n'est cependant envisageable que lorsque les élus sont prêts à s'impliquer et en zone d'attractivité. Ces échanges ont permis d'amener aussi le débat sur la nécessité de prendre en considération la volonté du propriétaire foncier, qui peut avoir un intérêt à être associé au projet qu'il soit propriétaire de longue date ou acquéreur récent d'une partie de la Zac. La maîtrise du foncier, qui reste encore le sujet essentiel des élus, doit donc faire preuve d'imagination car le manque d'anticipation crée une plus-value foncière et donc anticiper sa maîtrise foncière en développant la culture du risque dans l'achat semble être une des solutions préconisées, notamment par les opérateurs privés tels que Nexity, représenté au cours de cette table ronde par **Jean-Luc Poidevin**. Plutôt que subir le prix du foncier, il semble nécessaire que les élus appréhendent leurs projets d'une manière toute autre : décider de sa politique de prix en sortie de projets pour les logements et à partir de là, décliner l'opération jusqu'au prix du foncier « acceptable ».