



Édito et regards sur l'actualité foncière 3

Un système qui marche à l'envers 5

Par Arnaud Bouteille

Selon la loi, le permis de construire est la vérification de la conformité d'un projet au plan d'urbanisme. En pratique, l'attribution du permis est souvent perçue comme un acte engageant la responsabilité des élus... quitte à ce que le plan soit modifié.

Le modèle hédonique d'estimation des loyers 7

Par Geneviève Prandi

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

J'ai acheté dans les docks... et maintenant ? 12

Par Lucie Mazarin

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

Densification à côté d'une petite gare : retour d'expérience 16

Par Gilles Bentayou et Solène Caron

La doxa veut que l'urbanisation nouvelle s'organise autour des gares, avec une densité minimale. Des urbanistes enquêtent auprès des habitants d'une opération de ce type pour savoir ce qu'ils en pensent.

La transformation des quartiers pavillonnaires en question 21

Par Éric Charmes

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

L'expropriation des copropriétés dégradées 26

Par Philippe Texier

La politique d'accession à la propriété dans l'habitat collectif des années 60, a produit de vastes copropriétés ingérables qui entrent dans une spirale de dégradation et d'appauvrissement. Le seul recours est alors l'expropriation et la démolition.

Comment réduire les risques de corruption dans les décisions d'urbanisme ? 30

Par Jean-Pierre Bueb

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

Le concept d'utilité publique en République populaire de Chine 33

Par Hanna Ayi et Michel Prouzet

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

Il était une fois le foncier : « L'avenir de l'urbanisation » 38

Par Johan Vincent

Chronique de droit européen 40

Par Francis Haumont et Pascale Steichen

Chronique de l'expropriation 42

Par Frédéric Lévy, Michaël Moussault, François Dauchy et Myriam Traverse

Jurisprudence de l'urbanisme 44

Par Damien Dutrieux

Questions pratiques à un avocat 46

Par Guillaume Ghaye

Lectures 48

Coordonné par Yann Gérard

La revue foncière

Commission paritaire 1016 T 92465

Rédaction, abonnements La revue foncière, 9 rue de Penthièvre, 75008 Paris

Édition Compagnie d'édition foncière SAS, même adresse

E-mail contact@revue-fonciere.com

Site www.revue-fonciere.com

Directeur de la publication Joseph Comby

Révision, graphisme et PAO Abès Méziani

Ont participé à la conception et à la rédaction de ce numéro

Hanna Ayi, Jean-Bernard Auby, Natacha Aveline, Bruno Baixe, Isabelle Barraud Serfati, Gilles Bentayou, Philip Booth, Arnaud Bouteille, Jean Pierre Bueb, Laure Cardinal, Solène Caron, Jean Cavailhès, Eric Charmes, Joseph Comby, Jean-Pierre Demouveau, Damien Dutrieux, Yann Gérard, Guillaume Ghaye, Benjamin Grebot, Francis Haumont, Michel Huygues, Frédéric Lévy, Romain Melot, Françoise Meteyer-Zeldine, Olivier Morlet, Michael Moussault, François Noisette, Olivier Piron, Geneviève Prandi, Michel Prouzet, Vincent Renard, Patrick Savignac, Mathieu Saujot, Philippe Texier, Richard Trapitzine, Gisèle Vianey, Johan Vincent

Les articles engagent leurs auteurs et appellent à un débat.

Les titres et les textes de présentation sont de la rédaction.

Dépôt légal Novembre 2014

Impression Compédit Beauregard S.A., 61600 La Ferté-Macé