

Romain MAURICE

Politiques foncières locales et dynamiques de promotion immobilière : le marché du logement neuf dans l'agglomération lyonnaise

Résumé de l'auteur/e. Comment les politiques foncières influent sur le développement de logements neufs dans une communauté urbaine telle que le Grand Lyon ? Comment contribuent-elles à réorganiser les coûts induits par la construction de logements neufs et, plus largement, par l'aménagement de nouveaux espaces bâtis ? Pour répondre à ces questions, la première partie de ce travail analyse la structuration des dynamiques de promotion immobilière, à partir de l'identification des stratégies, des intérêts et des actions d'un acteur pivot, le promoteur de logements (qui peut-être un promoteur immobilier, un bailleur social ou un particulier). La seconde partie du travail explore l'impact des politiques foncières sur les acteurs de marché étudiés en première partie. Nous définissons le terme « politiques foncières » au sens large, en y incluant aussi bien l'action foncière, le droit des sols et la fiscalité foncière. Nous montrons dans cette thèse que les collectivités publiques locales disposent d'outils forts pour répartir les coûts et les bénéfices tirés d'une opération de promotion immobilière entre les propriétaires initiaux des terrains, les acquéreurs de logements et la collectivité (donc les contribuables). L'ensemble du processus de régulation des dynamiques de promotion immobilière peut s'analyser comme un jeu de création et de transfert d'incertitude. Dans un contexte dans lequel les collectivités sont poussées à présenter leurs projets à l'avance, leurs capacités à agir directement par l'action foncière sont relativement limitées, à moins de très gros efforts financiers. Pour retrouver des marges de manœuvre pour influencer sur les modes de production de logements, les collectivités locales réintroduisent de l'incertitude, par différents moyens : préemption ou menace de préemption de terrains, prise de position sur des parcelles de blocage, et surtout, introduction d'une règle de droit des sols souple, qui oblige à un « examen concerté préalable » des demandes de permis de construire et de permis d'aménager entre le pétitionnaire et la collectivité. Toutefois, de telles pratiques ne fonctionnent que si les promoteurs de logements ont les moyens de supporter cette incertitude. Par conséquent, elles reposent sur le dynamisme des marchés immobiliers. Ainsi, dans l'état actuel des choses, la reconstruction de la ville sur la ville par des immeubles de qualité, mais aussi le financement d'équipements publics, de logements sociaux, d'espaces verts, etc., ne fonctionnent qu'à condition d'accepter une hausse des prix immobiliers. Ce mode de régulation des dynamiques d'aménagement et de promotion immobilière permet de créer une ville de qualité, mais qui apparaît aussi particulièrement excluante pour tous les ménages non solvables aux prix immobiliers atteints. Ceci a pour conséquence d'inciter à multiplier les dispositifs spécifiques d'aides à l'accès au logement (que ce soit dans le parc locatif social ou privé, et pour l'accession à la propriété), qui bénéficient à de nombreux ménages, mais n'empêchent cependant pas que nombre d'entre eux se retrouvent « en marge » de la ville, en l'occurrence, en périphéries plus ou moins lointaines des agglomérations.

Mots-clés	Foncier, aménagement, politique foncière, immobilier, urbanisme, logement, Communauté urbaine de Lyon, politique du logement, promotion immobilière
Accès en ligne	https://tel.archives-ouvertes.fr/tel-01103526/document
Université	Grenoble
Discipline	Urbanisme mention aménagement
Date	11-12-2014

Directeur/trice de thèse	Gilles Novarina
-----------------------------	-----------------

Thèmes : Aménagement du territoire, politique foncière, immobilier, urbanisme, promoteur immobilier

Pays ou région : Rhône-Alpes