



HAL
open science

Les déterminants de la rétention foncière

Bertrand Leroux, Ghislain Geniaux

► **To cite this version:**

Bertrand Leroux, Ghislain Geniaux. Les déterminants de la rétention foncière. Assise nationale du Foncier: La rareté, une légende foncière, Oct 2013, Bordeaux, France. 8 p. hal-01606943

HAL Id: hal-01606943

<https://hal.science/hal-01606943>

Submitted on 5 Jun 2020

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



Distributed under a Creative Commons Attribution - ShareAlike 4.0 International License

Les déterminants de la rétention foncière

Bertand Leroux, CETE med
Ghislain Geniaux, INRA Ecodev

La rétention foncière

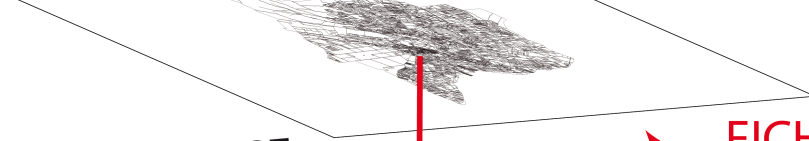
- La rétention foncière est la part du foncier a priori mobilisable (i.e. constructible) qui n'a pas mutée
→ Ni construit Ni échangé à cette fin depuis plusieurs années
- Gisement foncier - flux
- C'est un phénomène mal connu, peu étudié à grande échelle et très rarement quantifié
- ... Car le Gisement foncier est souvent inconnu

URBANSIMUL V2

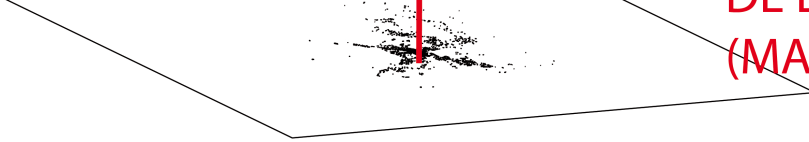
- Un outil d'analyse et de prospective sur le foncier développé par l'INRA en région PACA
- Partenariat avec la région PACA et la DREAL, avec l'appui du CETE.
- Il mobilise l'ensemble des données géographiques potentiellement disponibles aux collectivités territoriales (PCI, POS/PLU, zonages risques et environnement, fichiers fonciers de l'Etat, BD TOPO) en assurant un traitement automatisé sur serveur.

Méthode URBANSIMUL V2

PCI Parcelle 2007



PCI Bâti 2007



FICHER FONCIERS
DE L'ETAT 2007
(MAJIC3)

Infrastructures/equipement



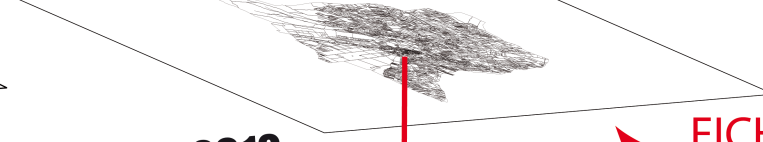
POS/PLU 2006-2012



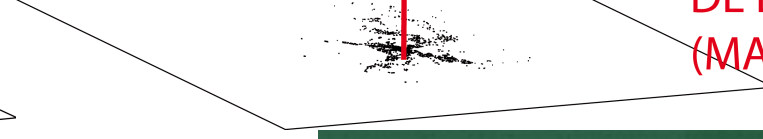
Zonages risque/environnement



PCI Parcelle 2012



PCI Bâti 2012



FICHER FONCIERS
DE L'ETAT 2012
(MAJIC3)



EVALUATION PRECISE DES
GISEMENTS FONCIERS A
L'ÉCHELLE DE L'UF (unité foncière)

Un échantillon de 140 000 UF constructibles au service de l'analyse de la rétention foncière

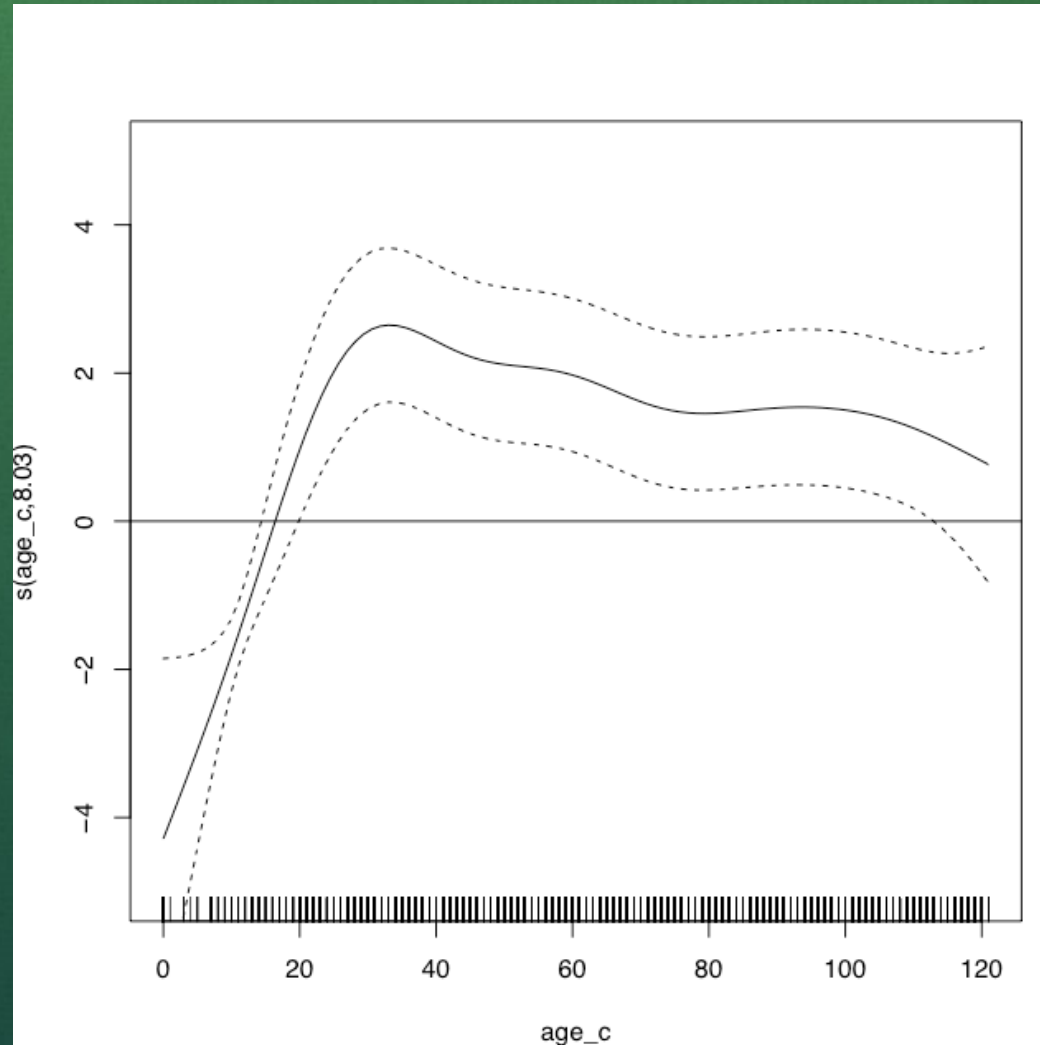
- 633 communes couvertes sur 963 en PACA (soit 3.16 millions d'habitants sur 4.9)
- 211 654 parcelles constructibles sans contraintes majeures, donc a priori mobilisables,
- regroupées au sein de 141 855 UF
- On analyse l'évolution du parcellaire en terme de construction/mutation entre 2007 et 2012
- Une batterie de 300 variables décrivant la situation du foncier en 2007 (bien foncier, droit de propriété, propriétaire, environnement) et son devenir en 2012

Principaux prédicteurs de la construction à 5 ans

- Caractéristiques physiques du terrain
 - Surface UF, surface disponible, pente, classif fiscale sol
- Caractéristiques du propriétaire
 - Age, patrimoine foncier, lieu de résidence
- Caractéristiques des droits de propriété
 - Nombre de proprio, année de mutation précédente,
- Situation réglementaire
 - Zonage POS/PLU, zonage risque/environnement
- Variable d'environnement
 - Voisinage proche
 - Accessibilité à vol d'oiseau, densité et qualité du bâti proche, desserte et réseau
 - Caractéristiques communales
 - population, croissance population, prix foncier moyen,

Principaux résultats à l'échelle de l'UF

- Effet de la dernière année de mutation
- Age du propriétaire
- Localisation/ Accès
- Indivision
- Patrimoine
- Seuils de surface



A l'échelle communale

- La structure de la propriété de ces UF disponibles peut jouer sur les problèmes de la rétention foncière
 - A-t-on raison de se focaliser sur les propriétaires privés ?
 - Observe-t-on des situation de monopole ou de concentration très forte de la propriété de ces gisements fonciers?