

# Valeurs foncières et politiques publiques

Le séminaire organisé par l'association « Fonciers en débat »

se tiendra à **LYON** les **12 et 13 Octobre 2015**,

*dans les locaux de l'Institut des Sciences de l'Homme, 14 avenue Berthelot, Lyon 7°*

Il réunira des chercheurs de différentes disciplines et des acteurs de l'aménagement dans le but d'étudier les mécanismes de création des valeurs foncières et de mettre en perspective les politiques publiques, ou les stratégies privées, qui visent à les moduler. A partir de contributions rassemblées dans des tables rondes successives, des débats s'engageront avec les participants au séminaire.

Les contributions et les débats feront l'objet d'un cahier spécial de *La revue foncière* en 2016.

## Programme (provisoire)

### **12 octobre 2015**

13h30 Accueil à la maison des Sciences de l'Homme

Introduction (Vincent Renard)

14h : Table ronde n°1 : **marchés et politiques publiques**

La formation de la valeur et des prix fonciers est directement influencée par les orientations des politiques publiques qui stimulent ou entravent les mécanismes du marché concurrentiel et les recomposent. Des exemples français et étrangers montreront les effets souvent inattendus de ces politiques sur les marchés.

*Introduction aux débats :*

Natacha Aveline : *Les limites de la formation d'un marché foncier concurrentiel en Chine*

Joseph Comby : *L'impact des politiques publiques sur les six marchés fonciers*

16h30 : Table ronde n°2 : **usage et valeur foncière**

Le débat est engagé sur l'idée souvent mise en avant d'une valeur déterminée par l'usage. La réalité est plus compliquée. Quels sont les autres facteurs qui interviennent ? On verra que beaucoup sont relativement ignorés ?

*Introduction aux débats :*

Arnaud Bouteille : *Un usage immobilier autorisé modifie la valeur foncière*

Nicolas Gillio : *Les effets de la maîtrise publique du foncier économique sur le développement économique d'un territoire (le cas de la Métropole Savoie)*

*Discutant(s) : Jean-Michel Roux*

19h30 : repas convivial dans un restaurant du centre-ville

**13 octobre 2015**

9h00 : Table ronde n°3 : **politiques fiscales**

Parmi les politiques publiques, les politiques fiscales reviennent en force à l'agenda politique : taxe sur les plus-values, taxe d'aménagement, taxe sur les terrains constructibles... Le prélèvement de la rente générée par les aménités, équipements et infrastructures publiques est au cœur des enjeux. Les comportements fiscaux révèlent d'autres objectifs et des négociations possibles : cette table ronde propose un retour sur quelques exemples français et étrangers.

*Introduction aux débats :*

François-Xavier Viallon : *Taxation de la plus value, étude d'un cas suisse*

Bertrand Leroux: *De l'usage de la taxe optionnelle de majoration forfaitaire sur les terrains constructibles non-bâti*

Damien Grandgeon : *Comparaison internationale de quelques mécanismes de récupération des plus-values à l'occasion de projets de transport*

11h30 : Table ronde n°4 : **valeurs foncières et immobilières et patrimoine**

Le débat sur la contribution du foncier et de l'immobilier aux inégalités patrimoniales est ouvert. Les mécanismes en cause sont complexes. Les détours des stratégies des investisseurs fonciers et immobiliers sont parfois insoupçonnés. Et les capitaux immobilisés ont sur le développement local des impacts forts qu'il convient d'étudier.

*Introduction aux débats :*

Mathieu Saujot : *une relecture critique des arguments fonciers dans Piketty*

Leah Tillemans : *L'hypothèse de la valeur "coffre-fort" du foncier et son intégration dans les politiques urbaines*

13h : Buffet sur place

14h30 : Table ronde n°5 : **Maîtriser les prix ?**

Nombreuses sont les actions publiques pour lutter contre la hausse des prix, y compris celles qui n'affichent pas cet objectif. Cette table-ronde vise à identifier les moteurs, politiques ou non, des interventions publiques et à en mesurer les effets quantitatifs et sociaux : quels impacts sur les prix, quels bénéficiaires ? Sont-ils bien là où ils étaient attendus ?

*Introduction aux débats :*

Olivier Piron : *le véritable but de la puissance publique: renforcer le droit à la plus value foncière*

Nicolas Persyn : *La question des plus-value dans les politiques foncières*

Jean Cavailles : *De certains bénéficiaires d'aides au logement - Eléments à partir des enquêtes Logement de l'Insee (1984-2013)*

Thomas Sablé (EPF 74) : *Le « Plan foncier stratégique », un outil de maîtrise des prix ?*

*Discutants : Dominique Figeat, Sybille Thirion (sous réserve)*

17h30 : clôture du séminaire

L'inscription est obligatoire auprès de l'association : [filiz.hervet@revue-fonciere.com](mailto:filiz.hervet@revue-fonciere.com).

Les frais d'inscription de 60€/personne sont à joindre à la demande d'inscription. Ils contribuent aux frais du séminaire, au repas convivial du soir du 12 octobre dans un restaurant du centre-ville et au buffet de midi du 13 octobre

Comité d'organisation : Sonia Guelton (coordinatrice), Jean Cavailhès, Eric Charmes, Sylvie Duvillard, Olivier Piron, Vincent Renard.

	Modérateur/ discutant	nom	titre	remarques (qui contacte)
<b>12-oct</b>				
13h30		Vincent Renard	introduction	
14h	O. Piron/	Aveline Natacha Comby Joseph	Les limites de la formation d'un marché foncier concurrentiel en Chine "l'impact des politiques publiques sur les six marchés fonciers".	insister sur les articulations
16h45	/J.M. Roux	Arnaud Bouteille  Nicolas Gillio	un usage immobilier autorisé modifie la valeur foncière étude de cas sur les effets de la maîtrise publique du foncier économique sur le développement économique d'un territoire (Le cas de Savoie Technolac dans le Scot Métropole Savoie). ( <u>à préciser</u> )	<b>S. Duvillard</b>
<b>13-oct</b>				
9h	V Renard/	François-Xavier Viallon  Guelton, Leroux  Damien Grandgeon	taxation de la plus value, étude d'un cas suisse De l'usage de la taxe optionnelle de majoration forfaitaire sur les terrains constructibles non-bâti comparaison internationale de quelques mécanismes de récupération des plus-values à l'occasion de projets de transport ( <u>à confirmer</u> )	SG- fait, en attente de proposition
11h30	Sylvie Duvillard/	Mathieu Saujot  Leah Tillemans	une relecture critique des arguments fonciers dans piketty ( <u>à recentrer</u> ) valeur de patrimoine/ valeur de rendement ( <u>recentré sur les politiques publiques</u> )	<b>V. Renard</b> Sg- fait
14h30	/D. Figeat	Piron Olivier Nicolas Persyn Jean Cavailles Thomas Sablé (EPF 74)	le véritable but de la puissance publique: renforcer le droit à la plus value foncière valeurs foncières et politiques publiques De certains bénéficiaires d'aides au logement - Eléments à partir des enquêtes Logement de l'Insee (1984-2013) d'un plan foncier sur le territoire d'Annemasse - Les Voirons agglomération	
16h45			Conclusion	



