
Les conséquences de la raréfaction du foncier urbanisable à vocation résidentielle sur les nouveaux procédés d'urbanisation dans les territoires périurbains de densité élevée et moyenne

Jason CAZAURANG

Mémoire de Master 2 professionnel Urbanisme et Aménagement du territoire – parcours Projet de territoires

Les cinq hameaux



Sous la direction de **Jean-Marc ZULIANI**

Maître de conférences en Géographie et Aménagement

Maitre de Stage : **Matthieu ROQUES**

Président de la société LES PARCS AMENAGEUR SAS



Juillet 2018

Sommaire

Remerciements.....	3
Remerciements.....	5
Introduction.....	7
Première partie	11
L'urbanisation des territoires périurbains : une évolution lente vers une maîtrise de la consommation foncière	
I. La résultante d'une longue absence de planification urbaine de projet : un habitat diffus engendrant une consommation foncière vorace et un étalement urbain sans précédent	12
II. Une maîtrise récente de la consommation foncière : des documents d'urbanisme réglementaires contraignants incitant à la densification urbaine.....	23
Deuxième partie	33
Une urbanisation du foncier fortement liée à la rente foncière : l'action et le rôle primordiaux des aménageurs privés.	
I. Un type d'habitat et un marché du foncier déterminés par des facteurs socio-économiques	35
II. Une tendance à la densification des nouvelles zones vouées à l'urbanisation contrainte <i>de facto</i> par l'exigence de rentabilité financière	53
Troisième partie.....	67
La solution de l'intensification urbaine au sein de l'enveloppe urbaine par des démarches innovantes et participatives : la démarche « BIMBY ».	
I. La division parcellaire : nouvel horizon dans l'urbanisation des territoires périurbains .	68
II. Des intérêts convergents entre les différents acteurs de l'aménagement foncier (propriétaires particuliers, pouvoirs publics et aménageurs privés) facilitent l'émergence de la démarche « BIMBY »	
Conclusion générale - épilogue	81
Bibliographie.....	84
Annexe	87

Remerciements

Lors de ces cinq mois de stage j'ai pu compter sur la disponibilité et la bienveillance d'hommes et de femmes sans qui tout cela n'aurait pas été possible. En effet ce fut stage qui m'a fortement intéressé et m'a réellement donné le pied à l'étrier dans le monde du travail. Très intense et à la fois captivant j'ai pu commencer à acquérir des compétences dans le domaine du développement foncier.

Tout d'abord je souhaite remercier chaleureusement et de bon cœur Monsieur Matthieu Roques, Président de la société Les Parcs qui m'a accueilli avec la plus grande attention au sein de la structure Les Parcs Aménageur à Labège, véritable maître de stage au quotidien, il a toujours su me porter une estime et une considération qui m'honorent, je lui suis reconnaissant pour cette aventure, je pense, réussie, au cours de ces cinq derniers mois. Concomitamment je tiens aussi à remercier tous les autres collaborateurs de la société Les Parcs, en premier lieu desquels Monsieur Jérôme Gastaldi Directeur général et coactionnaire de la société avec M. Roques, chargé de la partie technique (commandes, suivi des travaux). Mais aussi à Madame Sylvie Claraz cadre juriste, et bien sûr à Mesdemoiselles Lucile Vasquez et Marisa Tavares respectivement salariées commerciale et alternante comptable, pour leur bienveillance, leur disponibilité qu'ils ont toujours porté à mon égard et surtout leur bonne humeur quotidienne.

Evidemment je tiens à remercier mon Directeur de mémoire Monsieur Jean-Marc Zuliani, maître de conférences, qui a toujours su être présent dès le début du mémoire dans mes questionnements théoriques. En outre il a été aussi un enseignant que j'ai pu tout particulièrement affectionné dans mon cursus universitaire depuis le début de la formation APTER voilà maintenant trois ans, ouvert d'esprit et avec qui il est intéressant de dialoguer, il fut toujours très patient accessible et disponible. Par ces remerciements je lui rends un vif hommage ici.

Je remercie également tous mes proches qui m'ont soutenu et encouragé au cours de ces cinq derniers mois ainsi que pendant ma recherche de stage.

Introduction

La France connaît depuis ces dernières années un bouleversement sans précédent de sa situation foncière et immobilière, nous assistons en effet à une raréfaction significative des réserves foncières vouées à la construction. Parallèlement le prix du foncier connaît une augmentation sans discontinuité depuis la crise immobilière de 2007-2008 à un rythme d'en moyenne de 2% par an. Tiré par une augmentation du nombre de ventes de la maison, le marché de la maison individuelle neuve en secteur diffus (hors lotissement) a connu une croissance à deux chiffres (+13,7% en 2015, puis +19,5% en 2016), pour enfin atterrir en 2017. Ce sont donc près de 135 000 maisons qui ont été vendues en France l'an dernier¹, soit une augmentation de 1% seulement par rapport à 2016. Et pour 2018, les estimations des constructeurs et aménageurs prévoient même une baisse de 8 à 10%. [+chiffres du lotissement]

Parallèlement le prix du foncier ne cesse d'augmenter à un rythme soutenu et régulier, mais dans les zones où la pression du foncier était déjà conséquente. En effet entre 2010 et 2017 le prix moyen des terrains constructibles ont cru de 30% pour s'échelonner à un prix moyen de 83 500€ alors que la surface moyenne du foncier a diminué de 12% en 7 ans (900 mètres carrés désormais par maison individuelle). Ce phénomène tient principalement d'une cause : la raréfaction du foncier.

La raréfaction du foncier n'est pas en soi devenue une problématique par manque physique de foncier, au contraire, la France a pu se permettre cette facilité d'étalement urbain du fait de sa géographie physique très favorable à l'habitat : une grande superficie (la plus grande de l'Europe occidentale et le troisième d'Europe derrière la Russie et l'Ukraine avec 550 000 km² environ en métropole) et un pays globalement constitué de plaines maillées de cours d'eau et jouissant d'un climat tempéré doux océanique dans la quasi-totalité du territoire. Tous ces éléments sont favorables donc à l'implantation de l'habitat. La raréfaction du foncier en France a été une contrainte imposée, c'est une raréfaction artificielle, humaine (et non physique comme en Italie par exemple), voulue par les pouvoirs publics depuis que la question de la maîtrise de la consommation foncière a été prise à bras le corps par le législateur ces dix-huit dernières années, c'est-à-dire depuis la loi SRU² et ses renforcements postérieurs en terme de maîtrise et de réduction de la consommation foncière.

En effet, depuis la fin du XIX^{ème} siècle, un mode d'urbanisation lié au mode de l'habitat individuel « pavillonnaire » est apparu et s'est ensuite considérablement développé après la deuxième guerre mondiale pendant les trente glorieuses jusqu'à perdurer aujourd'hui encore. Ce mode d'habitat dit individuel a une longue histoire de symbole d'appartenance sociale. Des origines jusqu'à aujourd'hui encore, l'habitat individuel ou pavillonnaire tient d'un marqueur et d'une appartenance sociale forte, celle de l'émancipation des classes populaires, à l'origine, des classes populaires ouvrières puis avec la transformation des structures économiques de la seconde moitié du XX^{ème} siècle, d'une économie industrielle vers une économie tertiaire reposant sur la production de services, des classes populaires d'employés et de professions intermédiaires (anciennement cadre moyen). Les déterminismes sociaux ont conditionné en particulier cette forme d'habitat, dès la fin du XIX^{ème} siècle les faubourgs se desserrent et les banlieues ou cités ouvrières se développent sous la forme pavillonnaire. L'exemple des Corons du Nord souvent rénovés dans les années 1920 est bien connu.

¹ Observatoire des Constructeurs et Aménageurs de la Fédération française du bâtiment (LCA-FFB).

² Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain.

Mais la consommation foncière s'est réellement amplifiée à la fin des « trente glorieuses » (années 1960-1970) où la France connut une période de forte croissance économique avec l'apparition de la classe « moyenne ». La maison individuelle est devenue alors le symbole de la « moyennisation » (Henri Mandras, 1988) et de l'ascension sociale et économique des classes populaires au rang des classes moyennes. La constitution d'un capital-patrimoine par l'accès à la propriété est indéniablement un marqueur social fort structurant tout un de ces classes sociales dites « primo-accédantes ». Autre symbole social forcément lié, l'automobile, a permis un accroissement sans précédent de la mobilité individuelle et donc a pu permettre un étalement à outrance. C'est le modèle par excellence de la classe moyenne émergente des « trente glorieuses » en France, la maison individuelle et l'automobile (le mode de transport individuel). Dès lors cette conception du modèle de l'habitat individuelle pavillonnaire est restée aujourd'hui encore parmi les classes populaires et moyennes dites « périphériques » c'est-à-dire celles de la « France périphérique » à laquelle fait allusion Christophe Guilly ³.

Du faubourg se succèdera la banlieue pavillonnaire et enfin le phénomène de périurbanisation où la relégation des classes moyennes précarisées se renforce dans un nouveau contexte de mondialisation et de ségrégation socio-territoriale. Les nouveaux déterminants socio-économiques et les nouvelles réalités foncières ont fait des villes et surtout des métropoles, des centres urbains centrifuges en termes d'emplois et centripètes en termes de logements. La dissociation croissante devenue même une dualité entre bassins d'emplois et « communes dortoirs » a engendré toute une série d'externalités négatives à savoir lesquelles les engorgements du réseau viarie, du réseau ferroviaire régional, l'étalement urbain au détriment des espaces naturels et agricoles, etc.

Le législateur a donc pris des mesures fortes depuis la loi SRU et plus particulièrement en imposant des documents d'urbanisme planificateurs et réglementaires beaucoup plus restrictifs et contraignants mais aussi beaucoup plus harmonieux et cohérents, que sont les Plans Locaux d'urbanisme (PLU) que ne l'étaient les anciens documents d'urbanisme, les Plans d'Occupation du Sol (POS) instaurés depuis la loi LOF en 1967⁴. De fait, une rupture dans les pratiques et les procédés d'urbanisation des territoires et notamment dans les territoires périurbains de densité moyenne et élevée s'est opérée ces dernières années comme en témoignent les derniers chiffres énoncés plus haut.

Pour autant nous voyons la problématique se poser à tous les acteurs concernés (municipalités, aménageurs, acquéreurs) puisque la demande de logements individuels n'a pas diminué, elle est toujours conséquente. Les habitudes, déterminismes et marqueurs sociaux évoluent lentement et ne permettent pas à ce que la demande intègre si rapidement les dernières évolutions législatives beaucoup plus contraignantes, notamment en ce qui concerne la réduction de la consommation foncière et la volonté de densification urbaine. Par conséquent c'est à l'offre, c'est-à-dire, aux aménageurs privés, de s'adapter au marché et plus particulièrement aux exigences de rationalisation foncière.

Dès lors il est intéressant de s'intéresser aux conséquences de la raréfaction du foncier sur les nouveaux procédés d'urbanisation dans les territoires périurbains de densité élevée et moyenne. Les franges périurbaines jusque-là réputées pour leur expansion au caractère

³ Christophe Guilly (2015), La France Périphérique

⁴ Loi du 30 décembre 1967 n° 67-1253 dite « d'orientation foncière » (LOF)

anarchique, chaotique suivant une logique d'urbanisation souvent de croissance linéaire et diffuse sont maintenant l'objet d'une toute nouvelle attention de la part des autorités publiques locale et nationale et donc d'une régulation sans précédent ont donc connu un impact concret quant à l'urbanisation appliquée aux nouvelles exigences législatives. Au cours du stage réalisé dans la société d'aménageur-lotisseur, LES PARCS, nous nous pencherons et étudierons notre problématique au travers du cas du midi toulousain, un cas symptomatique et des plus caractéristiques de cet étalement urbain français effréné. Nous nous poserons donc la problématique suivante :

Dans quelle mesure la raréfaction du foncier voué à l'urbanisation résidentielle dans les documents d'urbanisme change-t-elle les procédés d'urbanisation des territoires ?

La société qui agit exclusivement dans l'aire urbaine toulousaine entre territoires ruraux et territoires urbains de la métropole toulousaine, nous développerons donc notre réflexion à partir de la problématique qui découle directement de celle que rencontre aujourd'hui les aménageurs privés toulousains confrontés à une demande des plus dynamiques de France combinée aux restrictions de planification qui contraignent l'urbanisation à suivre un nouveau modèle basée sur le principe de la rationalisation foncière.

Notre développement s'organisera en trois grandes parties au sein desquelles la première qui étayera tout d'abord l'évolution de l'urbanisation des territoires périurbains et qui se résulte par une évolution lente vers une maîtrise de la consommation foncière. En effet, une longue période croissance urbaine couplée à une absence criante d'une planification de projet a contribué à un étalement urbain sans précédent. Puis dans un second temps, toujours dans cette partie, nous verrons la maîtrise récente de la consommation foncière, et comment agit concrètement l'application des lois pour rationaliser et préserver le foncier de l'urbanisation.

Dans une deuxième partie, nous montrerons, au travers du prisme de l'aménageur privé qui est un acteur au cœur de l'urbanisation des territoires, que l'urbanisation du foncier est fortement liée à la rente foncière. Une rente foncière d'abord déterminée par des facteurs socio-économiques mais aussi par des dynamiques socio-démographiques. Puis dans un second temps nous expliquerons comment la densification, certes contrainte par les documents d'urbanisme, est aussi expliquée par une pression foncière qui découle des facteurs socio-économiques et démographiques

Enfin dans une troisième et dernière partie, nous montrerons qu'il existe des solutions pour palier à cette réduction de l'offre foncière imposée. Parmi ces solutions, nous montrerons d'abord comment les pressions foncières peuvent se révéler comme un atout dans l'intensification urbaine permettant ainsi d'économiser du foncier voué à l'urbanisation. Puis nous évoquerons l'innovation de la démarche « BIMBY » qui rencontre des points de convergence entre propriétaires particuliers, pouvoirs publics et aménageurs privés, bien qu'elle soit encore à l'état expérimental au niveau des municipalités. Nous verrons comment la société Les Parcs de par sa nouvelle filiale Les Parcs Transaction essaie d'inciter les propriétaires à la division parcellaire par un travail de prospective foncière.

Première partie

**L'urbanisation des territoires périurbains : une évolution
lente vers une maîtrise de la consommation foncière**

I. La résultante d'une longue absence de planification urbaine de projet : un habitat diffus engendrant une consommation foncière vorace et un étalement urbain sans précédent

1. Quid de la typologie des territoires : comment définir la consommation foncière ?

Il est intéressant au préalable, de s'arrêter sur le sens que l'on attribue sémantiquement à la question de la consommation et donc à la signification de la consommation foncière. En effet, la consommation étant la destruction ou la dénaturation par l'usage, c'est donc un acte irréversible. Le mot prend tout son sens si l'on se penche sur son origine étymologique latine, *consummare*, autrement dit « faire la somme, achever, consumer », c'est donc au sens littéral du terme l'achèvement, l'accomplissement, consumer qui a la même étymologie latine que consommer. D'un point de vu urbanistique et géographique cela peut se traduire par « grignotage » des espaces ruraux par les espaces urbains. C'est donc une évolution de l'occupation du sol, jusqu'alors cultivée ou laissée à l'état naturel ou de friche agricole, vers un état artificialisé, faisant l'objet de constructions et d'aménagements qu'on appellera l'urbanisation.

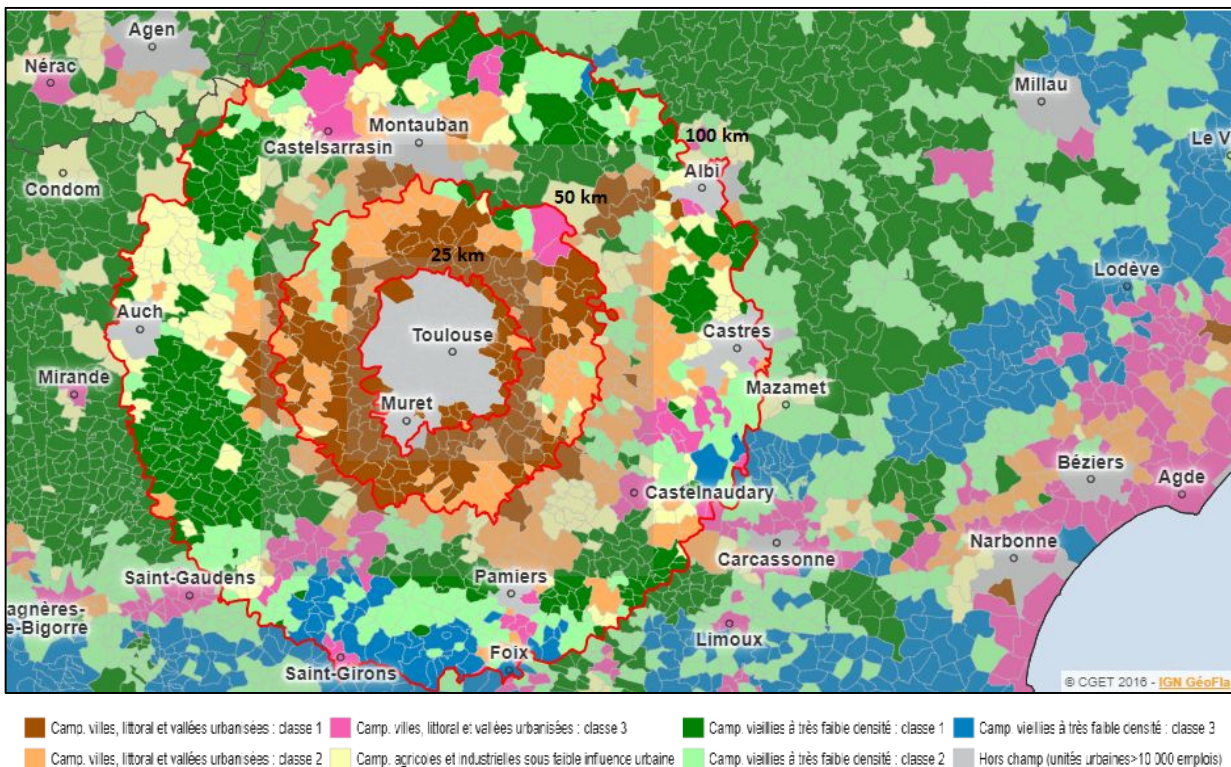
Le phénomène de l'étalement urbain : du rural à l'urbain

Depuis longtemps, les aménageurs et les géographes ont raisonné de manière binaire pour définir les espaces auxquels l'homme est confronté : les espaces ruraux et les espaces urbains. Ces deux types de milieux étaient opposés l'un à l'autre, la ville et la campagne, antagonistes quant à leur représentation, leur peuplement, et leur fonction. La distinction était d'autant plus aisée que le tissu urbain était compact, jusqu'au milieu du XX^{ème} siècle les extensions, des dernières révolutions industrielles et démographiques des XIX^{ème} et XX^{ème} siècles, qu'elles fussent des faubourgs à caractère résidentiel ou des zones industrielles (usines, manufactures), étaient incluses à la ville, jamais isolées du bourg historique. La continuité allait de soi, même si déjà le nouveau tissu urbain des faubourgs dus à l'exode rural du XIX^{ème} siècle et du début du XX^{ème} siècle, était plus lâche, moins dense, et comprenait souvent un petit lopin de jardin ou de terre pour des populations issues de la campagne. Dans notre exemple toulousain nous pouvons citer les exemples des Minimes, de la Côte Pavée, du faubourg Bonnefoy, de la Pâte d'Oie, de Jolimont ou encore de Saint-Michel.

Aujourd'hui, du fait de l'évolution de nos modes de vie et d'habiter, du développement considérable de la mobilité, de l'urbanisation de la société jadis rurale, de l'accroissement de la population, et des dynamiques sociales territoriales en œuvre depuis les années 1960 et 1970, a modifié l'appréhension des territoires. Le raisonnement et l'étude binaire des territoires, par la classification en espaces ruraux ou urbains est devenu moins évident et surtout plus nuancé qu'auparavant. Ces bouleversements ont eu pour conséquences le phénomène de l'étalement urbain, phénomène qui a complexifié l'analyse topologique des territoires. Concrètement, pour reprendre une définition de l'étalement urbain donnée par Olivier Razemon, on parle d'étalement urbain lorsque *la croissance de l'espace occupé par une agglomération dépasse la croissance de la population*⁵. Autrement dit, chaque habitant supplémentaire occupe davantage d'espace que ses prédécesseurs. Par ailleurs, on notera que contrairement à une idée répandue, le phénomène de l'étalement urbain ne résulte pas seulement de la construction de maisons individuelles, mêmes si la production de logements neufs demeurent une priorité politique depuis de longues années, quel que soit le gouvernement en place. En effet, selon le Ministère de l'Agriculture, le bâti (tel que des maisons, immubles, surfaces commerciales, locaux de production, immeubles de bureaux etc.) n'occupe que 17% des sols artificialisés, l'essentiel de cette surface étant occupée par des revêtements non construits, tels que la voirie. Par exemple la surface des parkings constituent à elle seule environ 10% de l'étendue urbaine.

Le processus de périurbanisation complexifie l'analyse typologique des territoires.

Figure 1. Exemple de la périurbanisation dans le toulousain, des campagnes urbanisées. Sources : CGET ,2014



La périurbanisation, comme son étymologie l'explicité, du grec ancien *peri* (*περι*) « autour de », indique une urbanisation qui s'effectue en périphérie des centres urbains. C'est donc une

⁵ Olivier Razemon et Eric Hamelin, *La Tentation du bitume - Ou s'arrêtera l'étalement urbain ?*, éditions Rue de l'échiquier, 2012

urbanisation qui s'effectue dans les franges urbaines, une sorte de « front pionnier » de l'urbanisation qui se fait autour des entités urbaines, de manière circonscrite et conduit à un étalement urbain tel que nous l'avons vu plus haut. C'est justement dans ces espaces, ces « fronts de périurbanisation », que la consommation foncière se fait particulièrement sentir.

Le Commissariat général à l'égalité des territoires (CGET, ex-DATAR) a établi une typologie intéressante dans le sens où elle traduit l'impact des dynamiques territoriales sur la géographie des campagnes, c'est-à-dire par opposition à tout ce qui n'est pas jugé comme pleinement urbain. Nous nous pencherons justement sur les notions de campagnes urbanisées, des villes et les campagnes agricoles et industrielles, car ce sont ces espaces ruraux qui subissent aujourd'hui la plupart de la consommation foncière mais également la plus forte en intensité, en France. Ils connaissent donc très largement le phénomène de l'étalement urbain. Pour illustrer notre propos nous avons tracé des périmètres comprenant les communes inclus dans des rayons respectivement de 25, 50 et 100 kilomètres à partir du centre de Toulouse, le midi toulousain constitue effectivement un cas d'école typique de l'étalement urbain en France, de par son caractère radioconcentrique.

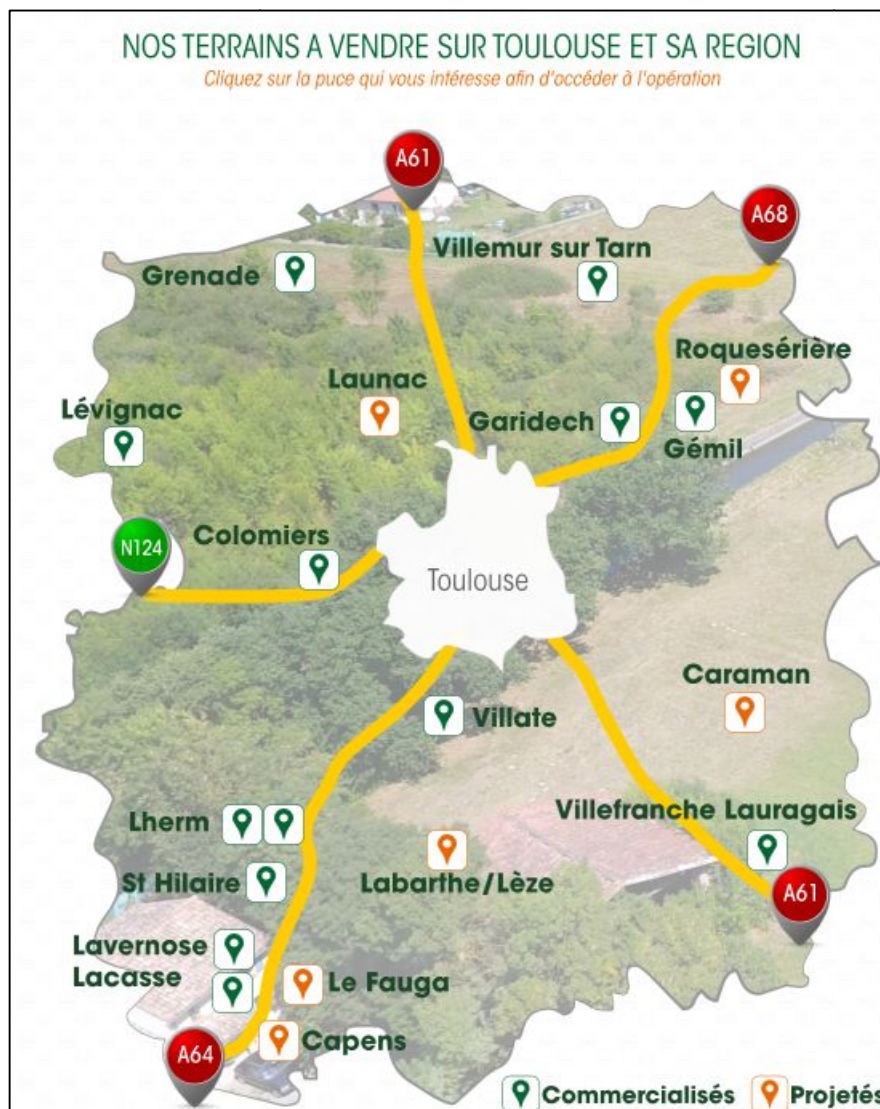
- Dans un rayon de 25 kilomètres, la CGET considère que la plupart des communes (grisées sur la carte) sont urbanisées et n'appartiennent pas aux campagnes, car suffisamment denses. Le caractère urbain est trop prégnant, ce sont des communes de l'aire urbaine de plus de 10 000 emplois dont beaucoup sont comprises dans des unités urbaines⁶.
- Dans un rayon compris entre 25 et 50 kilomètres se situent la plupart des communes catégorisées comme campagnes « urbanisées densifiées, en périphérie des villes, à très forte croissance résidentielle et à économie dynamique » (classe1). Mais aussi outre mesure des communes catégorisées dans le « classe 2 » comme « campagnes urbanisées diffuses, en périphérie des villes, à croissance résidentielle et économique diversifiée ». Cette notion de campagne « urbanisée » est particulièrement intéressante car elle peut nous paraître comme un oxymore, or elle explicite ce qu'est la périurbanisation, ce tiers-espace transitoire entre urbain et rural. C'est particulièrement dans ces deux sous-types de la typologie du CGET que s'opère une consommation foncière vorace, aux conséquences et aux problématiques qui découlent directement de dynamiques démographiques très fortes.
- Dans un rayon compris entre 50 et 100 kilomètres, nous avons une plus grande hétérogénéité de la typologie des campagnes. Nous observons des corridors « périurbains » suivant les grands axes fluviaux, autoroutiers et ferroviaires, où les communes des campagnes urbanisées en périphéries des villes jouxtent les communes des campagnes urbanisées densifiées des vallées. Cela n'est pas anodin, puisqu'on devine que les mobilités jouent un rôle crucial sur la densification et l'urbanisation de ces campagnes. Ce sont donc avant tout des facteurs socio-démographiques qui expliquent l'étalement urbain et donc la consommation foncière.

⁶ Unité urbaine : Selon l'INSEE la notion d'unité urbaine repose sur la continuité du bâti et le nombre d'habitants. On appelle unité urbaine une commune ou un ensemble de communes présentant une zone de bâti continu (pas de coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions) qui compte au moins 2 000 habitants.

Il conviendra dans notre cas d'études en tant qu'aménageur lotisseur privé, agissant dans un rayon de 50 kilomètres à partir de Toulouse, d'affiner notre typologie des territoires. En effet il est plus pertinent de parler de densité de population. Nous verrons et expliquerons plus tard pourquoi nous nous concentrerons dans ce rayon, car selon la typologie du CGET notre cas d'études comprendra essentiellement deux types de territoires :

- les communes classifiées comme non rurales, et donc par opposition au caractère urbain et dont nous nuancerons ce caractère urbain justement par la densité de population par commune au sein de ces territoires urbains ;
- les communes catégorisées comme campagnes « urbanisées densifiées, en périphérie des villes, à très forte croissance résidentielle et à économie dynamique » (classe1) se situant dans un rayon de 25 à 50 kilomètres environ de Toulouse. C'est le cœur du territoire où se situe le marché de la maison individuelle pour la société Les Parcs.

Figure 2. Carte où se situe les programmes de la société Les Parcs Aménageur. Source : Les Parcs Aménageur



Ainsi nous avons donc une périurbanisation qui s'opère par front, par couche radioconcentrique structurée autour des axes majeurs (autoroutes, voies rapides, voies ferrées) où un bâti lâche se développe en marge des bourgs à des dizaines de kilomètres autour des métropoles. Mais cette explosion de la consommation foncière immodérée s'explique en grande partie, évidemment, par des dynamiques démographiques fortes aux périphéries des métropoles. Des dynamiques démographiques dont la sociologie se caractérise particulièrement par un mode de vie périurbain qui se traduit par une demande quasi-exclusive de maisons individuelles et déterminent donc un habitat typique de ces espaces et surtout vorace en termes de foncier.

2. Des dynamiques démographiques fortes aux périphéries des métropoles contribuent à une consommation foncière soutenue

Les dynamiques démographiques sont la résultante des mobilités d'individus et de ménages, tant pour les jeunes que pour les familles, d'un désir d'amélioration d'une trajectoire sociale. Les mobilités peuvent être choisies ou subies et confortent des dynamiques démographiques selon la géographie (nationale et régionale). Les moteurs de telles dynamiques sont divers mais quelques-uns demeurent les principaux. La recherche du meilleur cadre de vie et l'accession à la propriété sont les facteurs quasiment exclusifs qui jouent dans les dynamiques socio-démographiques et particulièrement dans le mode d'habiter et donc l'étalement urbain.

La demande de maisons individuelles

Alors que deux tiers des Français vit en maison individuelle, 90% des ménages souhaitent devenir propriétaires d'une maison individuelle⁷ même si ce désir varie selon les catégories socio-professionnelles. Dans le même temps, ils aspirent à une certaine proximité des services (écoles, gardes d'enfants, commerces, médecins). La ville est aussi souvent associée à une densité repoussoir, d'où l'attrance pour la campagne ou la périphérie, cette dernière étant le domaine des couples avec enfants.

Les ménages choisissent de s'installer loin des agglomérations parce qu'ils n'ont pas trouvé un habitat dont les caractéristiques (prix, confort, taille, équipements, voisinage) étaient équivalentes plus près de leur lieu de travail. Ils ne cherchent pas à minimiser leurs déplacements, mais à en optimiser l'utilité, et beaucoup de facteurs interviennent dans leur arbitrage. De façon plus réductrice, dans les modélisations de ville mono-centrique, le choix de la localisation résidentielle s'effectue selon un arbitrage entre coûts des déplacements quotidiens domicile-travail et coût du logement.

Si les deux tiers des logements neufs sont effectivement constitués de maisons individuelles, seulement 35% de ces maisons font partie d'une opération de lotissement. Les maisons hors procédures d'aménagement spécifiques représentent 65% des maisons, et sont en moyenne 14 fois moins denses que l'habitat collectif. Ceci illustre le fait que l'urbanisation opère de manière beaucoup plus diffuse sur l'ensemble du territoire, ce qui rend plus difficile le suivi et le traitement du phénomène.

Autre facteur porteur pour la maison individuelle : selon plusieurs études, les coûts de construction sont plus élevés pour le logement collectif que pour le logement individuel, en

⁷ Robert Laugier, *L'étalement urbain en France*, Ministère de l'écologie du développement durable, des transports et du logement, 2012

raison des techniques de construction, des normes plus exigeantes, des coûts de transaction et de gestion supplémentaires, et de l'industrialisation de la production de logements individuels. Les ménages choisiront donc d'autant plus naturellement une maison individuelle, même éloignée, plutôt qu'un appartement dans un environnement parfois insatisfaisant. Du point de vue du développement urbain, ces mécanismes ne conduisent donc pas à de fortes densités, sauf si les valeurs immobilières sont élevées.

Enfin nous pouvons également évoquer le facteur culturel et l'influence socio-culturelle nord-américaine dans le choix de la maison individuelle comme la recherche du meilleur cadre de vie en termes de logement. En effet le modèle capitaliste individualiste hédoniste originaire des Etats-Unis a primé sur le modèle traditionnel européen de la maison mitoyenne accrochée à la voirie, des agglomérats de l'habitat en milieu rural sous forme de hameaux. C'est donc une représentation sociale qui a déterminé le choix du cadre de vie préférentiel pour la plupart des français, expliqué entre autre par le modèle mis en place par le Ministre de l'Equipement et du Logement, Albin Chalandon, à la fin des années 1960 et au début des années 1970. Son passage au Ministère est marqué par une révision radicale de la politique de logement. En effet, les grands ensembles ne sont plus privilégiés, et comme un effet de mode dans cette période de fin des « trente glorieuses », les maisons individuelles sont privilégiées. Ainsi, il est instauré le Concours International de la Maison Individuelle (dit Concours Chalandon) qui conduit à la construction de 70 000 pavillons individuels familièrement désignés par le néologisme péjoratif de « chalandonnette » Cela a donc favorisé le développement sans précédent de la maison individuelle, qui est le type de logement le plus consommateur de terres. En effet depuis l'an 2000 chaque habitant consomme une surface de 1450 mètres carrés environ⁸, toutefois nous observons une diminution constante de ce chiffre.

La forte croissance démographique toulousaine

Plus que jamais d'actualité, avec environ 20 000 habitants supplémentaires tous les ans, le rythme d'accueil démographique s'est encore renforcé dans l'aire urbaine de Toulouse sur la période récente. Dans les décennies à venir, cette croissance, qui devrait se poursuivre selon les projections actuelles, va poser de nombreux défis, imposant des choix en matière d'urbanisme, pour le maintien de l'attractivité et de la qualité de vie dans le territoire. Cette forte croissance démographique conjuguée à ce mode de vie caractérisé notamment par un habitat et un mode de déplacement individuels (maison et automobile) ne peut qu'engendrer un étalement urbain lointain (voir figure 3) où les espaces artificialisés (en rouge) se sont accrus de façon conséquente pendant les années 1990 et 2000. Cette consommation foncière a toutefois évolué avec l'évolution de la croissance démographique recentrée dans Toulouse et sa banlieue ces dernières années.

⁸ Ratio effectué par le Ministère de l'Agriculture des chiffres des recensements de la population (INSEE) et de la consommation foncière approximative (Ministère de l'Agriculture).

Figure 3. Evolution de l'occupation du sol dans l'aire urbaine toulousaine. Source : AUAT, 2006

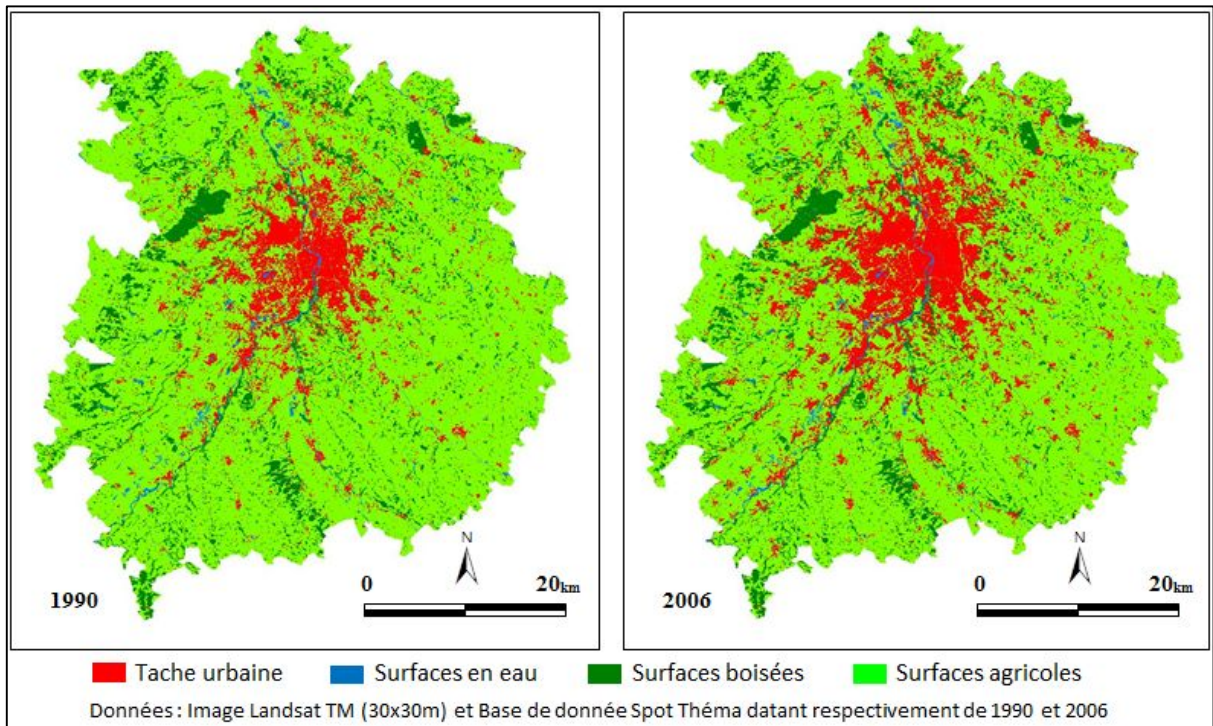
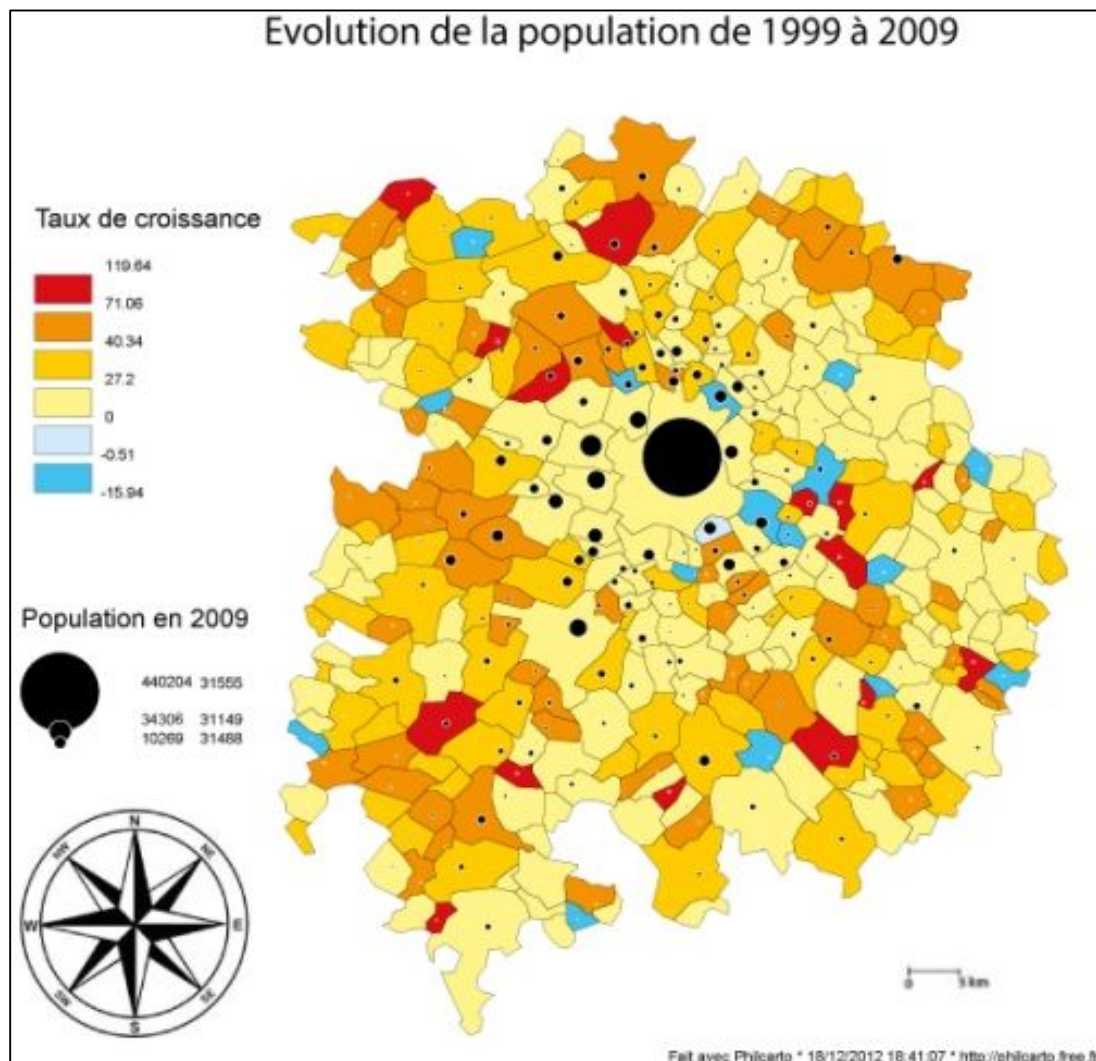


Figure 4. Evolution de la population de 1999 à 2009. Source : INSEE. Réalisation : AUAT, 2009



Ainsi depuis plus d'une trentaine d'années, l'aire urbaine de Toulouse enregistre des gains annuels moyens de population qui se rapprochent désormais de la barre des 20 000 habitants par an : +13 380 dans les années 1980, +18 760 entre 1990 et 2010 et +19 710 de 2010 à 2015. Sur la dernière décennie, cette dynamique démographique repose avant tout sur une attractivité résidentielle en accélération notable, le solde naturel demeurant quasiment stable. Entre 2010 et 2015, la contribution des mouvements migratoires à l'évolution de population s'établit à hauteur de 0,76%. Sur la période 2006-2011, ce taux était à 0,54%, il y a donc une accentuation de l'effet migratoire dopant ainsi le dynamisme démographique du midi toulousain et plus particulièrement. Cela s'explique par la grande attractivité de l'agglomération toulousaine qui concentre énormément d'emplois notamment liés aux secteurs industriels aéronautique et aérospatial (en tête desquels les usines d'assemblage et le siège d'Airbus Group). En effet cela se constate par une croissance démographique et une consommation foncière particulièrement poussées dans l'ouest toulousain jusque dans l'est du département du Gers (voir figure 7) où la commune de L'Isle-Jourdain est ainsi devenue en 2009 la deuxième commune du Gers devant les sous-préfectures historiques.

Cependant nous observons depuis le début des années 2010 un recentrage spectaculaire de la croissance démographique de l'aire urbaine toulousaine de la couronne périurbaine vers Toulouse et sa banlieue (figure 5 et 6). Ce phénomène récent de densification, est essentiellement dû à l'action publique, d'une part grâce à l'action législative au niveau national et d'autre part grâce à l'action locale dans les nouvelles orientations d'aménagement et de planification urbaine des différents acteurs locaux. Une action publique qui a enfin repris en main la maîtrise de la consommation foncière et qui va impacter durablement les procédés d'urbanisation dans les territoires périurbains que l'on connaissait depuis les années 1960-1970. Nous pouvons également citer la faible densité de population de la ville de Toulouse (3989 hab/km²) relativement à d'autres métropoles françaises et surtout de sa banlieue six fois moins dense que la commune de Toulouse (687,3 hab/km² en 2015)). Les potentialités de densification ont aussi fortement contribué à rééquilibrer la croissance démographique.

	Population 2015	Part de la population dans la population totale de l'aire urbaine toulousaine	Superficie 2015	Densité 2015
Toulouse	471 940	35,5%	118,3	3989
Banlieue (unité urbaine hors Toulouse)	476 940	35,8%	693,3	687,3
Couronne périurbaine	382 520	28,7%	3203,1	119,4
Total (aire urbaine toulousaine)	1 330 950	100%	4014,7	331,5

Figure 5. Evolution annuelle dans l'aire urbaine de Toulouse.

Données : INSEE Source : AUAT, 2018

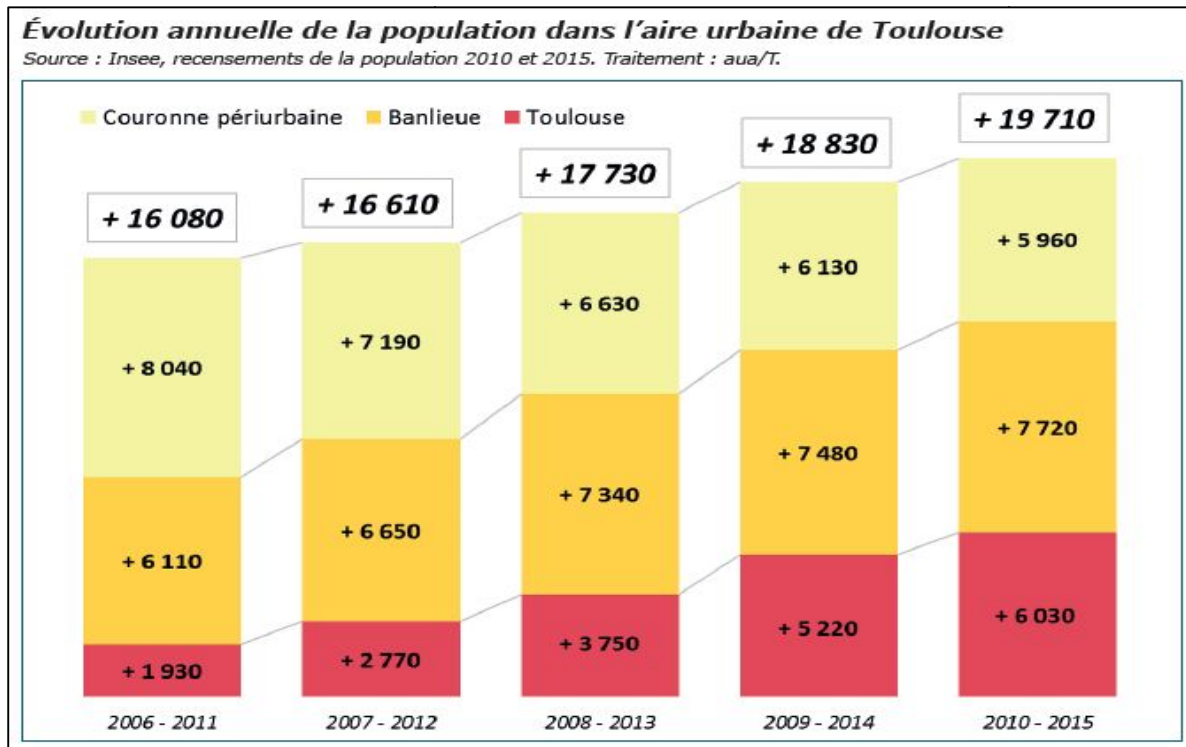


Figure 6. Evolution annuelle moyenne de la population dans l'aire urbaine de Toulouse.

Données : INSEE Source : AUAT, 2018

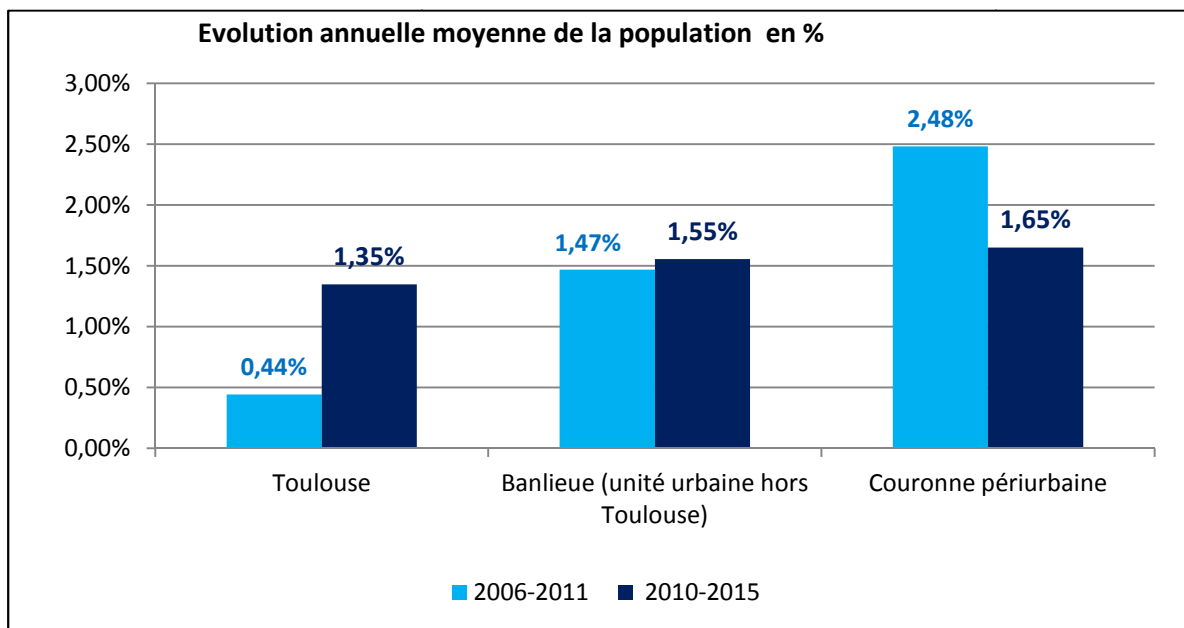
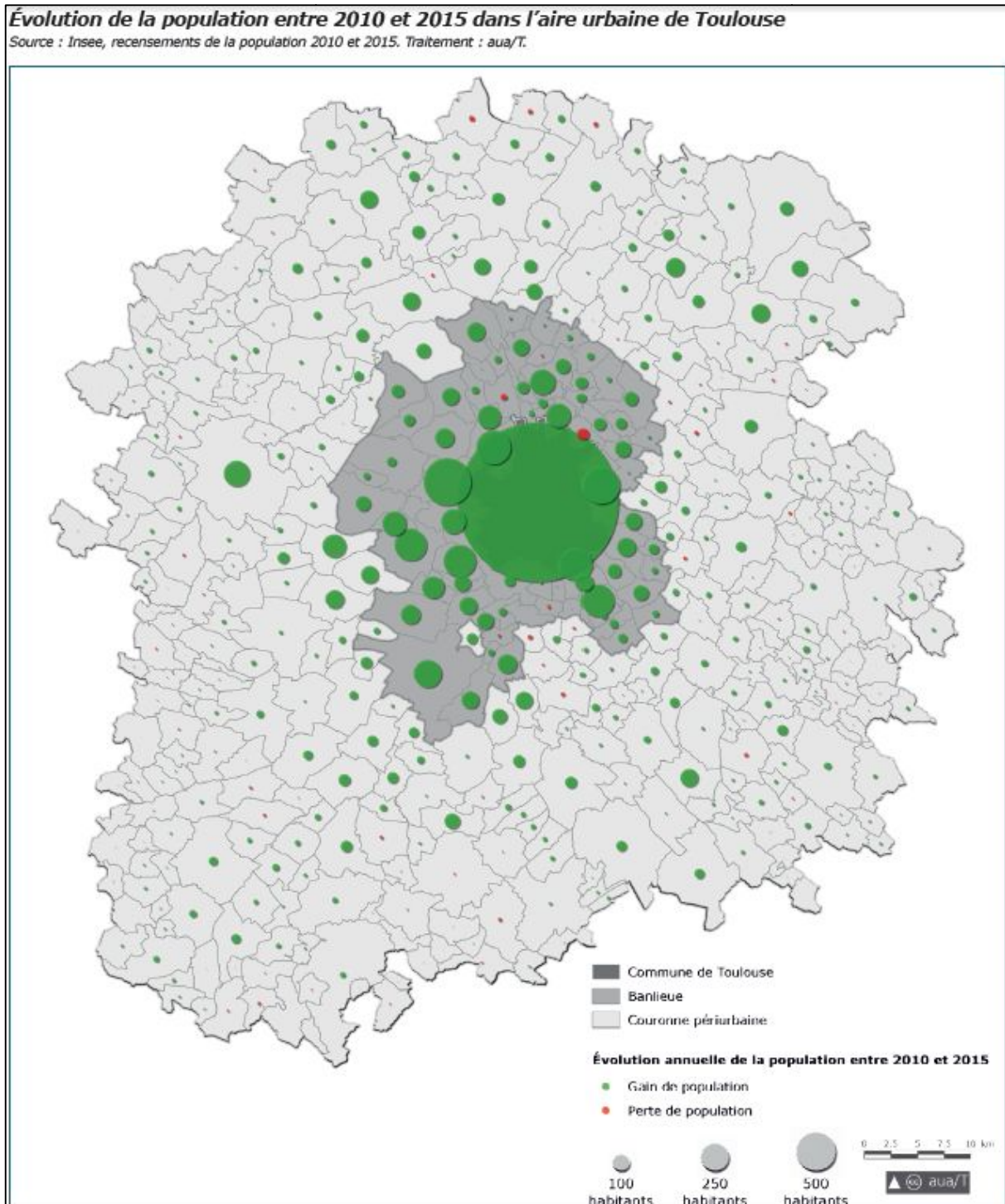


Figure 7. Evolution de la population entre 2010 et 2015 dans l'aire urbaine de Toulouse

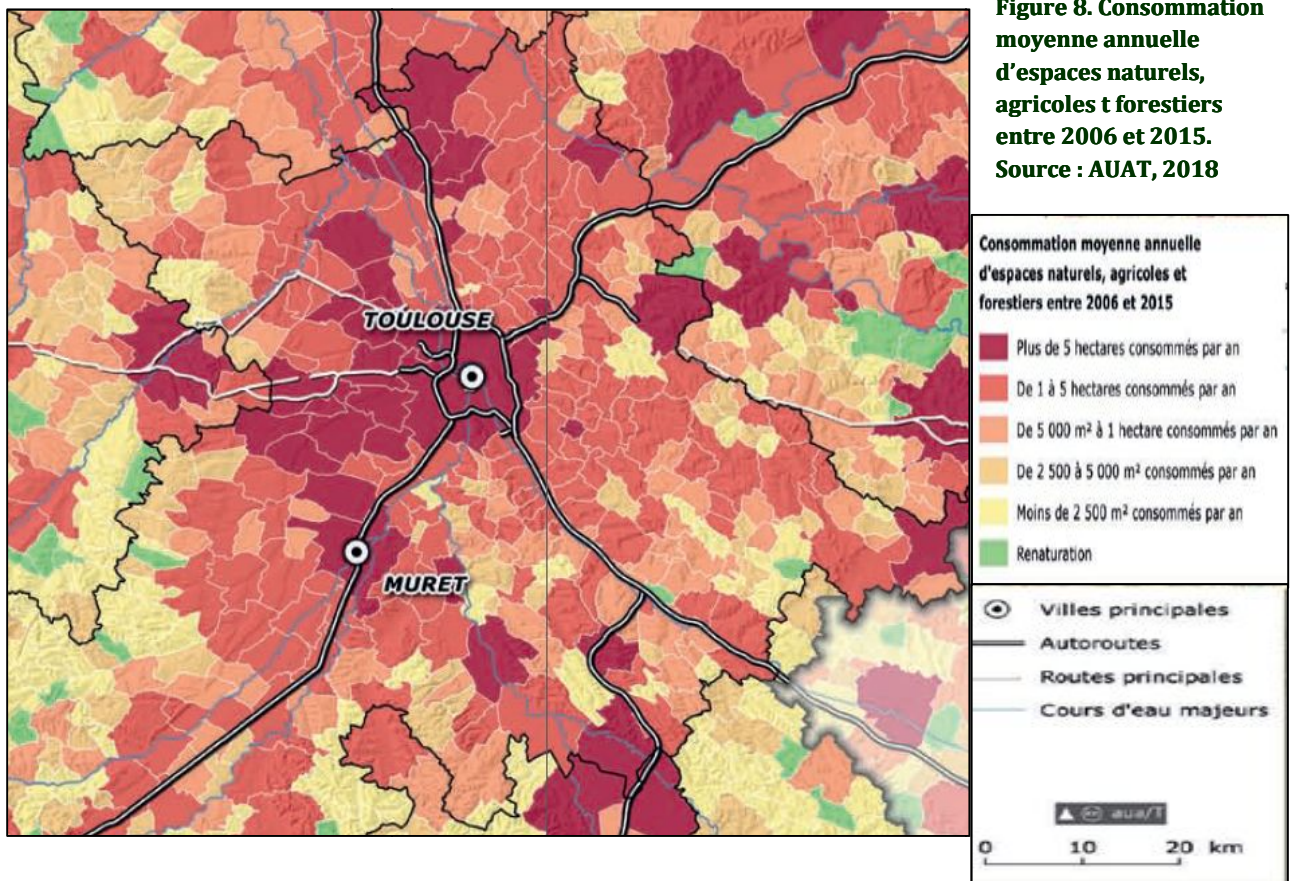
Données : INSEE Source : AUAT, 2018



Ainsi, bien que le dynamisme démographique se soit amplifié ces dernières années la banlieue, le renforcement de l'accueil de la ville-centre et sa banlieue limite l'accroissement démographique en couronne périphérique. La période récente se caractérise même par un accroissement marqué du dynamisme de Toulouse. Les nombreux programmes immobiliers réalisés sur la période contribuent au renforcement de la capacité d'accueil résidentiel de la ville-centre, + 6 030 habitants par an en moyenne soit une augmentation moyenne de 1,35% sur la période 2010-2015 contre 0,44% sur la période 2006-2011 (voir **tableau**)

La banlieue continue à gagner plus d'habitants que Toulouse (+7 720 hab. / an en moyenne), plus précisément, c'est plus de la moitié des soixante-et-onze communes qui la composent qui affiche des taux de croissance supérieurs à 1,5%. Les plus fortes progressions concernent Colomiers (+720 hab. / an), Balma (+470 hab. / an), Blagnac (+410 hab. / an), Ramonville-Saint-Agne (+370 hab. / an), Plaisance-du-Touch, Castanet Tolosan et Cugnaux (+360 hab. / an chacune). En effet dans ces communes les densités prescrites sont particulièrement élevées et le collectif est systématiquement privilégié dans les principales opérations où, justement, c'est l'ancien tissu pavillonnaire issu de la première périurbanisation des années 1970-1980 qui est parfois démoli pour être remplacé par du logements collectifs. Dans la couronne périurbaine, l'accueil résidentiel demeure malgré tout important même s'il ralentit nettement. La croissance démographique dans ce vaste territoire est ainsi passée de +8 040 habitants par an entre 2006 et 2011 à + 5 960 habitants par an entre 2010 et 2015 passant ainsi d'une croissance annuelle moyenne de 2,48% à 1,65% entre les deux périodes.

C'est donc précisément de cette nouvelle donne en termes de planification territoriale et urbaine que la densification et l'intensification urbaines sont passées au premier plan de l'expansion urbaine dans l'aire urbaine toulousaine, grâce notamment aux nouvelles normes législatives apportées dans les documents d'urbanisme réglementaires.



II. Une maîtrise récente de la consommation foncière : des documents d'urbanisme réglementaires contraignants incitant à la densification urbaine.

1. Le plan local d'urbanisme : les vertus d'une rationalisation foncière à l'échelle communale

Les politiques foncières locales

Les communes rurales et périurbaines désirent à la fois accueillir un nombre d'habitants suffisants pour maintenir les services de base (poste, école, boulangerie, etc.) et optimiser leurs équipements (eau, assainissement) et en même temps ne pas dépasser un certain seuil de population qui les obligerait à de nouveaux investissements, d'où un refus de certaines mairies d'ouvrir de nouvelles zones à urbaniser, ce qui entraîne des formes de mitage du territoire, une croissance urbaine discontinue, éparpillée.

Figure 9. Photo aérienne à l'est de la commune de Pujaudran. Source : Géoportail



Le mitage urbain se matérialise typiquement par une construction de maisons individuelles, non ordonnée, diffuse, éparpillée. Pujaudran (1461 habitants en 2015 soit une augmentation de sa population de 63% depuis 1999) située dans l'aire urbaine toulousaine à 24 kilomètres à vol d'oiseau et à 28 kilomètres en voiture à l'ouest de Toulouse sur la continuité de la Nationale 124 à deux fois deux voies et de la ligne ferroviaire Toulouse-Auch, illustre parfaitement ce fait comme nous pouvons le voir ci-dessus (figure 9) Le tissu urbain est littéralement « mité », le bâti s'entrecoupe avec des parcelles agricoles entre la N124 au sud et la forêt de Bouconne au nord. On constate aussi cette fameuse linéarité de l'urbanisation, où le bâti suit les routes. Il est à noter que tous les services et commerces de proximité se situent dans le bourg à 500 mètres à l'ouest (non visible ici) seuls des moyennes surfaces (hypermarchés et autres) se situent à L'Isle

Jourdain (8568 habitants en 2015), le bourg centre du bassin de vie auquel est rattaché Pujaudran.

Les Plans locaux d'urbanisme (PLU), un outil réglementaire restrictif

La loi SRU a instauré un nouvel outil d'urbanisme planificateur à l'échelle communale : le Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui depuis a été agrémenté et renforcé par d'autres dispositifs greffés au PLU dans les lois Grenelle II⁹ et ALUR¹⁰. Nous verrons que le PLU a permis de remédier, en grande partie, au mitage excessif et à la consommation foncière délirante.

Le PLU a été conçu pour densifier, c'est la densification urbaine (on parle aussi d'intensification urbaine) que le législateur a trouvé comme remède face à la consommation foncière, c'est-à-dire qu'il est destiné à rationaliser au mieux la consommation de nouvelles terres agricoles et naturelles tout en tenant compte des prévisions de développement de la commune (démographique, économique, etc.). La recherche d'une densité appropriée à chaque ville est donc un enjeu majeur d'aménagement des territoires, pour une amélioration durable du cadre de vie, en favorisant une conception renouvelée des quartiers dans leur fonctionnalité (logements, transports, commerces, loisirs, lieux de travail...), pour les rendre également économes en énergie.

Mais c'est vraiment la loi Grenelle II qui a renforcé la lutte de l'étalement urbain. La loi Grenelle II reconnaît que la fiscalité de l'urbanisme favorise le mais ne remédie pas aux attentes dans ce domaine pour autant.

Figure 10. Photo aérienne sur la commune de Saint-Hilaire. Source : Géoportail



Les PLU imposent désormais des densités minimales de constructions au niveau communal dans les nouvelles zones à urbaniser (classées AU). De même que l'importance du SCoT, qui peut imposer des densités drastiques et provoquer la révision de nombreux PLU pour leur mise en compatibilité obligatoire par rapport au SCoT.

Pour prendre l'exemple de la commune de Saint-Hilaire (Haute-Garonne) qui comptait 1110 habitants en 2015 après avoir connu une augmentation de sa population de 57% depuis 1999, situé à 25 kilomètres au sud-ouest de Toulouse à vol d'oiseau et à 29 kilomètres en voiture, nous

⁹ Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement

¹⁰ Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

avons sélectionné une zone dont le bâti existant (entouré en rouge et en orange) date d'avant l'entrée en vigueur du premier PLU en 2013.

Nous observons bien que les parcelles bâties occupent en moyenne une surface assez conséquente (environ 2000 m² pour la zone entourée en orange et plus de 3000m² pour la zone entourée en rouge). Nous notons aussi le caractère linéaire de l'urbanisation, caractéristique de l'étalement urbain. Ce n'est pas ordonné, c'est totalement diffus.

La zone est pourtant toute proche du centre-bourg. C'est dans ce cas que le PLU prend tout son sens de limitation de l'étalement urbain, le nouveau bâti (tracé en bleu turquoise) complète en quelque sorte l'urbanisation « mitée ». Elle comprend des cheminements piétons en plus de la voirie. Les nouvelles parcelles bâties sont beaucoup plus compactes, cela s'exprime ici sous la forme de lotissements, aux parcelles n'excédant pas en moyenne 500 à 700 m². C'est ainsi que depuis quelques années avec l'instauration du PLU agrémenté des ajouts de la loi Grenelle II, les communes sont emmenés à planifier de manière la plus rationnelle possible et en comblant au maximum les mitages d'une urbanisation jadis très consommatrice de foncier. De même que les nouvelles zones à urbaniser tendent à prendre en compte les enjeux environnementaux et agricoles, notamment s'il s'agit de terres irrigables pour les terres agricoles et donc à forte valeur agronomique. La loi Grenelle II insiste énormément sur la préservations des espaces naturels, comme avec la création des espaces boisés classés se superposant aux zones naturelles établies par le zonage du PLU et sans oublier la création des continuités écologiques avec les trames verte et bleue qui permettent de prendre conscience auprès des élus et des populations de la nécessité de préserver certains espaces naturels.

2. Des documents de planification urbaine supra-communaux : un encadrement harmonieux de la maîtrise de la consommation foncière.

Le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) plus efficace qu'un simple PLU ?

On ne peut parler de planification urbaine sans évoquer l'intercommunalité. En effet parallèlement aux législations urbanistiques en faveur d'une rationalisation foncière et d'une protection de l'environnement, la législation a renforcé considérablement l'intercommunalité. Par ailleurs, le plan local d'urbanisme est majoritairement élaboré par la commune alors que celle-ci manque parfois, selon sa taille, à la fois du recul nécessaire et des moyens humains et financiers pour développer et mettre en œuvre une politique d'urbanisme capable de répondre aux enjeux de développement. De ce point de vue, il conviendrait de transférer cette compétence à l'intercommunalité, et aussi de renforcer l'ingénierie territoriale en matière d'aménagement et d'urbanisme, ce qui en soi paraît être du bon sens.

De plus, l'échelon communal est parfois trop étroit et n'est pas adapté pour faire face à la limitation de l'étalement urbain qui nécessite une vision et une prise en charge à un niveau supra- ou intercommunal. La généralisation des PLU intercommunaux (PLUi) pourrait donc offrir un cadre adéquat, mais, même si la loi Grenelle 2 en a introduit l'existence, elle ne les a pas rendus obligatoires. Et même, les communes, soucieuses de leurs prérogatives, se sont opposées au transfert de compétences en matière de PLU. C'est la raison pour laquelle la loi ALUR contient des mesures incitatives afin d'encourager les communes à se doter d'un PLUi, notamment par le fait de rendre caduque tous les Plans d'occupation des sols (POS) dès le 24 mars 2017. Le POS est un ancien document d'urbanisme strictement réglementaire qui déterminait notamment les droits à construire et les conditions d'évolution attachés à chaque propriété (publique ou privée). Le POS fut complètement inefficace quant à la réduction de la

consommation foncière car dépourvu d'objectifs politiques. Néanmoins l'incitation a été fortement ralentie et perturbée par la fusion des Etablissements publics de coopération intercommunale (EPCI) – Communauté de communes, d'agglomération, urbaine ou les Métropoles – selon le rapport parlementaire¹¹. En effet, l'incertitude de l'architecture institutionnelle des intercommunalités a manifestement freiné les initiatives. De même que la création d'intercommunalités trop vastes à l'instar de l'intercommunalité reprenant l'intégralité des contours du Pays Basque français ou encore de certaines intercommunalités normandes également très étendues, pour lesquelles il semble malaisé de créer un seul PLUi. Par conséquent le PLUi n'a pas eu de grande efficacité globalement, seul le PLU semble être privilégié mais un PLU absolument dépendant des orientations du SCoT

Le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) : un document d'urbanisme intercommunal déterminant dans la réduction de la consommation foncière.

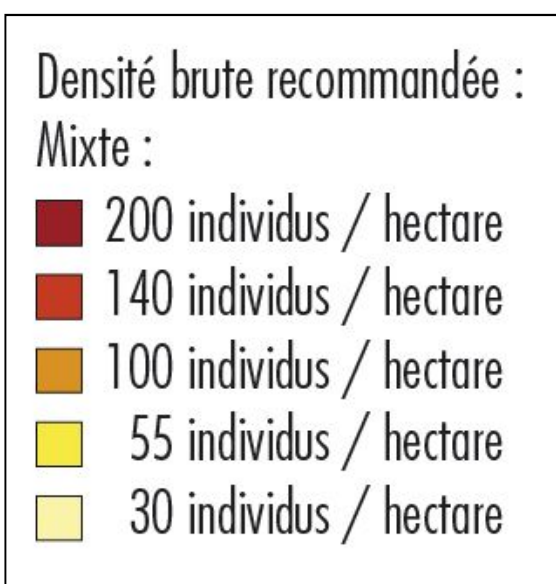
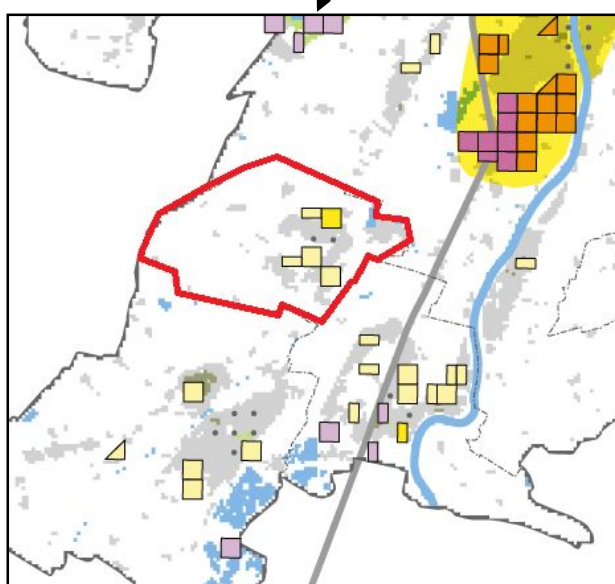
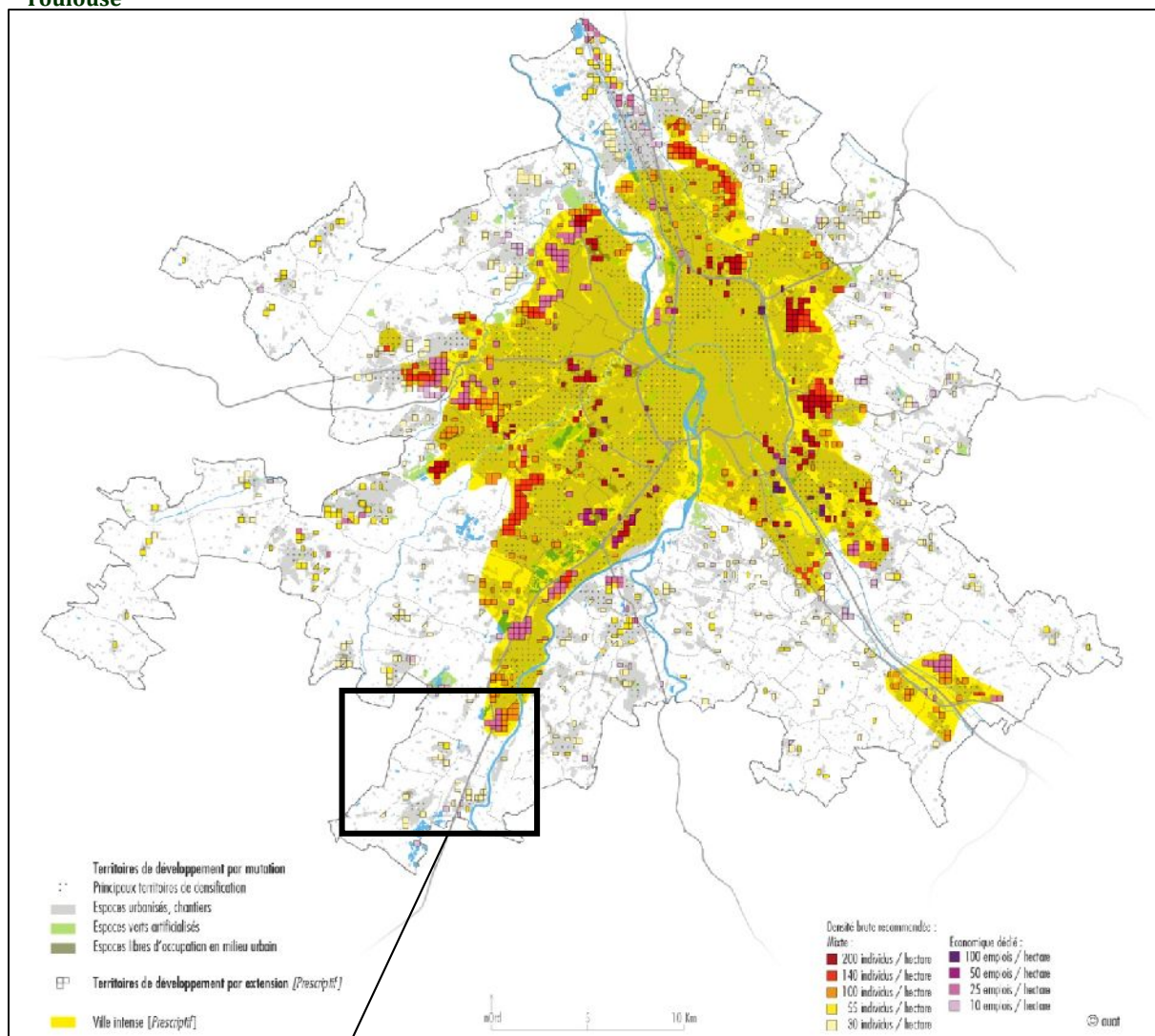
La loi SRU instaure les SCoT en 2000 mais c'est la loi Grenelle II en 2010 qui renforce les objectifs en termes de réduction de consommation foncière, de préservation des espaces alloués aux espaces naturels et agricoles, d'équilibrage de la répartition territoriale des commerces et des services, d'amélioration des performances énergétiques, de diminution des déplacements, de réduction des gaz à effet de serre et de préservation des écosystèmes. Le SCoT est ainsi doté d'outils permettant d'imposer des normes minimales de densité urbaine.

La densification apparaît comme la solution qui permet de construire là où sont les besoins en intervenant sur les espaces déjà bâtis et équipés, sans grignoter davantage les espaces naturels et agricoles en périphérie des villes. Elle permet en outre de limiter l'artificialisation des sols. Ainsi le SCoT devra désormais identifier les espaces ayant un potentiel de densification et de mutation, notamment grâce à une approche paysagère et patrimoniale. Quant aux PLU ils devront s'élaborer ou, si ils existent déjà, se mettre, en compatibilité avec le SCoT.

Le SCoT n'est pas un document « opposable », c'est-à-dire attaquant juridiquement. En effet il ne réglemente pas à la parcelle près un droit de constructibilité, il fixe des objectifs et plus précisément de seuil maximal de population et de construction qui devront être respectés dans le document d'orientation et des objectifs. Cela fonctionne par des quotas alloués à chaque commune, en fonction de son analyse territoriale (le rapport de présentation) et de son projet d'aménagement et de développement durable (PADD). Le SCoT doit présenter, selon la loi Grenelle II une « analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers » (art. L123-1-2 al 3). En outre, le rapport doit justifier « des objectifs compris dans le PADD au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le SCOT et au regard des dynamiques économiques et démographiques » (Art. L123-1-2 al 4). Le PADD (Projet d'aménagement et de développement durable) est également concerné. Le troisième et dernier alinéa du nouvel article L 123-1-3 du Code de l'urbanisme indique qu'il fixe des « objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».

¹¹ Rapport parlementaire de l'Assemblée Nationale déposé le 25 octobre 2016 par la commission des affaires économiques sur la mise en application des titres III et IV de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové et présenté par les députés Mme Audrey Linkenheld et M. Éric Straumann.

Figure 11. Les objectifs de densité du SCoT de l'agglomération toulousaine. Source : SCoT de l'agglomération de Toulouse



Le SCoT est certes non opposable mais il oriente fortement les PLU (et/ou PLUi). Les communes doivent en outre se plier aux exigences du SCoT scrupuleusement et ne pas dépasser les seuils imposés qui ressemblent à s'y méprendre à des quotas de construction de logement et d'accueil de populations. De toute évidence le syndicat mixte qui porte le SCoT contrôle et peut empêcher de nouvelles constructions sur une commune en cas de seuil atteint par celle-ci. Le contrôle du SCoT se substitue ainsi à celui du Préfet, et veille au strict respect des objectifs du SCoT. Ce mode de fonctionnement peut paraître plus cohérent et efficace qu'un PLUi, en effet, de grandes lignes chiffrées en termes de répartition démographique, de nombre de logements et de zones d'activités et donc de la consommation foncière sont attribués par le SCoT à chaque commune, dont le périmètre est censé regrouper les commune d'un bassin présentant à peu près les mêmes grandes problématiques territoriales.

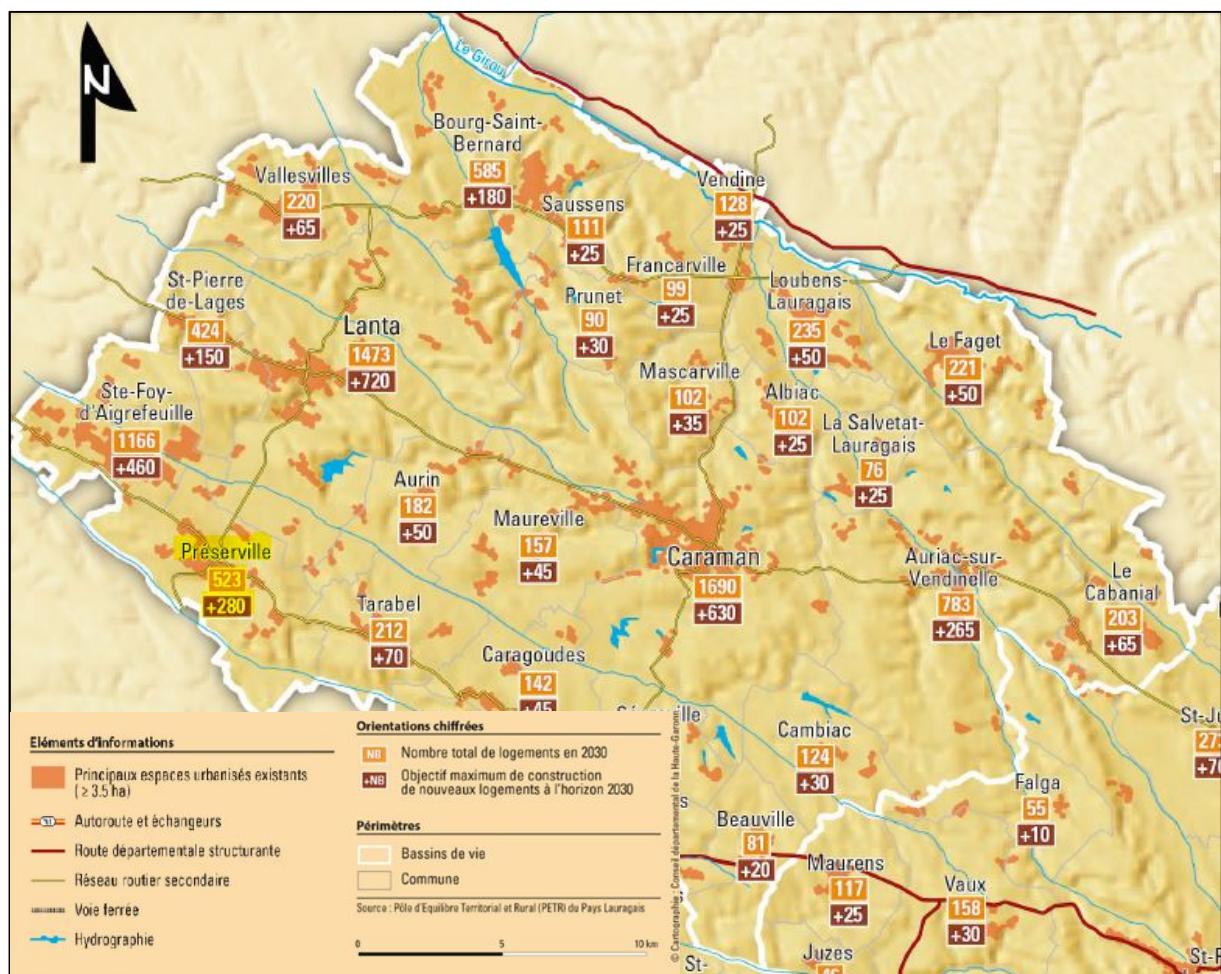
Pour reprendre l'exemple de la commune Saint-Hilaire, où la société LES PARCS y a fait une opération de lotissement de 44 lots, qui est située dans le SCoT de la grande agglomération toulousaine, où les seuils de populations maximum à atteindre par zone sont définis par des pixels (voir figure 11) correspondant à une densité brute recommandée en termes d'individus par hectare. Ainsi pour la commune de Saint-Hilaire le SCoT lui octroie un pixel plein de 55 individus, deux pixels pleins de 30 individus et enfin deux autres demi-pixels de 30 individus par hectare soit au total un accueil maximal d'habitants à l'horizon 2030, 145 habitants environ. La recommandation à laquelle le PLU doit se conformer est donc plus restrictive car ce sera environ 145 habitants maximum en plus en douze ans, alors que ce chiffre était précédemment réalisé entre six et huit ans. Par ailleurs en plus d'un nombre maximal de population fixée à l'horizon 2030, une surface de foncier à consommer est-elle aussi fixée à un seuil maximal. Trois pixels pleins plus deux demis pixels correspondent donc à quatre hectares à consommer maximum dans les douze prochaines années, soit une densité moyenne de 36 habitants par hectare. En conséquent le PLU devra adapter ses choix en termes d'ouvertures de zones à urbaniser pour se conformer à cette recommandation qui dans les faits ressemblent plus à une exigence plutôt stricte.

C'est la raison pour laquelle de plus en plus de PLU définissent dans leur règlement graphique, qui est la pièce du PLU qui définit le zonage réglementaire de la commune en question, des réserves foncières potentiellement urbanisables et « débloquées » par une modification du PLU, c'est-à-dire par une procédure simplifiée qui nécessite une simple délibération du conseil municipal ou communautaire s'il s'agit d'un PLUi. Ce « déblocage » qui résulte donc d'une modification du PLU se fait donc au gré de l'évolution démographique et urbaine de la commune. Pour mieux graduer son évolution et donc maîtriser au mieux la consommation foncière le PLU permet un déblocage gradué et échelonné selon l'évolution de la commune.

Prenons l'exemple de la commune de Prèserville (Haute-Garonne), autre commune étudiée et prospectée au cours du stage. Prèserville se situe dans le Lauragais à 17 kilomètres seulement à vol d'oiseau de Toulouse sans se situer pour autant dans l'unité urbaine et à 21 kilomètres par la route. Comptant 506 habitants en 1999 et 729 en 2015, soit une augmentation de 44% en 16 ans, ce qui correspond pleinement à cette frange périurbaine catégorisée par le CGET comme une commune des campagnes urbanisées densifiées, en périphérie des villes, à très forte croissance résidentielle et à économie dynamique.

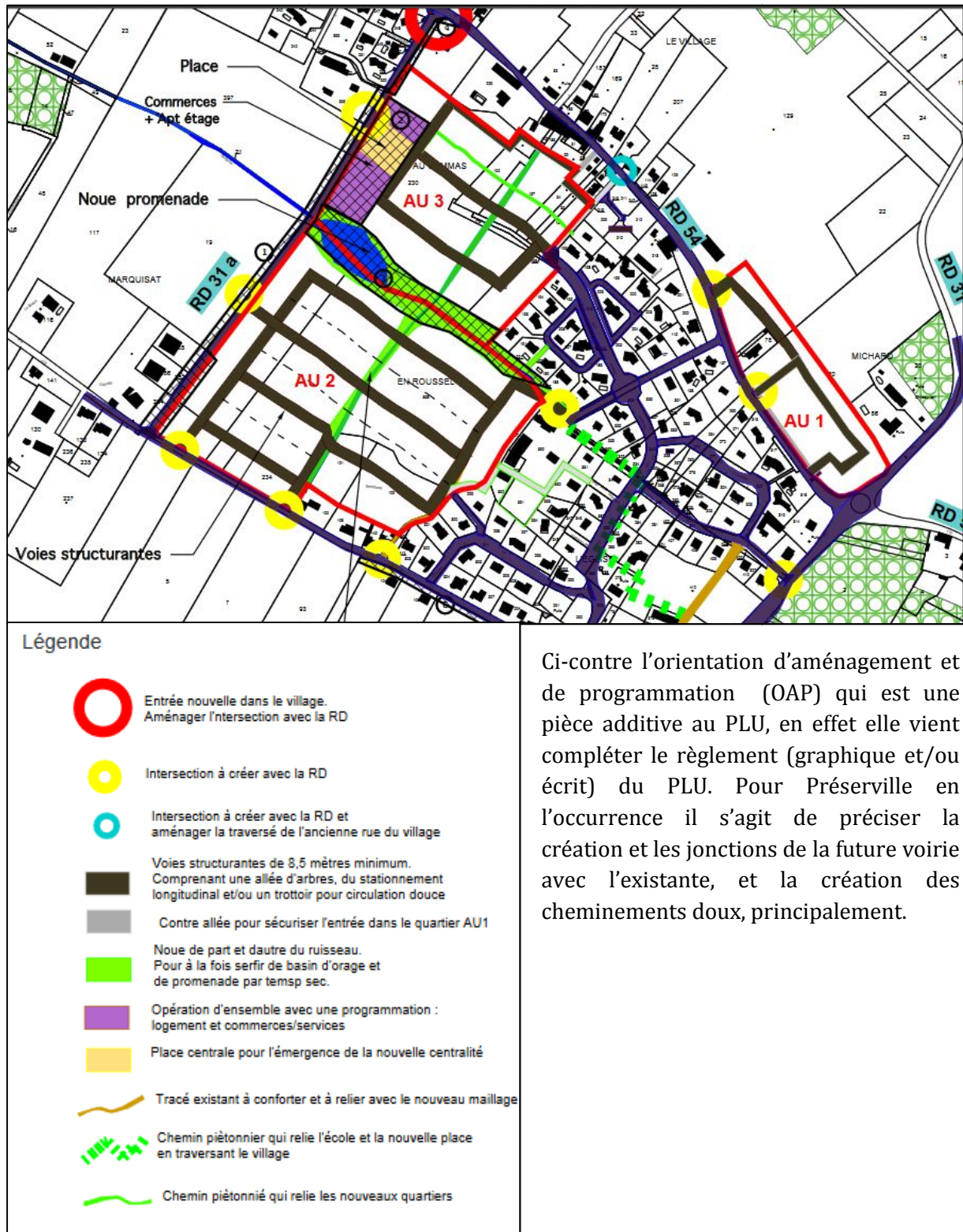
Ainsi d'après le SCoT Lauragais dont dépend Prèserville, actuellement en procédure de révision dont le projet a été arrêté le 11 décembre 2017 et dont la mise en vigueur effective devrait avoir lieu fin 2018/début 2019, définit des orientations chiffrées dans la pièce du Document d'orientation et d'objectifs, c'est-à-dire les prescriptions du SCoT auxquelles les différents PLU des communes doivent se conformer. Il définit donc un nombre total de logements à atteindre et d'objectif maximum de construction de nouveaux logements à l'horizon 2030. Pour Prèserville il s'agit donc d'atteindre au total 523 logements en 2030 et de construire au maximum 280 logements environ (figure 12) afin d'arriver à l'objectif démographique de 1500 habitants toujours à l'horizon 2030, c'est-à-dire un doublement de la population communale dans les douze prochaines années.

Figure 12. Extrait des objectifs de logements à atteindre dans le SCoT du Lauragais. Source : SCoT du Lauragais



Ce système autorégulateur permet d'avoir une urbanisation échelonnée et graduée, parfois sur d'autres communes c'est plus arbitraire mais toujours dans le strict respect des objectifs du SCoT. Quand certaines zones AU où les propriétaires ne sont pas vendeurs, alors la mairie peut par modification du PLU via une délibération en conseil municipal, ouvrir à l'urbanisation du foncier classé comme réserves à potentialité urbanisable, souvent classées en zone AU0 ou 2AU.

Figure 14. Extrait du PLU de Préserville . Source : Commune de Préserville



Ci-contre l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) qui est une pièce additive au PLU, en effet elle vient compléter le règlement (graphique et/ou écrit) du PLU. Pour Préserville en l'occurrence il s'agit de préciser la création et les jonctions de la future voirie avec l'existante, et la création des cheminements doux, principalement.

Nous avons ainsi montré dans cette première partie que l'étalement urbain dont les causes multiples, ont provoqué cet étalement sans précédent, disproportionné, et chaotique, aux conséquences néfastes en termes d'externalité négatives sur le plan économique (coûts d'entretien de la voirie et de déplacement décuplés, coûts en terme d'équipements, d'infrastructures, les embouteillages qui coûtent 20 milliards d'euros en France chaque année selon l'étude du fournisseur d'informations routières l'Inrix¹², les petites et moyennes entreprises en sont les premières pénalisées. Ainsi dans l'agglomération toulousaine ce sont près de cinq jours et demi perdus dans les embouteillages pour chaque automobiliste en moyenne selon le GPS Tom Tom), sur le plan agricole avec des terres au fort potentiel fortement agronomique qui disparaissent massivement avec l'artificialisation des sols et enfin sur le plan écologique avec des espaces naturels attaqués et un écosystème, parfois aux équilibres fragiles, troublé. Cela a donc conduit nos gouvernants et dirigeants publics à réagir, notamment le législateur, qui a fortement contraint et restreint les potentialités urbanisables dans tous les territoires soumis à un étalement urbain conséquent.

Cependant, la responsabilité, si tant est l'objet est d'en trouver une, de cet étalement urbain, de cette urbanisation galopante n'est pas qu'à remettre à l'Etat et aux collectivités locales (communes et intercommunalités). En effet c'est d'abord lié à une rente foncière déterminée par un marché dont la demande est constituée par des primo-accédants ou des investisseurs et une offre qui est constituée des promoteurs et aménageurs-lotisseurs. Ce sont donc des facteurs socio-économiques qui déterminent et jugulent cette pression foncière sur un territoire lui-même soumis à de forts contrastes socio-économiques, contrastes alimentés à la base comme nous l'avons vu dans cette première partie, à des pressions démographiques conséquentes et évolutives dans le temps et, donc, *in fine*, au type d'habitat correspondant. C'est tout un système où facteurs socio-économiques et socio-démographiques interagissent que nous allons aborder dans cette deuxième partie.

¹² France 2, Le coût hallucinant des embouteillages en France, publié le 11/09/2017, https://www.francetvinfo.fr/meteo/particules-fines/le-coût-hallucinant-des-embouteillages-a-la-France_2367539.amp

Deuxième partie

Une urbanisation du foncier fortement liée à la rente foncière : l'action et le rôle primordiaux des aménageurs privés.

Nous entendons par les procédés d'urbanisation les façons d'urbaniser les territoires. En l'occurrence les nouveaux procédés d'urbanisation des territoires périurbains dans notre cas d'études, dans un contexte de raréfaction foncière. Cela doit nous interroger à propos des conséquences directes de ce nouveau phénomène mais aussi de l'adaptation de l'offre c'est-à-dire de l'action des aménageur-lotisseurs et donc de leur impact concret dans l'aménagement et l'urbanisation dans les territoires périurbains de l'aire urbaine toulousaine. Par ailleurs il sera aussi intéressant de voir comment réagit la demande, c'est-à-dire les accédants (très souvent primo-accédants) et les investisseurs qui néanmoins évolue également. Une évolution sociale notable est à avancer chez les classes périphériques et aussi générationnelle. La multiplication des divisions parcellaires et l'évolution de l'habitat périurbain (plus resserré et plus divers) en sont des preuves flagrantes. De ces nouvelles contraintes et de ces nouvelles évolutions vers une plus grande diversité de l'habitat, les aménageurs doivent s'adapter et innover pour prendre en compte tous ces nouveaux paramètres. En effet nous nous situons en plein bouleversement du modèle d'urbanisation tel qu'on le connaissait dans les espaces périurbains depuis les années 1960 et 1970. Dès lors il est intéressant d'en saisir les nouveaux rouages et les nouvelles pratiques urbanistiques, et les enjeux que cela soulève.

Intégré en tant que développeur foncier auprès de Matthieu ROQUES, Président de la société LES PARCS AMENAGEUR, également actionnaire de la société à hauteur de 60%, le stage m'a permis de m'imprégner de la base du métier d'aménageur-lotisseur et de promoteur, à savoir le développement foncier, où la polyvalence des compétences à requérir est nécessaire : prospection, démarchage, calcul de bilans financiers prévisionnels d'opération, la faisabilité technique de l'opération, stratégie de prospection, suivi de l'actualité et des évolutions nationales et locales en terme de réglementations et de politiques dans les domaines de l'urbanisme, de l'aménagement du territoire, du logement, mais aussi l'étude des marchés du foncier et dans une moindre mesure de l'immobilier. A ce stade stratégique et à la base de tout commencement dans la chaîne de la maîtrise d'ouvrage et l'urbanisme opérationnel, j'ai pu avoir une vision globale de la situation et en saisir les enjeux en intégrant les différents facteurs entrant en jeu.

Ayant été amené à prospecter, à étudier le marché du foncier, à étudier la faisabilité financière (c'est-à-dire construire des bilans financiers d'opération), à concevoir des esquisses de lotissement et à avoir un contact humain assez régulier (le plus souvent avec des propriétaires vendeurs) dans l'aire urbaine toulousaine, j'ai pu être confronté, sur le terrain notamment, à tous les bouleversements en cours dans les territoires périurbains touchant directement les aménageurs-lotisseurs.

Ainsi la deuxième partie de ce mémoire nous permettra de saisir l'action et le rôle, primordiaux, des aménageurs privés dans la densification des espaces périurbains dont le type d'habitat lié au marché du foncier est lui-même déterminé par des facteurs socio-économiques.

I. Un type d'habitat et un marché du foncier déterminés par des facteurs socio-économiques

1. Quid de la formation de la valeur foncière

En termes d'éléments de définition, nous citerons Jean Cavailhès qui pose les grands traits évidents de la formation du prix d'un terrain à bâtir résidentiel qui « *s'explique par trois déterminants essentiels : l'accessibilité, la qualité sociale et le cadre de vie. Seul le premier est étudié ici : les prix diminuent lorsqu'on s'éloigne du centre des villes. Les autres déterminants de la valeur seront analysés par la suite.*

Qu'est-ce qui fait qu'un mètre carré de terrain à bâtir résidentiel vaut tant d'euros ? L'économie urbaine répond : premièrement, la localisation ; deuxièmement la localisation ; troisièmement la localisation. Le prix dépend : de l'accessibilité, qui permet d'aller travailler, étudier ou s'approvisionner moyennant un coût de transport et des inconvénients plus ou moins grands ; de la qualité sociale du lieu, c'est-à-dire du statut social des ménages du voisinage ; du cadre de vie, constitué d'éléments attractifs (vue sur la mer, sur des paysages verts) et répulsifs (émissions polluantes d'usines, bruit d'un aéroport). Ces éléments sont les principaux déterminants de la valeur »¹³.

Le marché foncier et immobilier est un équilibre économique issu d'une demande et d'une offre

Sans s'attarder sur toutes les théories économiques qui définissent la rente foncière depuis le début de la science économique en tant que telle, c'est-à-dire depuis le XVI^{ème} siècle avec les mercantilistes, ainsi que tous les apports des grands courants de pensée de la science économique de chaque époque, nous tenterons ici de mettre en exergue les mécanismes essentiels et principaux de la détermination du prix du foncier auxquels les aménageurs et promoteurs doivent faire face au quotidien. Cependant nous retiendrons quelques approches théoriques qui paraissent nécessaires à la bonne compréhension de la détermination du prix du foncier que nous résumons André Donzel¹⁴.

Avec l'approche néo-classique qui apparaît à la fin du XIX^e siècle en Europe, la théorie de la rente va s'affranchir de la valeur-travail (approche classique du XVIII^{ème} siècle) pour se référer à la valeur-utilité. Dans cette perspective, la valeur des biens fonciers s'exprime, comme pour toute marchandise, à travers un processus d'échange. Leur prix est le résultat de la confrontation de l'offre et de la demande sur le marché. Dans les conditions de concurrence pure et parfaite, le niveau d'équilibre du marché est atteint lorsque ces les termes (offre et demande s'égalisent). La rente foncière, est alors une résultante du marché ; elle indique l'écart entre le prix d'équilibre et le prix effectif du bien échangé : plus l'offre de terrains sera faible et la demande élevée, plus la

¹³ Cavailhès J. (2016). « Formation des valeurs foncières - La théorie du prix du terrain à bâtir résidentiel » in *La Revue foncière*, p.30-34

¹⁴ André Donzel, Daniel François, Ghislain Geniaux, Claude Napoleone (2008). « Les déterminants socio-économiques des marchés fonciers ». Observatoire des territoires et de la métropolisation dans l'espace méditerranéen. Cahier n°19. Octobre 2008

rente sera élevée et inversement. C'est un mécanisme logique qui est à la base première de la détermination du prix du foncier.

Contemporains aux grands phénomènes d'urbanisation, les économistes de cette tradition vont développer un intérêt pour l'analyse de l'espace urbain et de l'effet structurant des villes et réseaux de villes sur un territoire dans son ensemble. A la suite des travaux précurseurs de l'école géographique allemande sur les places centrales (Von Thünen, Lösch), vont être mis en évidence les relations entre les coûts de transport, la rente foncière et l'organisation fonctionnelle des espaces urbains. D'autres travaux, plus récents, vont plutôt s'intéresser à la localisation résidentielle des ménages et plus généralement aux facteurs qui déterminent la différenciation sociale des villes. Dans cette optique, la valeur du sol urbain va se mesurer non plus à l'aune de sa productivité, mais de son « habitabilité », notion complexe intégrant les différentes variables concourant à la valorisation résidentielle d'un territoire telles que la situation des terrains, la densité d'équipements et de services collectifs, la présence d'aménités écologiques, l'environnement social, etc. Une approche expliquant la réalité actuelle à laquelle est confronté un aménageur.

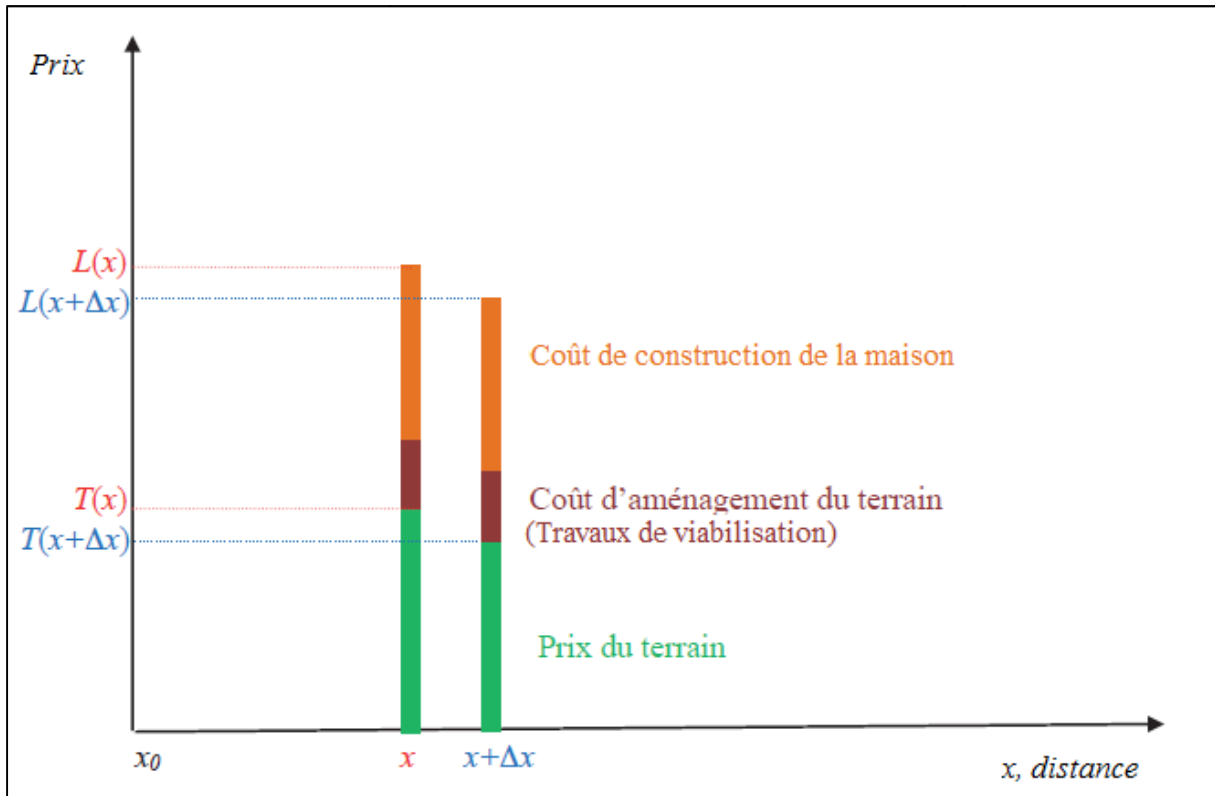
Jacques Donzel précise cette approche néo-classique avec l'approche « hédonique » des prix fonciers et immobiliers va fournir l'outil méthodologique permettant de mesurer les différentes composantes de cette valeur en analysant les préférences (les utilités) résidentielles des consommateurs telles qu'elles s'expriment sur les marchés des terrains et des logements. *In fine* l'économie spatiale a contribué à mettre en évidence le lien entre organisation urbaine et rente foncière. Si elle n'invalide pas l'approche néo-classique de la rente foncière au plan macroéconomique, elle la complète au plan microéconomique en permettant de mieux appréhender les fluctuations à l'échelle locale. Elle a permis de préciser les effets de la division fonctionnelle et sociale de l'espace sur les prix fonciers. La fragmentation urbaine qui en découle, résulte en fait de la ségrégation socio-spatiale (voire ethno-spatiale de plus en plus avec l'accentuation des flux migratoires dans un contexte de mondialisation libérale) des espaces urbains et périurbains. Un terme socio-géographique que nous devons à la sociologue Saskia Sassen¹⁵ pour désigner les développements et les séparations distinctes d'espaces contigus présentant de forts contrastes socio-démographiques. C'est donc la sociologie et la pression démographique qui sont les vecteurs de la demande de foncier, respectivement en termes qualitatif et quantitatif.

Le marché immobilier ne met pas seulement en relation un entrepreneur qui construit un logement et un ménage acheteur : il est fait d'un grand nombre d'agents. Pour comprendre le fonctionnement de ce marché, examinons, sur la figure 15, le cas de deux ménages, l'un qui habite en x (rouge) et un second en $x+\Delta x$ (bleu). Soient les deux variables x (la distance) et y (le prix) pour faciliter la représentation graphique. Les deux emplacements ne diffèrent que par leur éloignement du centre : l'un est plus loin de Δx que l'autre. Le prix du logement en $x+\Delta x$ est nécessairement inférieur à celui de x car s'il était identique le ménage voudrait déménager en x pour se rapprocher du centre et réduire ainsi son coût de transport. Mais le ménage occupant x ne voudrait pas en être délogé : il n'y aurait pas d'équilibre. Pour que les deux localisations soient équivalentes, il faut qu'en $x+\Delta x$ le prix soit inférieur à celui de x et que cette différence compense exactement l'inconvénient d'habiter plus loin. C'est le premier enseignement de

¹⁵ Saskia SASSENS, *La Ville globale : New York - Londres - Tokyo* [« The Global City: New York, London, Tokyo »], [Descartes et Cie](#), 1996 (ISBN 978-2910301453)

l'économie urbaine : toutes choses égales par ailleurs (i.e. les deux autres termes du triplet « localisation »), une différence de coût foncier compense une différence de coût de transport. La différence des prix $L(x+\Delta x)$ et $L(x)$ est ainsi expliquée. Elle ne résulte pas du coût de construction ou du coût de production du terrain, supposés constants pour l'instant mais d'une différence d'accessibilité. À coût de construction donné, c'est parce que le terrain est cher (plus ou moins) que le logement est cher (plus ou moins), et pas l'inverse.

Figure 15. Composition et variation de la valeur d'une propriété (maison + terrain). Source : André Cavailhès



C'est donc le prix du foncier constructible qui détermine le prix final de l'immobilier. C'est aussi de part le prix du foncier que les caractéristiques de l'habitat sera déterminé. En effet nous formulons l'hypothèse, dans notre raisonnement théorique, que le pouvoir d'investissement global des ménages soit plus élevé dans les zones où le prix du foncier est plus haut que dans les zones où l'équilibre du marché du foncier est relativement plus bas. On en déduit par conséquent que l'habitat qui en résulte, présent également des variations de dimension et de qualité. Nous verrons plus tard que cette hypothèse se confirme aisément dans l'aire urbaine toulousaine.

La détermination du prix en fonction de la distance

Jean Cavailhès¹⁶ constate également que la détermination du prix du foncier est certes fonction de la distance par rapport à la ville-centre comme paramètre entrant dans les préférences des agents (les acquéreurs) dans la demande, mais que la densité urbaine joue également un rôle primordial. Ce qui, finalement, est logique puisque souvent la densité est aussi une fonction croissante de la distance à partir la ville-centre.

16

Les économistes et les géographes urbains se replient souvent sur la densité de population pour tester le rôle de l'accessibilité. La densité est d'autant plus élevée que le terrain est cher car lorsque le prix d'un input est relativement moins cher que celui d'un autre, on substitue le premier au second. Là où le terrain est cher on lui substitue donc du capital et du travail : plus le terrain à bâtir est cher plus la construction est dense. Cela permet des vérifications indirectes de la loi de décroissance des valeurs foncières selon la distance.

La validation du gradient de valeurs foncières est plus facile lorsque les couronnes périurbaines sont incluses dans le périmètre. On dispose alors de plus de données, les coûts d'aménagement et de construction sont moins variables, la géographie est mieux organisée en anneaux concentriques. Les nombreux résultats sont conformes à la théorie, au plan international et français.

Au centre d'une ville on économise le terrain (cher) en lui substituant du capital et du travail (immeubles hauts puis moins hauts) ; en périphérie (terrain meilleur marché), on l'utilise en plus grande quantité (maisons, sur des parcelles de plus en plus grandes). Le gradient de densité selon la distance est donc un moyen indirect de tester la prédiction du gradient des prix des terrains selon la distance. Les « gradients de densité et gradients de prix du sol urbain et de la rente foncière ont souvent été rapprochés. La relation est si forte que les modélisations mises en œuvre pour décrire les distributions des densités et des valeurs foncières dans la ville se réfèrent aux mêmes familles de formalisation.

Les densités et les prix fonciers urbains s'expliquent tous deux comme des fonctions décroissantes de la distance au centre-ville »¹⁷. Le gradient de densité selon la distance au centre a été étudié depuis C. Clark ¹⁸ puis cette loi a été enrichie dans un grand nombre de travaux, dont celui, souvent cité en France, de Bussière¹⁹. Ce modèle est repris par R.F. Muth ²⁰, qui établit la correspondance mathématique entre densité (Clark) et valeurs foncières (économie urbaine). Cette construction, séduisante par sa simplicité et sa cohérence mathématique, a été critiquée. Le lien entre coût de transport et valeur foncière, essentiel dans le raisonnement, est difficile à établir car les deux variables sont difficiles à observer. De plus, les villes ne sont pas constituées d'un centre entouré de couronnes emboîtées: elles sont un entrelacs de centres d'affaires, industriels, administratifs ou commerciaux, ou des métropoles polycentriques, entourées de satellites, ce qui complique la mesure de l'accessibilité. Une autocritique vient de ce qu'un bâtiment est un bien durable : même si ses caractéristiques s'expliquaient par le modèle théorique au moment de sa construction, le monde a changé depuis, ce qui le rend inadapté à la situation contemporaine. En effet l'aire urbaine toulousaine est tout à fait le cas typique où se juxtapose habitat dense, lâche, tissu industriel, tissu d'activités tertiaires, tissu commercial, espaces naturels etc.

Il n'y a donc pas d'uniformité et une seule fonction linéaire du prix du foncier en fonction de la distance dans l'aire urbaine toulousaine et plus particulièrement dans ces couronnes périurbaines. Au contraire, il y a d'importantes divergences socio-spatiales qui expliquent des

¹⁷ Berroir S., 1996, « L'espace des densités dans la ville : théories et modalisations », *L'Espace géographique*, vol. 25, n° 4, pp. 353-368.)

¹⁸ C. Clark, "Urban population densities", *Journal of the Royal Statistical Society*, série A, 114, 1951, pp. 490-496

¹⁹ Bussière, *Morphologie urbaine, répartition de la population*, Paris, C.R.U., 1968.

²⁰ Muth R. F., *Cities and Housing*, Chicago, University of Chicago press, 1969.

écarts de marché conséquents. Ce sont justement ces divergences déterminées par le profil socio-économique de l'occupant qui va déterminer les choix stratégiques de prospection pour le compte de l'aménageur.

Le rôle du zonage institutionnel : le dispositif Pinel (ex-dispositif Duflot) et son impact

Ce que l'on appelle communément le dispositif Pinel, du nom de Sylvia Pinel, ministre du Logement sous le deuxième gouvernement de Manuel Valls et la mandature de François Hollande, est une disposition du code général des impôts français introduite par la loi de finances de 2015 qui offre la possibilité de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu à l'occasion d'un investissement locatif si l'investisseur s'engage à louer le logement nu en tant que résidence principale pour une durée minimale de six ans. Ce dispositif a eu un rapidement son succès dès sa modification en 2015 (en 2013 le dispositif Duflot pourtant pratiquement similaire au dispositif Pinel n'avait pas eu le même engouement), en effet d'après un récent sondage²¹ d'Harris Interactive pour le site la-loi-pinel.com, « 72% des Français considèrent l'investissement locatif en Pinel comme un bon placement, et même 10% d'entre eux, comme un très bon placement ».

L'objectif de cette disposition est donc d'inciter à l'investissement des contribuables dans l'immobilier neuf ou en état futur d'achèvement (VEFA : vente en l'état futur d'achèvement), ou bien à modifier la destination d'un local pour en faire un logement (afin de lutter contre les locaux vacants également). Plus précisément ce dispositif en vigueur depuis le 1er janvier 2015, permet d'accéder à une réduction d'impôt sur le revenu égale à 12 % du prix du bien pour une période de location de 6 ans, à 18 % sur 9 ans et à 21 % sur 12 ans. Le montant d'une opération est plafonné à deux investissements à 300.000 euros par an avec un prix du mètre carré limité à 5 500 euros. Pour être éligible à ce dispositif, le bien doit être neuf ou acheté en VEFA. Sous certaines conditions, il peut aussi concerner des locaux utilisés jusque-là pour un autre usage que l'habitation (bureau par exemple) que son propriétaire transforme en logement en y réalisant des travaux ou bien encore d'habitations qui ne peuvent être louées car elles ne remplissent pas les critères de décence prévus par la loi. Le logement doit être occupé par le locataire à titre de résidence principale. Les loyers pratiqués sont plafonnés par zones géographiques et l'occupant se doit de disposer de ressources ne dépassant pas un certain plafond. Ces zones géographiques ont été définies dans les zones où justement la pression immobilière est forte (grande agglomération, littoral, vallées alpines...). Ainsi il s'agit de soutenir l'investissement locatif et donc la production de logements neuf en France. Concernant notre territoire étudié il s'agit d'un zonage classé B1 dans le dispositif Pinel.

Figure 16. Plafond des ressources des locataires éligibles aux logements du dispositif Pinel

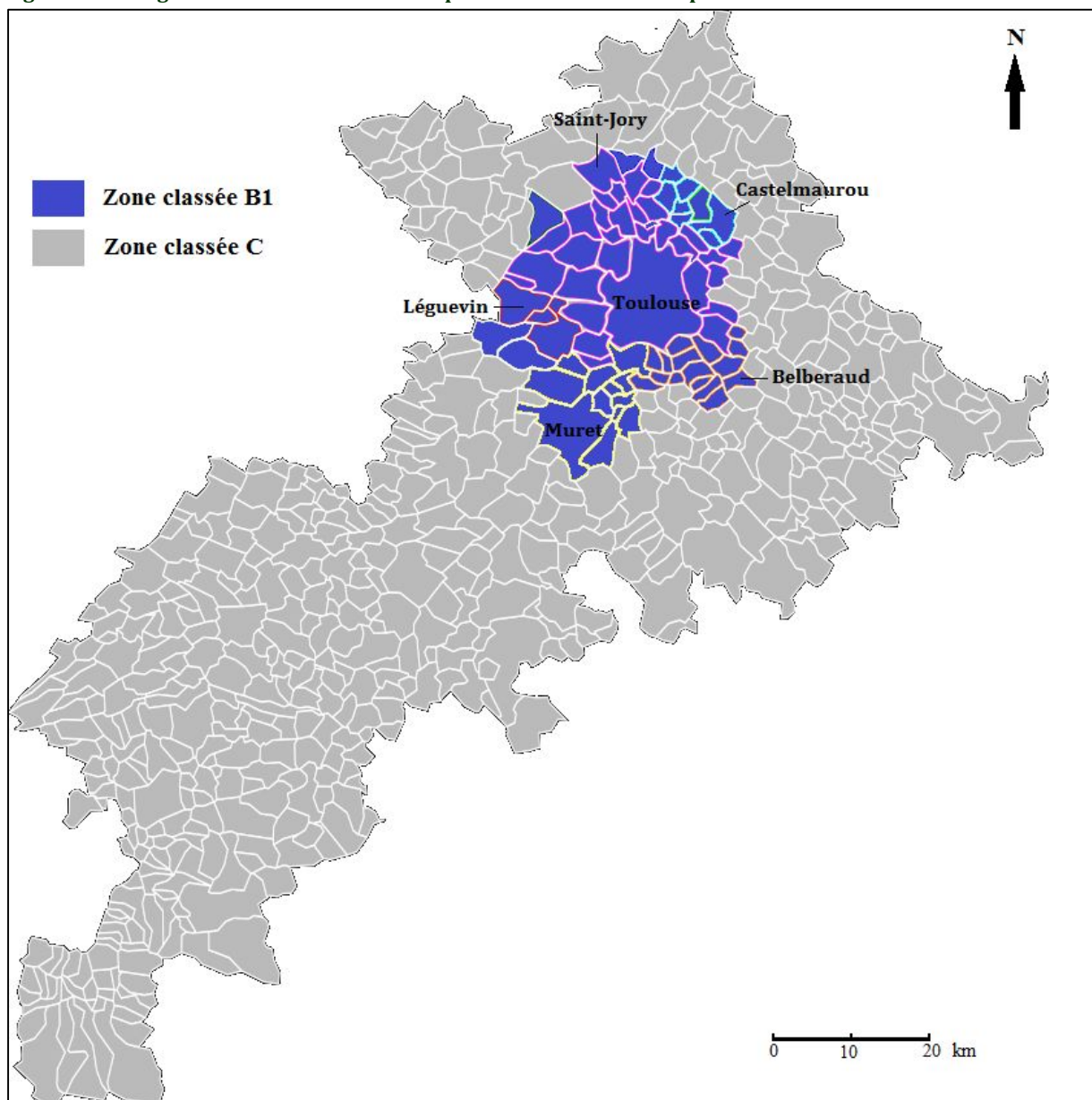
Source : Service Public.fr

²¹ Dubois M. (2018) « 72% des Français tombés dans le piège marketing du ministère du Logement ? », *Contrepoints*, publié le 7 mars 2015, consulté en ligne le 20 avril 2018
<https://www.contrepoints.org/2015/03/07/200304-72-des-francais-tombes-dans-le-piege-marketing-du-ministere-du-logement#fnref-200304-1>

Composition du foyer	Zone B1
1 Personne	30 133 €
Couple	40 241 €
Personne seule ou couple avec 1 enfant à charge	48 393 €
Personne seule ou couple avec 2 enfants à charge	58 421 €
Personne seule ou couple avec 3 enfants à charge	68 725 €
Personne seule ou couple avec 4 enfants à charge	77 453 €
Personne à charge supplémentaire	8 641 €

Quant au plafond des loyers pour la zone B1 il s'élève à 10,07€/m².

Figure 17. Zonage B. Données : Service Public.fr. Traitement : Inskape



Le zonage C signifie la mise en place d'aucun dispositif particulier.

Il est certes de bon ton de se féliciter du succès de cette loi qui en effet incite à la construction de logements neufs. Cependant cet engouement à la construction a eu pour conséquences de soutenir massivement la demande de foncier de la part des investisseurs dans les zones concernées, à savoir B1. La demande des investisseurs particuliers étant forte, les promoteurs immobiliers ont rapidement pris le pas en spéculant massivement sur le foncier disponible en zone B1 et a accentué la pression foncière dans l'agglomération toulousaine (dont on voit que le zonage B1 correspond peu ou prou au périmètre de l'unité urbaine toulousaine au sens de l'INSEE). Cette pression foncière gonflée artificiellement et ne reposant que sur une loi de finance en incitant les particuliers à investir par un dispositif de défiscalisation avantageux, dope de fait une rente foncière.

En tant qu'aménageur – lotisseur, la société LES PARCS AMENAGEUR doit prendre en compte dans sa stratégie de développement et de prospection et jouer sur cette pression foncière accentuée par le dispositif Pinel. En effet, si la pression foncière permet de faire des opérations qui dopent les résultats de la société, elle est parfois mise en difficulté face à de gros concurrents promoteurs qui préféreront construire directement en plus d'aménager le foncier quand il s'agit de lotissements construits dans le dispositif Pinel. Néanmoins le choix de la société de se spécialiser dans l'aménagement en lotissement du foncier permet de maintenir une demande quasi-exclusive de primo-accédants et non d'investisseurs privés. Si la première demande dépend de la conjoncture socio-économique et des revenus des classes moyennes et populaires (les salaires et retraites principalement), pour la deuxième demande elle ne repose que sur une disposition législative à savoir une loi de finance qui peut être remise en cause chaque année. La pérennité à moyen terme est donc beaucoup plus saine et sûre pour les aménageurs – lotisseurs se spécialisant dans la demande des primo-accédants ou des accédants.

Quant au Prêt à taux zéro (PTZ) qui concerne également la zone B1 mais aussi la zone C, est un prêt aidé par l'État qui permet à un accédant d'acheter un logement s'il n'a pas été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux dernières années précédant l'émission de l'offre de prêt. Le PTZ ne peut pas financer la totalité de l'opération et doit donc être complété par un ou plusieurs prêts bancaires. Toutefois, comme dit précédemment la pression foncière est telle dans la zone B1 que, il y a une inadéquation entre les conditions pour pouvoir prétendre au PTZ et le prix du foncier. En effet les plafonds de ressources pour prétendre au PTZ sont trop peu élevés, par exemple pour un couple qui souhaite bénéficier d'un PTZ, c'est-à-dire qui souhaite devenir acquéreur dans la zone B1, le plafond des ressources est fixé à 42000€ (Revenu fiscal de référence), soit 21000€ en moyenne par personne annuellement ou encore 1750€ mensuellement. Or étant donné la pression foncière dans la zone B1 de l'agglomération toulousaine, avec un tel revenu grand nombre de primo-accédant touchant moins de 2000€ préférera acheter à une certaine distance de Toulouse le plus souvent en dehors du zonage B1. Le PTZ est donc relativement marginal dans la formation des prix du foncier. En revanche il permet dans la zone C d'aider certains primo-accédants même si le plafond est encore plus bas, nous observons effectivement dans les zones aux limites de la zone d'action de la société LES PARCS aux prix du foncier bas, des primo-accédants issus des classes populaires périphériques (au sens de Christophe Guilly) aux petits salaires. Par ailleurs les taux d'intérêt sont actuellement bas depuis quelques années, rendant ainsi peu coûteux un prêt. Cependant l'Etat va encore amoindrir un dispositif d'aides à destination des classes populaires périphériques puisque le PTZ en zone C pour le logement neuf va disparaître en 2020 pour être remplacé par un PTZ uniquement à destination du logement ancien...

2. Le profil socio-économique de l'aire urbaine toulousaine détermine les choix stratégiques de prospection

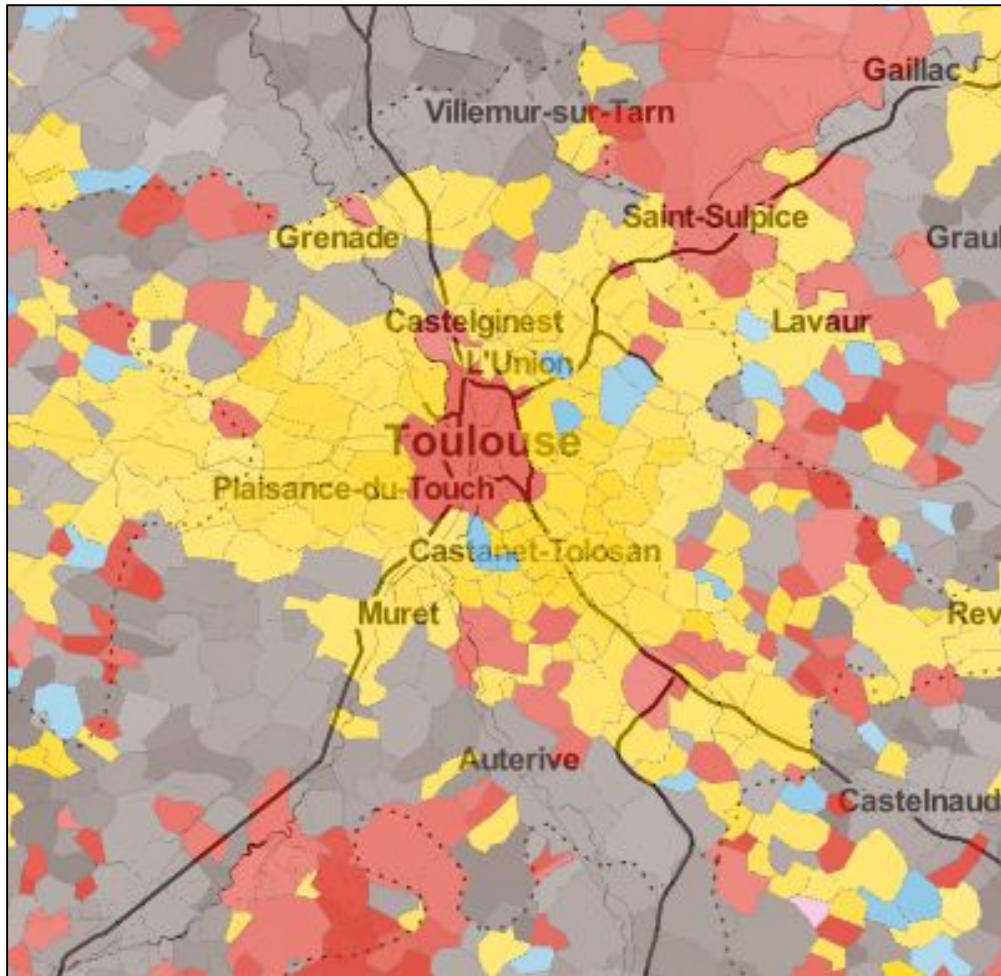
Portrait de l'aire urbaine toulousaine

Comme vu précédemment le coût de l'immobilier est bien évidemment un facteur de choix dans la localisation des accédants à la propriété, et notamment des primo-accédants : le rapport peut être environ de 1 à 4 entre la ville et une zone pavillonnaire périurbaine. Mais cet aspect contribue plus à une forme de ségrégation sociale entre les villes et leur périphérie qu'à l'étalement urbain proprement dit.

En 2009, Jacques Donzelot, dans *La Ville à trois vitesses* distinguait trois types de dynamiques mettant en jeu le peuplement des villes et des espaces ruraux périphériques : la gentrification ou « boboïsation » (pour les villes-centres et les premières couronnes), la périurbanisation (pour les couronnes périurbaines) et enfin la relégation (pour les franges rurales jouxtant les franges périurbaines). La corrélation électorale est d'actualité, et permet également de saisir les enjeux de ces dynamiques socio-démographiques et donc de l'urbanisation des territoires périphériques. En effet, sur la carte (voir figure 18) la des candidats arrivés en tête par commune nous montre des distinctions assez nettes reformant ces différentes couronnes géographiques et socio-démographiques autour de Toulouse. En effet ici encore le cas du toulousain constitue un véritable cas d'études des dynamiques sociales territoriales. Nous observons une couronne plutôt homogène autour de Toulouse qui a placé Emmanuel Macron (teintes de jaune sur la carte) en tête le 23 avril 2017, correspondant à cette dynamique de la périurbanisation « choisie », c'est-à-dire des individus d'un niveau socio-économique plutôt élevé correspondant en majorité aux cadres. Puis à partir d'un certain seuil plutôt éloigné de Toulouse, nous observons plutôt des communes ayant placé Marine Le Pen (teintes de gris sur la carte) ou Jean-Luc Mélenchon (teintes de rouge sur la carte) en tête lors du premier tour des élections présidentielles, correspondant peu ou prou à la « périurbanisation subite », c'est-à-dire d'individus aux catégories socio-professionnelles plutôt composées de cadres intermédiaires ou d'employés (les classes populaires). Cette corrélation entre vote et dynamiques socio-territoriales a été mise en évidence notamment par Christophe Guilly²² et montre la recherche d'un cadre de vie résultant d'un arbitrage entre coût de l'immobilier et du foncier et la distance entre le lieu de résidence et de travail principalement.

²² Christophe Guilly, *La France périphérique : Comment on a sacrifié les classes populaires*, édition : Flammarion, 2014

Figure 18. Candidats arrivés en tête au premier tour des élections présidentielles de 2017 dans le midi toulousain. Données : Ministère de l'Intérieur. Source : FranceTVInfo.fr



L'étalement urbain joue en quelque sorte un rôle de soupape des marchés immobiliers et fonciers. Mais il apparaît que l'étalement urbain (désormais sévèrement contraint cf. Première Partie) n'a pas suffi pour empêcher une crise du logement car il devient nécessaire aux ménages d'aller fort loin pour trouver des prix fonciers compatibles avec leurs ressources, au moment où la hausse des coûts des déplacements s'accélère avec le prix du pétrole et grève de façon toujours plus lourde le budget des ménages et de l'entretien outre-mesure du véhicule.

Nous retrouvons cette même disposition géographique socio-économique où l'on observe en effet une forte corrélation entre le vote des individus, le prix de l'immobilier et celui des loyers (figure 19 et 20) c'est-à-dire une géographie certes radioconcentrique mais déformée par les grands axes (autoroutiers principalement et ferrés).

Figure 19. Prix au m² de l'immobilier dans le midi toulousain. Source : <https://www.meilleursagents.com/prix-immobilier/>

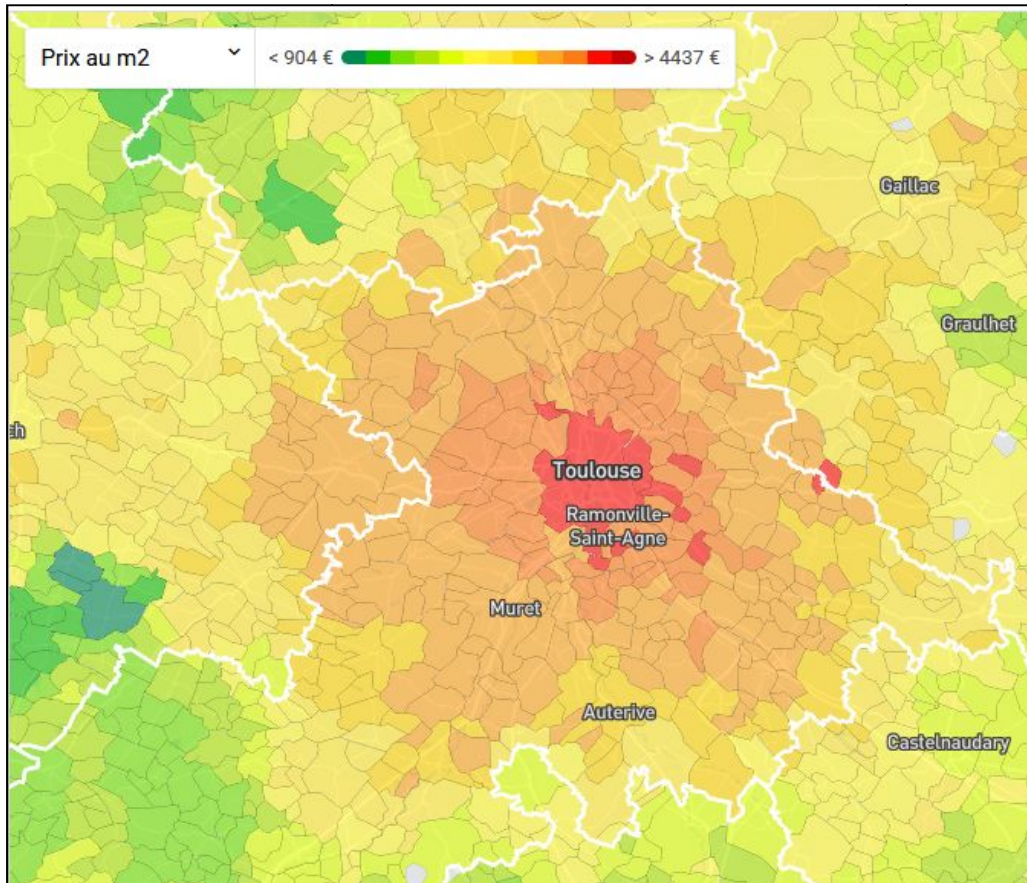


Figure 20. Prix des loyers au m² dans le midi toulousain. Source : <https://www.meilleursagents.com/prix-immobilier/>

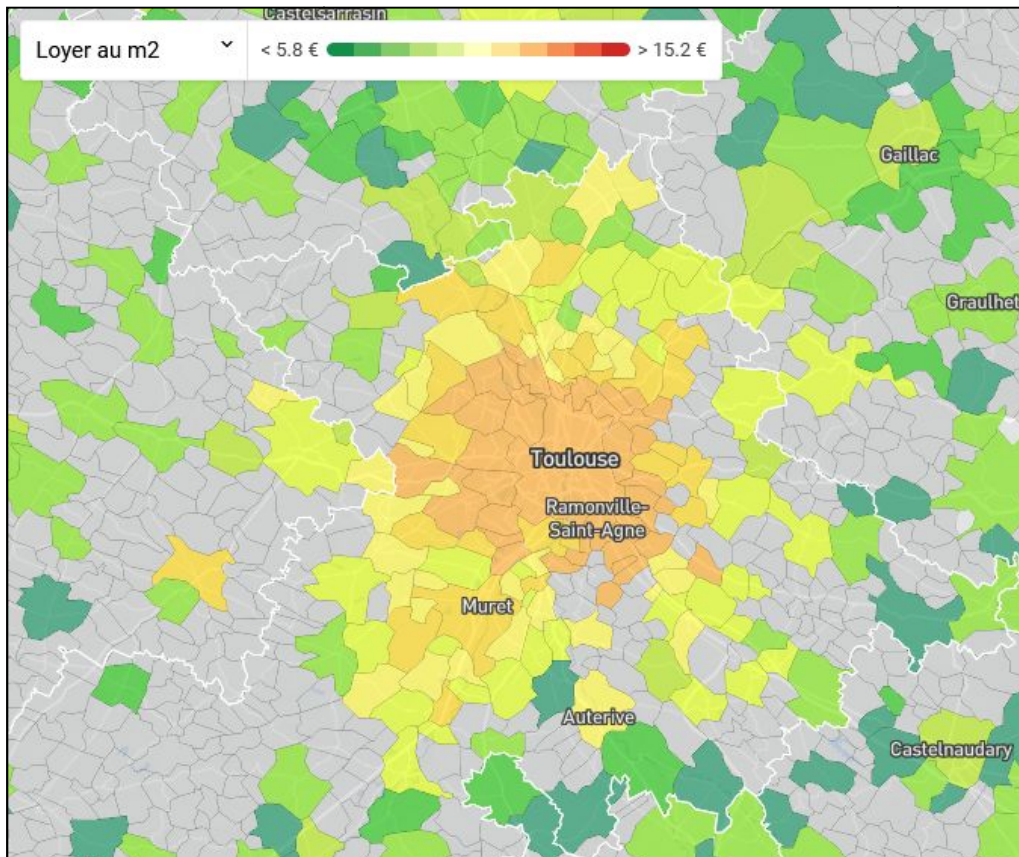
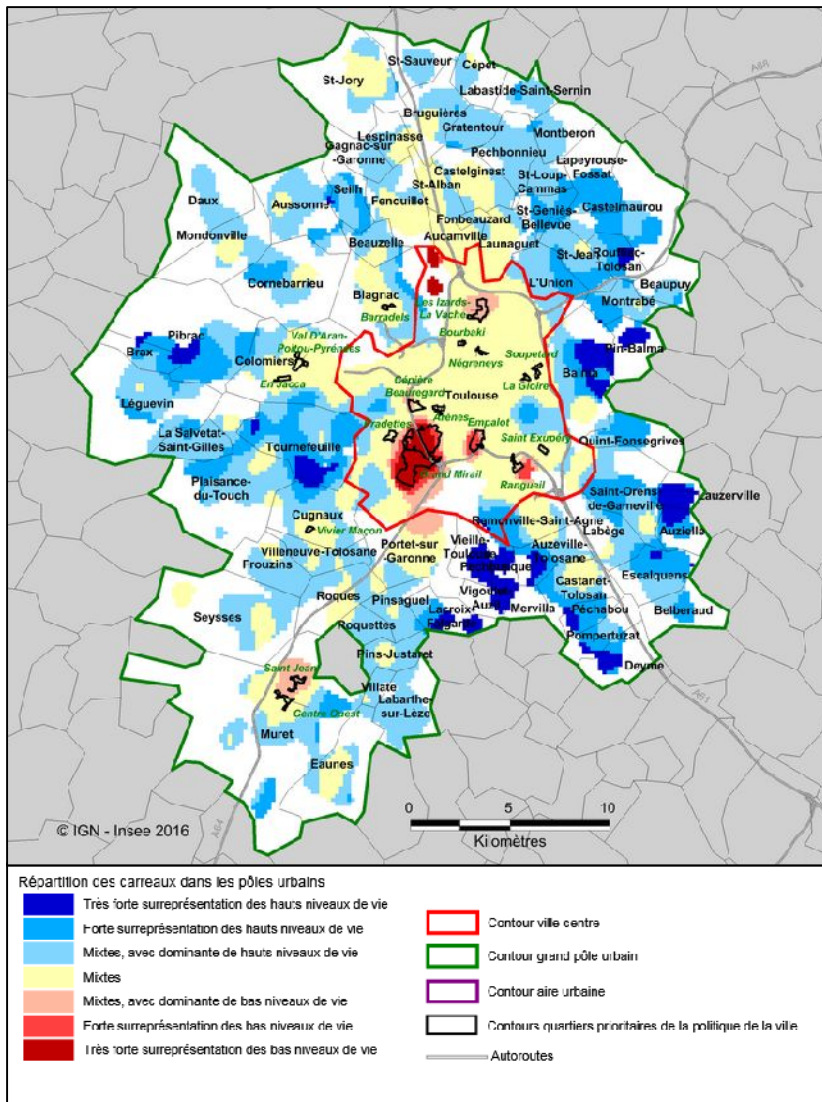


Figure 21. Répartition géographique des niveaux de vie dans l'unité urbaine toulousaine. Source : INSEE.



L'INSEE avait publié en 2012 une carte précise du niveau de vie de l'unité urbaine toulousaine (ci-contre). On y constate que les secteurs des coteaux (ouest, est et sud-est) sont peuplés majoritairement par des hauts niveaux de vie. L'approche hédonique y est totalement pertinente (cf. sous-partie I.1.), puisqu'en effet le cadre environnemental et paysager sont privilégiés. En revanche le nord et le sud (c'est-à-dire la vallée de la Garonne) sont beaucoup plus mixte voire populaires (bas niveaux de vie). Et au vue des cartes précédentes, nous constatons également par ailleurs que ces réalités socio-économiques de l'unité urbaine toulousaine se prolongent dans l'aire urbaine toulousaine. Il y a une continuité du profil socio-économique du

territoire, certes atténué avec la distance par rapport à Toulouse, entre l'unité urbaine et la couronne périurbaine. Par exemple si l'on poursuit dans l'axe sud-est, une bonne partie du Lauragais de la couronne périurbaine est relativement socio-économiquement plus favorisé que le Muretain ou le Volvestre au sud. En effet historiquement le Lauragais était appelé le « pays de cocagne » où de riches marchands et cultivateurs avaient fait jadis fortune dans le pastel. Plus tard de grands propriétaires fonciers se sont également enrichis, le Lauragais est connu pour être le « grenier » du midi Toulousain. Enfin actuellement compte tenu de la présence du plus grand parc d'activités de l'agglomération toulousaine situé à Labège (le parc d'activité Labège-Innopole) au sud-est de Toulouse, mais aussi de pôle technologique, scientifique et industriel (aérospatial) regroupant Le Palays (site d'Airbus), l'Université Toulouse III Paul Sabatier, l'hôpital Rangueil ainsi que de nombreuses écoles d'ingénieur et centres technologiques de pointe a vu l'installation de catégories socio-professionnelles supérieures (CSP+) cadres, professions libérales, professeurs-chercheurs, ingénieurs, jeunes diplômés etc.

Des choix de prospections lucides qui tiennent compte du marché

La société LES PARCS AMENAGEUR créée en 2004 a donc connu l'âge d'or du lotissement c'est-à-dire jusqu'à la crise économique immobilière de 2007-2008. Après quoi, la réduction significative de la demande (ce qui s'est traduit par une crise conjoncturelle est devenue une crise économique structurelle dont la France ne s'est jamais réellement remise) de lot à bâtir le prix du marché du foncier constructible a mécaniquement diminué que la zone géographique dans laquelle agissait la société a diminué.

En effet, soient P le prix du lot viabilisé mis à la vente par l'aménageur (hors-taxe), X le prix d'acquisition auquel l'aménageur achète le terrain au propriétaire, C le coût des travaux de viabilisations et M la marge brute réalisée sur chaque lot. Nous avons donc : $P = X + C + M$.

Sachant que c (le coût des travaux de viabilisation) est une constante quel que soit le lieu, et m un taux appliqué à $X + C$ que nous appellerons m , alors la valeur du prix P dépend de la valeur de X c'est-à-dire le prix d'acquisition du foncier non viabilisé par l'aménageur, c'est-à-dire :

$$P = X + X + m(X+C) \text{ c'est-à-dire } \boxed{P = (X+C)(1+m)} \text{ où } m \text{ est compris entre } 0 \text{ et } 1.$$

Donc si x est trop faible la marge sera trop faible en valeur brute.

Pareillement, nous pourrions nous dire que si un acheteur accédant, c'est-à-dire un client de l'aménageur, était prêt à acheter un lot à un prix élevé, plus son prix de réserve, c'est-à-dire le prix maximal auquel il serait prêt à acquérir le lot, est élevé. Donc nous en déduirions que l'aménageur pourrait augmenter la valeur du taux de la marge m réalisée sur la vente du lot viabilisé. En ce sens l'aménageur gagnerait à avoir une marge M encore plus élevée dans des zones où une certaine pression se ferait sentir. Cependant au cours du stage, la réalité constatée est différente de la théorie dans la mesure où il n'existe pas d'effets d'aubaine dans le marché du foncier pour les aménageurs dans les zones où le foncier est soumis à une forte demande et donc où le prix d'équilibre du marché est élevé. Le taux de la marge réalisée par l'aménageur est donc vraisemblablement la même quel que soit la zone, prisée ou pas. D'où le fait que l'aménageur n'agisse pas au-delà d'une certaine limite qu'il juge inintéressante (principe du calcul coût avantage risque). Comme le schéma nous le montre (figure 22) C est une constante, mais si X diminue (et non C qui est une constante) alors M diminuera proportionnellement à la diminution de X .

Figure 22.

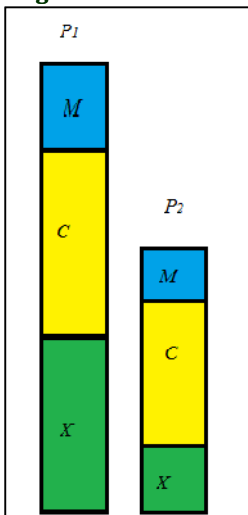
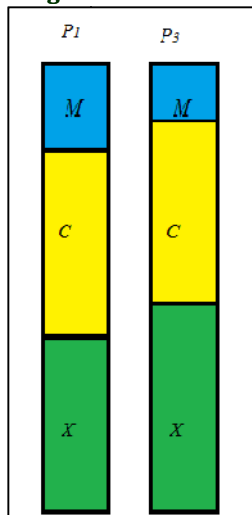


Figure 23.



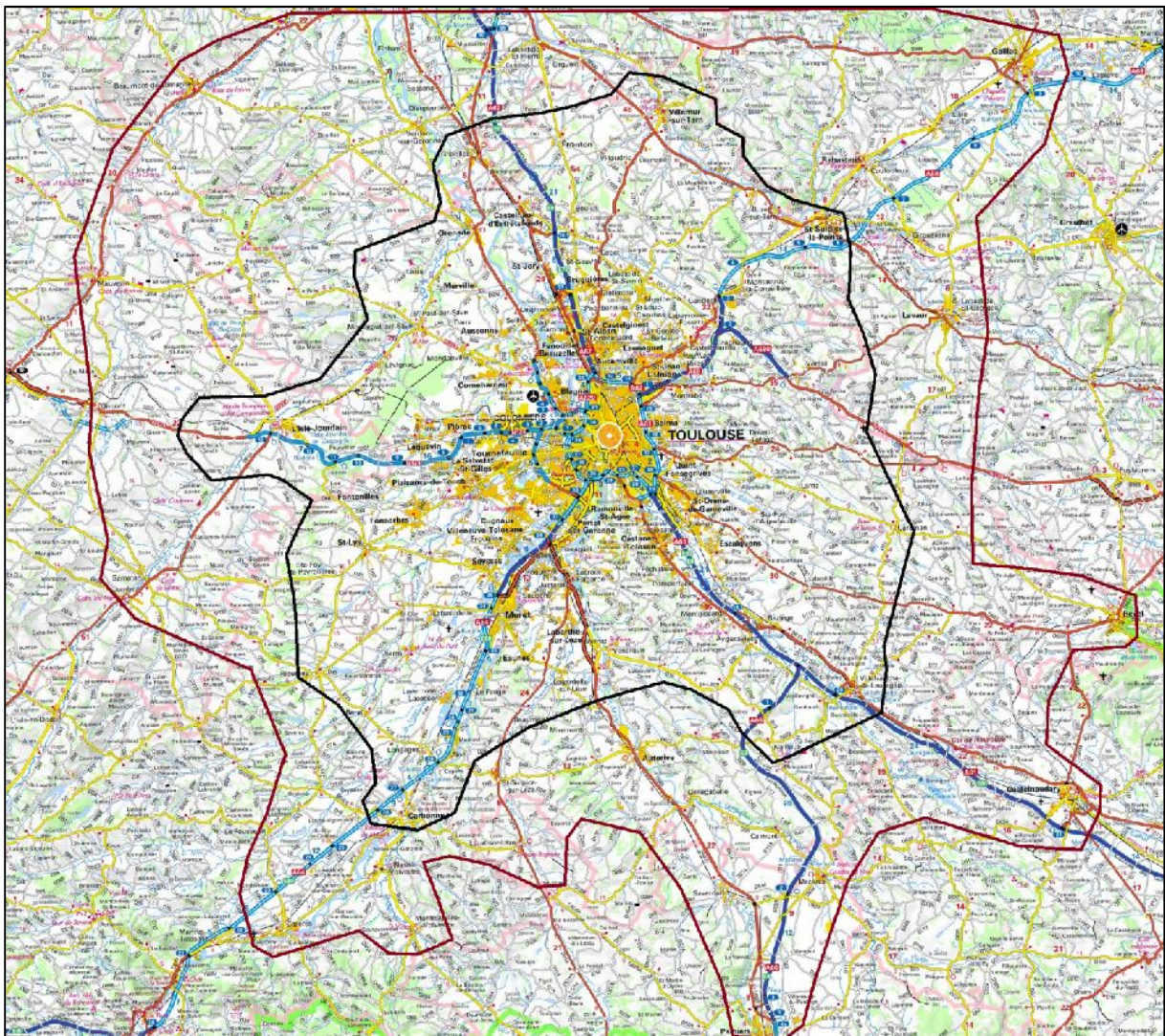
Cela tient notamment au fait de la concurrence qui fait augmenter le prix à l'acquisition X et réduit donc les possibilités pour l'aménageur d'augmenter M et par conséquent la variable d'ajustement m . (figure 23) On voit que si l'aménageur veut prendre un foncier sur ses concurrents à tout prix il devra donc ponctionner sur sa marge pour offrir davantage que les concurrents au propriétaire vendeur. L'aménageur - lotisseur n'est donc pas forcément

dans un situation idyllique contrairement aux idées reçues...

Cela se traduit donc géographiquement par une zone que l'on va appeler la zone d'action c'est-à-dire là où la société juge intéressant de lancer des programmes de lotissement, c'est donc dans cette zone où j'ai été emmené à prospecter au cours de mon stage. Cela correspond à peu près à un périmètre ici représenté par un tracé noir sur le plan (voir figure 24). Cela se cantonne aux extrémités sur les grand axes aux communes de Carbonne (au sud-ouest sur l'A64 et la voie ferrée Toulouse-Bayonne), à Nailloux (au sud sur l'A66 en direction de Foix), à Villefranche-de-Lauragais (au sud-est sur l'A61 en direction de Caracssonne), à Saint-Sulpice-la-Pointe (au nird-est sur l'A68 en direction d'Albi), à Castelnau d'Estretefonf/Grisolles (au nord sur l'A62 en direction de Montauban) et un peu après L'Isle-Jourdain (à l'est sur la N124 en direction d'Auch).

Auparavant, antérieurement à la crise de 2008, la zone d'action était donc plus étendue et sur les mêmes axes, cela s'étendait respectivement jusqu'à Cazères-sur-Garonne, Pamiers, Castelnaudary, Gaillac, Montauban et Gimont.

Figure 24. Zone d'action de la société Les Parcs. Plan : IGN. Traitement : « Manuel »



Il est à noter d'ailleurs que cette « couronne perdue » après 2008 n'a jamais pu être récupérée car l'évolution du foncier dans les couronnes périurbaines lointaines est très faiblement positive voir stagnante. Les aménageurs – lotisseurs ont d'ailleurs globalement délaissé cette couronne lointaine pour se recentrer un peu plus vers Toulouse. Dès lors ce sont les communes qui prennent l'initiative d'aménager leur foncier à urbaniser, on parle alors de « lotissement communal ». Souvent elles engagent la SCP d'HLM de la Haute-Garonne (Société coopérative de production de HLM (habitat à loyer modéré) généralement sollicitée par les collectivités locales en l'absence d'aménageurs – lotisseurs sur le territoire. Une SCP a pour vocation principale de construire des logements en accession sociale à la propriété, de construire et gérer des logements locatifs soumis à la réglementation HLM, de gérer des syndicats de copropriétés.

Sachant que nous avons définis les contours globaux de notre zone d'action il convient maintenant de détailler les strates de la grande couronne périurbaine et d'en voir les spécificités des subdivisions de la première couronne jusqu'à la dernière couronne qui communément est la cinquième. Il n'y a pas vraiment de zonage officiel des sous-couronnes de l'aire urbaine toulousaine. C'est un zonage établi par l'ObserveR de l'immobilier toulousain, crée en février 2002, c'est le premier observatoire partenarial de ce type créé en France. L'association a été fondé par la FPI de Midi-Pyrénées, le SNAL Midi-Pyrénées (aujourd'hui l'UNAM), le Groupement Départemental de la Haute Garonne des E.S.H. et le Groupe Adéquation. L'Observer couvre la totalité de l'aire urbaine de Toulouse, soit 453 communes, jusqu'à la 5ème couronne.

Plus en détail le zonage distingue l'unité urbaine de la couronne périurbaine, en effet les deux premières sous-couronnes correspondent à la zone B1 du dispositif Pinel (moins la ville de Toulouse) et les trois dernières à la grande couronne périurbaine délimitant l'aire urbaine toulousaine. Nous avons ainsi comme suit :

- La première couronne : les communes frontalières à la ville de Toulouse présentant une forte densité voire une continuité du tissu urbain toulousain.
- La deuxième couronne : le restant des communes de la zone B1.

La société LES PARCS AMENAGEUR est adhérente à l'UNAM (Union nationale des aménageurs, ex-SNAL : Syndicat national des aménageurs lotisseurs). En 2018 le Président général et principal actionnaire de la société LES PARCS AMENAGEUR, Matthieu ROQUES, également maître de stage, est devenu Président de la section Midi-Pyrénées de l'UNAM succédant ainsi à François RIEUSSEC le Président d'ARP Foncier.. Le SNAL, aujourd'hui renommé UNAM (Union nationale des aménageurs) est L'UNAM, l'organisation professionnelle dédiée exclusivement à l'aménagement, regroupe 300 entreprises, majoritairement privées, réparties au sein de 14 chambres régionales. Il accompagne la profession à satisfaire une mission d'intérêt général pour participer de manière opérationnelle à l'aménagement du territoire, en concertation avec les élus et les pouvoirs publics. Somme toute il s'agit d'une organisation professionnelle représentant le secteur du lotissement et a pour principale tâche de défendre le secteur notamment par des actions de lobbying si nécessaire pour éclairer la décision publique, pour infléchir ou modifier la règle du jeu législatif et réglementaire et, plus généralement, pour sensibiliser les parlementaires et les services ministériels aux enjeux d'importance pour le métier et l'activité des adhérents.

D'après les données (2015)²³ de l'observatoire « l'ObserveR de l'immobilier toulousain » pour le compte des organisations professionnelles des aménageurs – lotisseurs et promoteurs, 46% des ventes de terrain (tout confondu, en aménagé, ou en diffus) s'effectuent en troisième couronne et 21% en quatrième couronne, soit 67%, les deux tiers donc. Ce chiffre révélateur signifie que la grande majorité de la demande se situe au-delà de la zone B1 (Toulouse, 1^{ère} et 2^{ème} couronne). Cela s'explique certes par un arbitrage prix – cadre de vie qui attire des classes populaires et moyennes périphériques et préfèrent par exemple faire 10 kilomètres de plus pour acheter à 30% moins cher. Mais aussi parce qu'il s'agit des couronnes où la réserve de foncier est encore bien présente. Etant en zone C ces couronnes ne subissent pas la pression foncière du zonage B1 et puis enfin les documents d'urbanisme prescrivent encore très majoritairement des densités qui relèvent de l'habitat individuel. Le zonage définissant l'objectif de notion de la « ville intense » du SCoT du de l'agglomération toulousaine selon laquelle un effort sur la densité urbaine doit être particulièrement accentuée et dont s'ensuit des prescriptions d'objectif de densité élevée, concerne très peu de communes de la troisième communes.

Figure 25. Le prix des terrains à bâtir dans l'aire urbaine toulousaine et distribution des « couronnes ».
Source : ObserveR de l'immobilier toulousain. Traitement graphique : La dépêche du Midi



²³<https://www.ladepeche.fr/article/2016/03/12/2302074-46-menages-construisent-troisieme-couronne-aire-urbaine.html>

Si l'on compare avec la carte de la figure 24 nous voyons bien que la zone de prospection effectuée pendant le stage s'étend jusqu'au milieu de la 4^{ème} couronne, exceptionnellement elle peut empiéter sur la 5^{ème} couronne, notamment en Gascogne toulousaine du côté de L'Isle Jourdain où la pression foncière est suffisamment forte en raison de sa situation dans l'ouest toulousain (présence d'installation des cadres et ingénieurs d'Airbus notamment). Pour autant les 2^{ème} et 1^{ère} couronnes n'étaient pas non plus en reste, certes il s'agit de moins d'un tiers des ventes des maisons dans l'aire urbaine toulousaine, mais une prospection ciblée dans quelques communes peut se révéler intéressante au vue du prix du foncier élevé puisqu'en 2015 la surface moyenne des ventes de terrain s'échelonnait à 639m² pour un prix moyen de 123 043€ soit un prix moyen de 192,5€/m². Quant à la première couronne malgré l'urbanisation et la densité très élevées il arrive encore qu'il soit prescrit dans les documents d'urbanisme, des logements individuels, parfois en maisons de ville, c'est-à-dire dont l'emprise au sol (la surface occupé par le bâti au sol) touche la voirie et accolé aux autres maisons (mitoyenneté). Mais déjà il s'agit plus que de quelques communes frontalières à Toulouse où la prospection s'avère beaucoup plus rare. Néanmoins la société Les Parcs Aménageur a une petite opération de lotissement à Colomiers (Cf. figure 26). Seule opération parmi les treize en cours située en première couronne, faite en collaboration avec un promoteur puisque l'opération est composée certes de sept lots à bâtir mais aussi de logements sociaux et collectifs (voir plan ci-dessous)

Figure 26. Opération « Les villas du parc » de la société Les Parcs Aménageur. Source : Les Parcs.fr



Concernant les chiffres des opérations en cours de commercialisation de la société Les Parcs nous avons :

	Couronne	Nombre de lot	surface moyenne du lot	Surface moyenne de plancher	prix moyen €	€/m ²
Colomiers	1ère	7	363	120	126335	348
Villate	2ème	21	459	150	87391	190
Levignac	3ème	9	1356	200	115444	85
Lherm	3ème	41	532	132,25	79253	149
Grenade	3ème	21	565	144	107211	190
Garidech	3ème	28	351	132	75655	215
TOTAL et MOYENNE	3ème	99	483*	136*	81 264*	185*
Villefranche de lauragais	4ème	12	411	112,5	67767	165
Saint-Hilaire	4ème	45	497	156,81	66328	133
Lavernose-Lacasse	4ème	30	429	150	63166	147
Gémil	4ème	38	617	159	82162	133
TOTAL et MOYENNE	4ème	125	509	152	70511	138
Villemur-sur-Tarn	5ème	33	531	131	50657	95
TOTAL		285				

*Sans Lévigac (Densité non représentative)

Nous voyons bien que la quasi-totalité (78,5%) des opérations effectuée par l'entreprise se situe dans les 3ème et 4ème couronnes, c'est-à-dire les deux premières sous-couronnes de la grande couronne périurbaine. Il est intéressant de noter que le peu de différence des surfaces moyennes entre les 2ème, 3ème, 4ème et 5ème couronnes (moins de 100m²) et même la différence minime entre les 3ème et 4ème couronnes (26m² sans l'opération de Lévigac) montrent à quel point les densités ont tendance à s'uniformiser y compris dans des couronnes dont on ne soupçonnerait pas une pression foncière très importante. Ceci tient aux faits, d'une part des documents d'urbanisme qui le permettent mais aussi à l'exigence de rentabilité qui incitent les aménageurs à densifier et optimiser au mieux l'espace de l'opération, c'est ce que nous allons voir dans cette seconde sous-partie.

En outre, si les surfaces ont tendance à s'uniformiser quelque soit les sous-couronnes, nous voyons des différences assez nettes entre les différents secteurs de la couronne périurbaine en terme de prix, à la fois entre sous-couronnes et surtout au sein même d'une sous-couronne. Par exemple concernant l'ouest du muretain situé dans la plaine de la vallée de la Garonne (Lherm en 3ème couronne, Saint-Hilaire et Lavernose-Lacasse en 4ème couronne) le lot est relativement peu cher alors que Grenade l'est beaucoup plus. Les raisons qui expliquent un tel différentiel ne résident pas dans la distance par rapport à Toulouse mais bien au profil socio-économique de

ces communes. L'ouest du muretain est surtout peuplé d'employés et de professions intermédiaires dont les centres d'emplois se situent dans les zones d'activités qui emploient une main d'œuvre peu qualifiée à Muret, Portet-sur-Garonne, Roques ou encore les zones industrielles du sud de Toulouse (zone Thibault), où contrairement au Lauragais plébiscité, par les cadres et les professions libérales, en témoigne Villefranche de Lauragais situé beaucoup plus loin que Lavernose- Lacasse mais le prix moyen du lot y est nettement plus élevé pour des surfaces moyennes des lots comparables, respectivement (411 et 429 m² pour des prix moyens du lot s'échelonnant respectivement à 67767 et 63166 €). Et Grenade proche de l'aéroport de Toulouse Blagnac et des centres de d'activités de l'aérospatial, subit une pression foncière logique expliquant un prix moyen particulièrement élevé des lots vendus (107211€) pour une surface moyenne du lot à 565m².

II. Une tendance à la densification des nouvelles zones vouées à l'urbanisation contrainte *de facto* par l'exigence de rentabilité financière

1. Un revenu marginal de moins en moins croissant en fonction de la superficie du lot constructible, incite à la densification

Pourquoi dans n'est-il pas systématiquement pertinent de raisonner au prix par mètre carré dans le foncier constructible ?

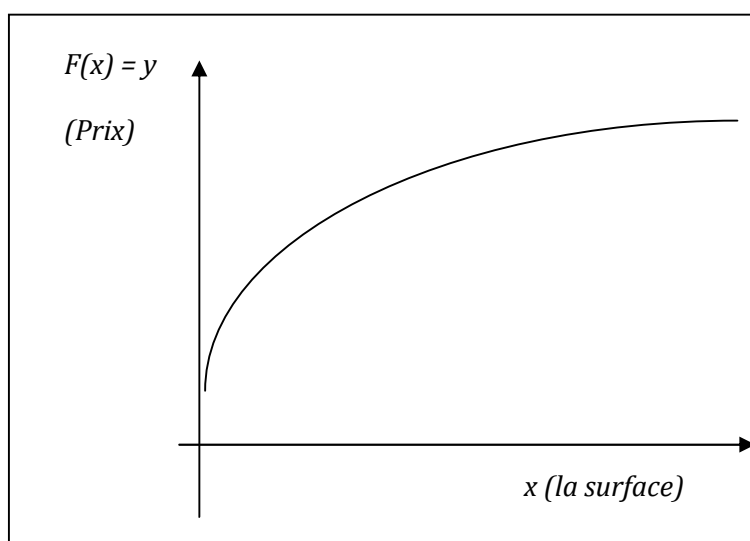
Contrairement à l'immobilier où l'on raisonne très aisément au prix par mètre carré pour comparer et définir les marchés immobiliers et les biens entre eux, le foncier présente cette spécificité de ne pas avoir forcément la pertinence du raisonnement au prix par mètre carré. Cela ne constitue pas le rapport unitaire de référence. En effet autant une surface de plancher immobilière est habitable d'un seul tenant, autant une unité foncière constructible est destinée à être construite partiellement ou totalement avec des possibilités ou non d'en augmenter la surface de plancher par élévation, tout dépend de la réglementation. Alors certes plus une unité foncière est élevée plus son prix le sera aussi, il s'agit d'une fonction croissante du prix rapport à la surface mais c'est une fonction qui ne présente pas une linéarité contrairement à l'immobilier ce qui change tout le raisonnement.

Le marché du foncier est une fonction de type, d'allure « logarithmique » de la surface. C'est-à-dire que plus une surface est grande moins sa valeur augmentera rapidement. Autrement dit la dérivée de la fonction est certes positive mais sa double dérivée est décroissante, car la fonction augmente de moins en moins vite. Ainsi mathématiquement nous avons :

Soit F une fonction représentant le prix d'un terrain qui est associée à la surface du terrain x , nous avons donc, $F(x)$ croissante, $F'(x)$ positive mais décroissante et donc $F''(x)$ est négative. Le prix augmente donc de moins en moins vite quand x tend vers l'infini.

Allure de la fonction du prix du foncier associant la surface :

Figure 27. Schéma représentant la fonction des prix du foncier associant la surface. Réalisation : personnelle



En microéconomie on parle alors de revenu marginal, c'est-à-dire le revenu supplémentaire que générera la vente d'une unité additionnelle, en l'occurrence ici on fonctionnera au lot et nous ne parlerons pas d'une unité additionnelle mais d'une variation supplémentaire de la surface d'un lot. Or comme nous l'avons vu le revenu marginal est croissant certes mais de moins en moins croissant. La raison de cette croissance de moins en moins rapide s'explique évidemment du fait qu'un lot est destiné avant tout pour y construire une maison. C'est donc la maison qui a le plus de valeur intrinsèque car il faut des matériaux et du travail pour la bâtir, le foncier est ce qui permet la construction du bien immobilier. Le restant du lot fait office d'environnement direct à la maison (jardin, piscine etc.), la surface restante rajoute certes de la valeur, car la maison est plus agrémentée dans son vis-à-vis direct mais beaucoup moins de valeur que si elle était bâtie, c'est logique. Puisque la première utilité d'un foncier constructible est de pouvoir servir de support à une construction l'utilité marginale d'un foncier constructible peu optimisée, (peu bâti), s'en retrouverait alors amoindrie. L'utilité marginale est donc l'utilité supplémentaire procurée par une plus grande surface de foncier. Elle est logiquement moindre si la surface du foncier constructible est peu bâtie. D'où le fait que le revenu marginal pour l'aménageur soit de moins en moins croissant.

Cependant les coûts d'aménagement, et surtout de viabilisation, d'une opération sont linéaires car les travaux de viabilisation, réseaux, voirie (VRD) sont proportionnels à la surface vouée à être urbanisée. Par conséquent en cas de non optimisation de la surface totale de l'unité foncière il arrive un point où le coût des travaux est tel, qu'il ne permet plus à l'opération d'obtenir une rentabilité suffisante du fait de la réduction de la marge.

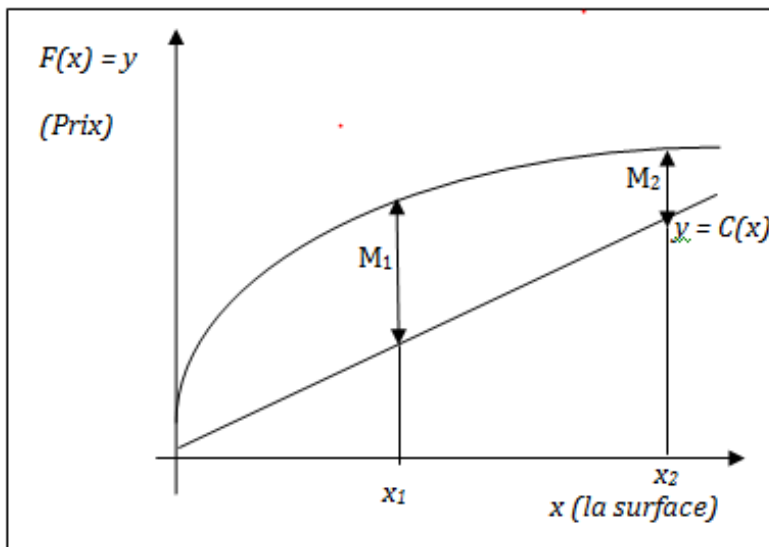


Figure 28. Schéma représentant la les marges en fonction de la surface. Réalisation : personnelle

Ainsi pour reprendre notre précédent schéma, on voit bien qu'une grande surface (x_2) a intérêt à être divisée en deux car la marge en serait bien plus élevée.

Donc si le revenu marginal de moins en moins croissant en fonction de la superficie du lot constructible, cela incite logiquement les aménageurs - lotisseurs à la densification.

Il existe cependant quelques rares exceptions, des marchés dits de « niche » où le revenu marginal est proportionnel en fonction de la surface de la surface du terrain voir plus que proportionnel. Cela ne concerne que quelques communes aux populations aux revenus les plus élevés, dont on peut les situer (dans les coteaux du sud-est toulousain) où les biens immobiliers sont constitués de somptueuses villas de plusieurs centaines de milliers d'euros voire plus d'un million parfois. Par exemple une parcelle de 3000m^2 vaudra trois fois plus qu'une parcelle de 1000m^2 voire davantage ! Mais il s'agit de biens rares très bien situés généralement. Les communes de Vieille-Toulouse, Vigoulet-Auzille, Pechbusque, Mervilla, Goyrans conçues avec de très larges parcelles lors des premiers POS des années 1970-1980 ont attiré une population spécifique recherchant de somptueuses

villas aux parcs étendus. Ces communes à la fois très proche de Toulouse et des centres d'emplois mais aussi inscrites dans un magnifique cadre environnemental (surplombant la vallée de la Garonne) aux paysages vallonnés et donnant vue sur la barrière des Pyrénées présentent exactement toutes les caractéristiques des différentes approches théoriques de la formation du prix du foncier (approche hédonique notamment) d'où en résulte des prix du foncier très élevés. Il n'est pas rare ainsi de voir des terrains de plus de 300 000€ pour des terrains de 2000m² sur ces communes.

Nous allons prendre quelques exemples concrets rencontrés au cours du stage mais avant cela nous allons expliquer la méthodologie d'étude d'un calcul financier d'une potentielle opération lorsque un repérage foncier a été effectué ou un lorsqu'un propriétaire vient nous solliciter afin que nous puissions lui formuler une proposition d'achat. Cette méthodologie se base sur deux outils : d'une part à base d'un plan cadastral où manuellement nous dessinons une esquisse d'un programme de lotissement pour déterminer et optimiser au maximum l'espace et d'autre part sur un bilan financier qui nous permet de définir une proposition d'un prix d'achat au propriétaire foncier vendeur.

2. La méthodologie de la conception d'une opération de lotissement : l'optimisation de l'espace et du profit.

Le rôle de l'aménageur est avant tout d'aménager, cela va de soi, c'est donc à lui de dessiner, de concevoir un aménagement dans une unité foncière. Cet aménagement doit se conformer bien entendu à la réglementation des documents d'urbanisme que ce soit en terme de densité, d'exigence de logements sociaux et donc de lots destinés à l'habitat social, d'exigence paysagère (comme les espaces verts) ou encore tout autre type d'exigences (type de la voirie, trottoirs). Parfois, lorsque le foncier en question est classé au sein d'un périmètre de servitude patrimoniale il faut aussi respecter les exigences des Bâtiments de France (organisme dépendant du Ministère de la Culture), mais aussi lorsque l'opération est contrainte par un Plan de Préventions des Risques Naturels (PPRN) défini par les services de l'Etat. Toute non-conformité verrait le projet se faire refuser par les institutions (municipalité ou Etat) et ce quelle que soit l'autorisation d'urbanisme, permis d'aménager ou permis de construire. Ainsi dans le respect des règles l'aménageur va au préalable concevoir un aménagement où l'espace sera le plus optimisé afin d'optimiser la faisabilité financière pour proposer la meilleure offre possible au particulier propriétaire vendeur.

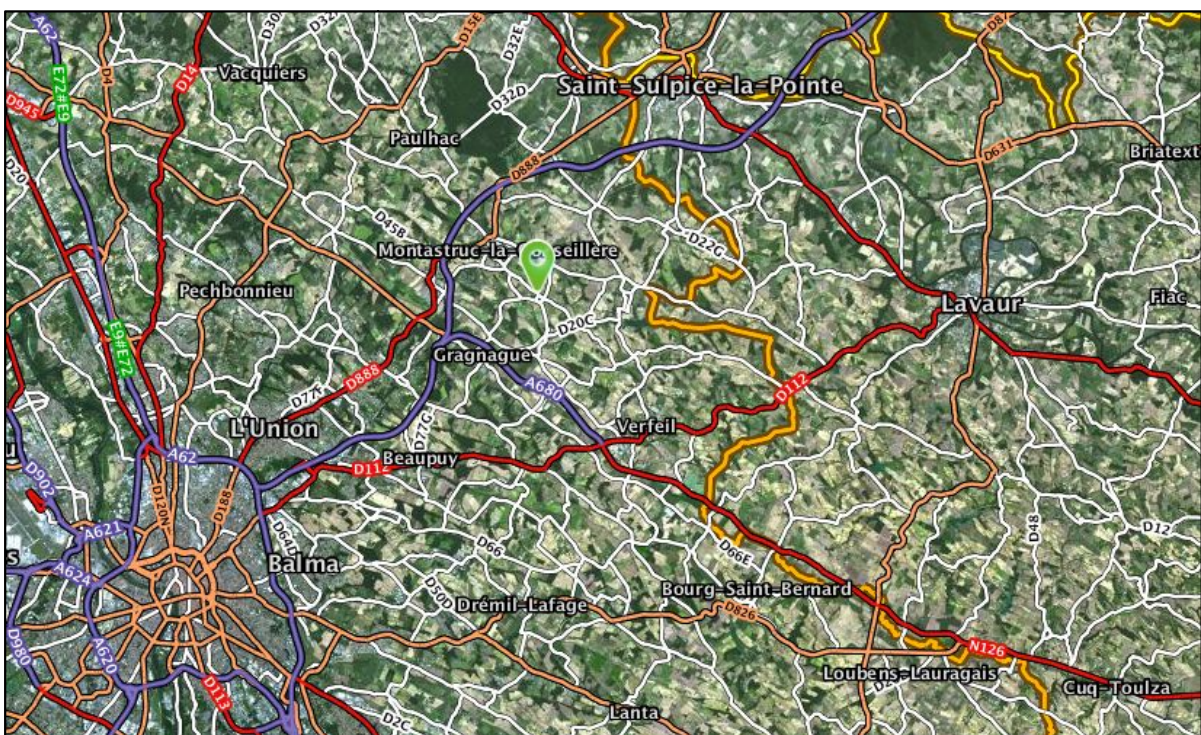
Contrairement à ce que l'on penserait il ne s'agit pas de faire systématiquement un maximum de lots au sein d'une unité foncière mais de maximiser son bilan financier, d'optimiser son profit sous contraintes donc en termes économiques. Par exemple il existe pour certains documents d'urbanisme concernant le logement social, des barèmes auxquels sont fixés des seuils à partir desquels il est exigé d'y avoir un minimum de logements sociaux sur la totalité de l'opération. Il s'agit d'un taux variant de 10% à près de 40% dans certains cas, le plus souvent autour de 20%. 25% étant le taux exigé par la loi dans les communes de plus de 3500 habitants. Cependant il existe bon nombre de communes de moins de 3500 habitants qui exigent déjà des seuils de logements sociaux dans leurs nouvelles zones urbanisables, inscrit soit dans le règlement soit dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui précisent le règlement pour les plus grandes zones constructibles jugées stratégiques pour la commune.

Nous allons donc traiter un exemple traité au cours du stage afin d'illustrer le propos.

Foncier à Saint-Jean-Lherm

Saint-Jean-Lherm est une commune située à 17 kilomètres au nord-est de Toulouse à vol d'oiseau et à 21 kilomètres en voiture. Bien desservie par l'autoroute en direction d'Albi l'A68 il s'agit d'une commune classée selon l'ObserveR de l'immobilier toulousain dans la troisième sous-couronne de l'aire urbaine toulousaine, c'est-à-dire dans la première sous-couronne de la grande couronne urbaine toulousaine. La commune est marquée d'une balise verte sur la carte ci-dessous. Nous rappelons que le nord-est toulousain est assez prisée, de par son cadre environnemental et surtout paysager (proximité avec le pôle de services et de petits commerces à Montastruc-la-Consellère présentant toutes les commodités notamment avec la construction du nouveau lycée, et une campagne vallonnée offre de beaux points de vue

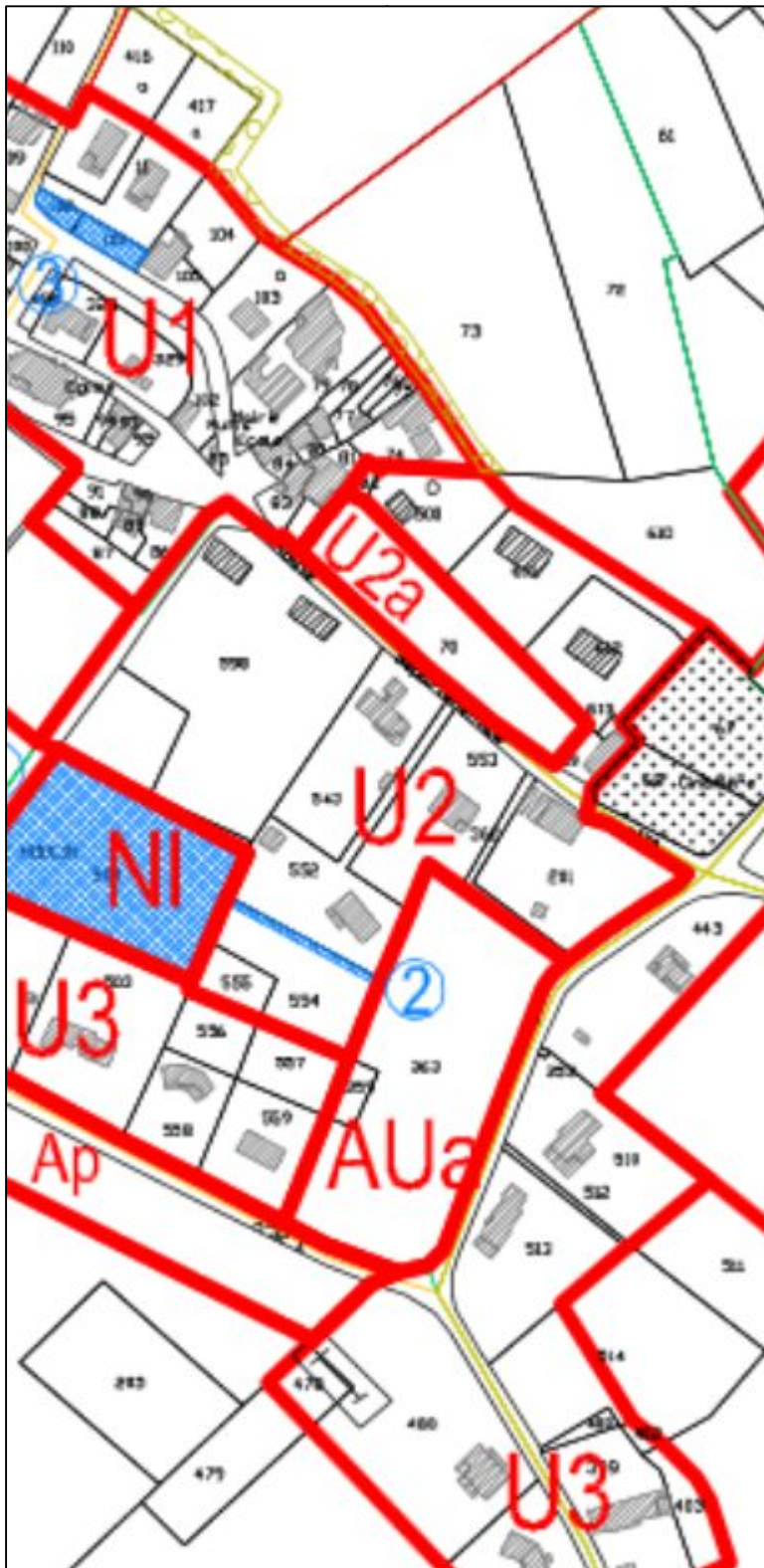
Figure 29. Localisation de la commune de Saint-Jean-Lherm. Source : Géoportail



La commune a, en outre, engagé l'élaboration d'un PLU suite à l'obsolescence automatique du POS (plan d'occupation du sol) en mars 2017. Le projet arrêté en début d'année 2018 est actuellement en cours d'enquête publique et devrait être approuvé pour la rentrée 2018. Dans ce PLU, trois zones constructibles ont été définies, dont deux en zones AU (à urbaniser) et une dent creuse en zone U2a. Une dent creuse, comme son nom l'indique est une métaphore explicite qui fait référence à l'odontologie : une dent, c'est-à-dire une enveloppe, et creuse, c'est-à-dire vide. Dans l'urbanisme, une dent creuse est une parcelle non bâtie mais qui est incluse dans l'enveloppe urbaine. C'est-à-dire que la surface non bâtie est suffisamment petite pour qu'il n'y apparaisse pas de discontinuités entre les espaces urbanisés. Autrement dit, il s'agit d'enclaves ou de « tâches » dans l'enveloppe urbaine du bourg, elles constituent principalement ce que l'on appelle le mitage urbain, les dents creuses mitent donc l'enveloppe urbaine. Les dents creuses sont donc classées comme étant des potentiels de densification mobilisables pour

les urbanistes et les communes et donc comme foncier disponible et accessible pour les aménageurs et lotisseurs.

Figure 30. Extrait du projet arrêté du PLU de Saint-Jean-Lherm. Source : Commune de Saint-jean-Lherm



Le propriétaire qui a sollicité directement la société ne réside pas dans la commune, d'un certain âge, il souhaite vendre ses terrains constructibles afin de se constituer un petit pécule pour la retraite (cas typique). Il possède deux des trois zones constructibles à savoir la zone U2a (la dent creuse) et la zone AUa (ci-contre un extrait du PLU de Saint-Jean-Lherm).

Comme nous pouvons le voir la maille urbaine est assez lâche en dehors de la zone U1. La zone urbaine U1 correspond au bourg ancien. On voit que les extensions urbaines de ce village de troisième couronne ne s'est pas fait par des opérations d'aménagement ordonnées et pensées, mais par en diffus. Le but pour la commune étant d'accueillir d'ici 2030, 135 habitants avec la construction de 50 logements (recommandations du SCoT). Une densité est aussi précisée avec un objectif d'une moyenne de un logement pour 1000m² contre un logement pour 2740m² jusqu'à présent ce qui est très conséquent, en témoigne l'extrait du règlement graphique.

Pour cela la commune a établi des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui précisent le nombre de logements minimum et

maximum à construire pour chaque zone.

Selon l'OAP correspondant à chaque zone, nous pouvons donc au préalable établir un tableau regroupant les informations suivantes :

Zone	Surface totale	Densité en termes de logements	Autres exigences d'aménagement	Formalité administrative requise	Date d'ouverture à l'urbanisation
U2a	3200 m ²	4 à 5 logements	<ul style="list-style-type: none"> Traitement de la bordure avec la route (réalisation de trottoirs), busage du fossé. 	Déclaration préalable*	Immédiatement
AUa	8500 m ²	8 à 12 logements	<ul style="list-style-type: none"> 5% d'espace commun planté Création d'une haie champêtre Création d'un cheminement piéton Voie de desserte interne (évidente) 	Permis d'aménager*	Dès le 1 ^{er} janvier 2020
Total	12 000 m² (1,2 ha)	12 à 17 logements			

Dans le cadre de la création d'un terrain aménagé, l'aménageur – lotisseur est amené à

- Faire l'objet d'une ***Déclaration préalable** : Toutes les opérations non soumises à permis d'aménager, c'est-à-dire celles ne comportant pas de voies, d'espaces ou d'équipements communs, et que l'on ne trouve pas dans un site classé ou sauvegardé, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, quel que soit le nombre de lots à construire²⁴. Comme son nom l'indique une déclaration préalable n'est qu'une simple déclaration ne nécessitant pas la demande d'une autorisation d'urbanisme. Elle permet notamment d'acter auprès des services du cadastre la division parcellaire.
- Demander un ***Permis d'aménager** : Une opération d'aménagement située dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé (raisons rares pour le cas d'un aménageur), ou prévoyant la création de voies, d'espaces et d'équipements communs est soumise à permis d'aménager.

Il faut aussi préciser qu'au sein de la société Les Parcs, seuls les terrains nécessitant des aménagements recourant au permis d'aménager sont acquis. Les terrains ne nécessitant qu'une déclaration préalable ne sont pas acquis mais en revanche, la société se propose toute une gamme de services moyennant un mandat exclusif et donc une commission sur chaque lot vendu. En effet en plus de son cœur de métier qu'est l'aménagement, la société a développé une filiale, Les Parcs Transaction, qui est une agence spécialisée dans le terrain à bâtir, de par son réseau et sa plate forme internet largement visitée, il est tout aussi aisé de vendre du terrain à bâtir non acquis que des terrains issus de programmes de la société. Elle peut aussi se proposer comme « assistant maître d'ouvrage » (AMO) où dans des cas plus rares, le propriétaire vendeur

²⁴ Article R 421-23 du code de l'urbanisme

souhaiterait aménager lui-même son propre terrain mais délègue à la société Les Parcs les travaux de VRD, les formalités administratives ainsi que la vente des lots aux accédants.

Ci-dessous les principes d'aménagement graphiques des deux terrains concernés indiqués dans les OAP. C'est à partir de ces indications graphiques (et aussi écrites) des OAP que nous allons pouvoir construire une esquisse d'aménagement.

Figure 30. Extrait du projet arrêté du PLU de Saint-Jean-Lherm, pièce de l'OAP.
 Source : Commune de Saint-Jean-Lherm

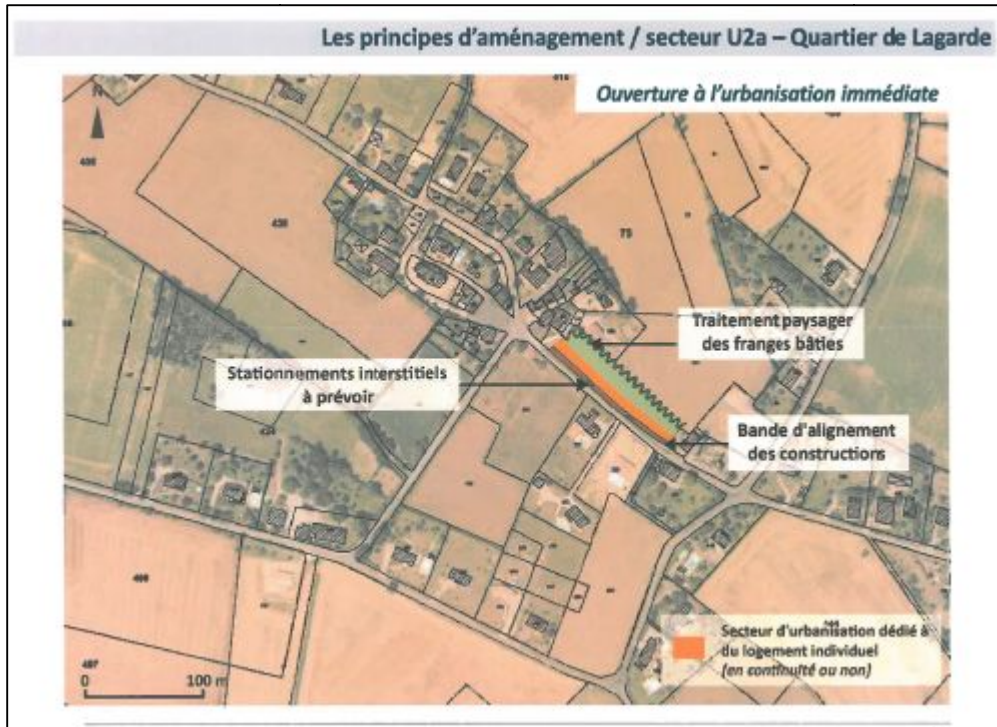
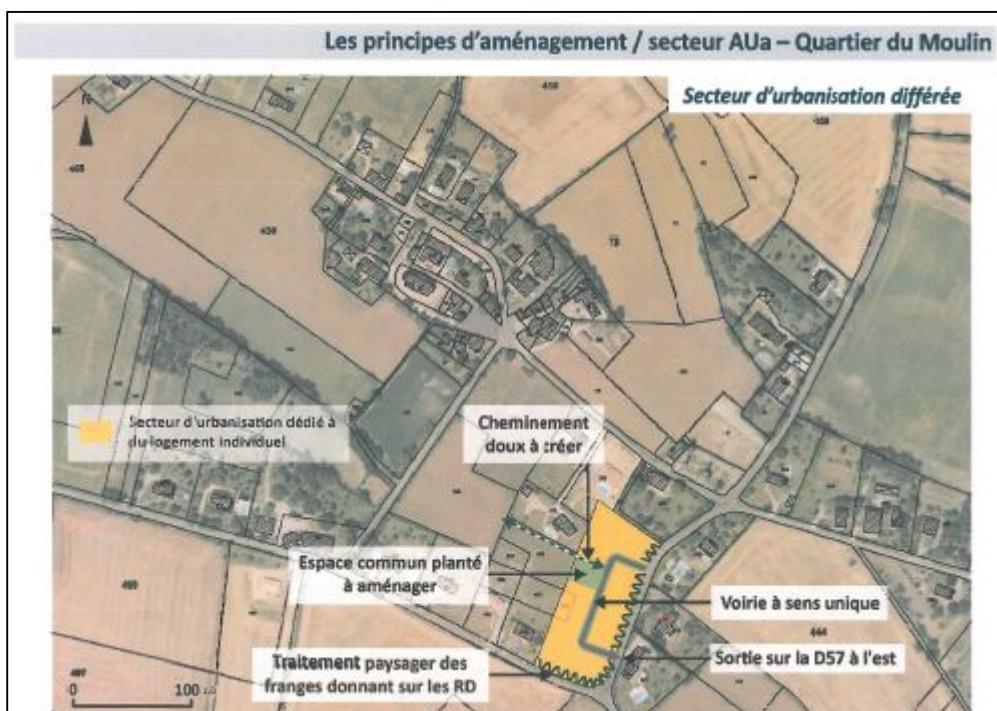


Figure 31. Extrait du projet arrêté du PLU de Saint-Jean-Lherm, pièce de l'OAP.
 Source : Commune de Saint-Jean-Lherm



Dans ce cas précis, à Saint-Jean-Lherm la société s'est proposée d'être pour le terrain classé en zone urbaine (U2a) d'être en effet prestataire de services, où, étant donné la petitesse de l'opération et le peu de travaux, nous nous proposons de nous charger de la vente des lots. Mais le propriétaire a souhaité qu'on lui formule également une proposition d'acquisition. Souhait plutôt inhabituel car moins lucratif pour le propriétaire, puisque la marge est donc gagnée par la société, cela présente l'avantage pour le propriétaire d'obtenir des liquidités rapidement. Nous avons donc dû formuler une proposition pour chacun des deux terrains.

Mais avant de construire une étude de bilan financier, nous traçons une esquisse de la potentielle future opération. Au vue des données du PLU, nous n'hésitons pas à maximiser le nombre de lots autorisés dans la fourchette donnée par l'OAP afin d'optimiser financièrement l'opération et donc de proposer le meilleur prix au propriétaire, c'est-à-dire 5 et 12 lots respectivement aux terrains classés en zone A2a et AUa (voir figures 32 et 33).

Figure 32. Esquisse de la zone A2a. Support : Cadastre.gouv. Réalisation : personnelle.



Figure 33. Esquisse de la zone AUa. Support : Cadastre.gouv. Réalisation : personnelle.



A partir de cette étape, on a tracé tout en tâtonnant simultanément (surtout pour la plus grande opération qui nécessite des aménagements), nous avons ainsi :

Zone	Surface totale e	Surface totale occupée par les lots	Nombre de lots envisagés	Surface moyenne du lot	Prix estimé du lot
U2a	3200 m ²	3200 m ²	5	640 m ²	120 000€
AUa	8553 m ²	6850 m ²	12	570 m ²	100 000€

Au vue de notre estimation compte-tenu de l'étude de marché effectuée durant le stage, nous nous situons dans le périurbain « choisi » pour reprendre les termes de Jacques Donzelot. Le raisonnement par l'approche hédonique, selon André Donzel, est ici tout à fait pertinent. (Cf. Première Partie).

Ci -dessous un exemple de construction d'un bilan financier pour la première zone (Zone U2a)

SAINT-JEAN-LHERM (Zone U2a)					
Nombre de lots	5	dont	0	en obligation de faire ou en dation	
Nombre de lots sociaux					
DESIGNATION	TAUX %	PRIX HT au lot	TOTAL HT	TVA	TOTAL TTC
TERRAIN			280 000 €		280 000 €
- Frais d'acquisition non soumis	0,7%		2 002 €		2 002 €
- Frais d'acquisition	3,5%		9 800 €	1 960 €	11 760 €
- Honoraires d'apport d'affaires	0,0%			- €	- €
- Indemnités cultivateur	0,0%			- €	- €
TOTAL FONCIER			291 802 €	1 960 €	293 762 €
TRAVAUX		12 000 €	60 000 €	12 000 €	72 000 €
- Honoraires Architecte urbaniste	5,0%		3 000 €	600 €	3 600 €
- Honoraires Géomètre	5,0%		3 000 €	600 €	3 600 €
- Honoraires BET VRD	7,0%		4 200 €	840 €	5 040 €
- Honoraires BET Loi sur l'Eau	0,0%		- €	- €	- €
- Honoraires Bureau de contrôle	0,4%		240 €	48 €	288 €
- Honoraires Coordinateur Sécurité	0,3%		180 €	36 €	216 €
- Etudes de sol	2,0%		1 200 €	240 €	1 440 €
- Etudes de pollution des sols	#DIV/0!			- €	- €
- Huissier	1,0%		600 €	120 €	720 €
- Référé préventif	#DIV/0!			- €	- €
- Assurance Maîtrise d'Ouvrage	1,5%		900 €		900 €
TOTAL TRAVAUX + HONO		14 664 €	73 320 €	14 484 €	87 804 €
				- €	- €
- Honoraires de gestion	3,0%		10 954 €	2 191 €	13 144 €
- Communication	1,0%		3 651 €	730 €	4 381 €
- Divers imprevus	0,5%		1 826 €	365 €	2 191 €
- Frais financiers	3,5%		12 779 €		12 779 €
- Honoraires commercialisation	0,8%		2 921 €	584 €	3 505 €
- Taxes	0,0%				- €
- Concessionnaires	3,5%		12 779 €	2 556 €	15 335 €
- Offre de concours	0,0%				- €
PRIX DE REVIENT		82 006 €	410 032 €	22 870 €	432 902 €
MARGE BRUTE	25,0%		136 968 €	30 130 €	167 098 €
- Honoraires de montage d'opération	3,0%		10 954 €	2 191 €	13 144 €
MARGE NETTE	23,0%		126 015 €	27 939 €	153 953 €
		PRIX TTC au lot	HT	TVA SUR MARGE	TTC
PRIX DE VENTE LOTS		120 000 €			600 000 €
PRIX DE VENTE LOT SOCIAL		#DIV/0!			
PRIX DE VENTE AUTRE					
PRIX DE VENTE			547 000 €	53 000 €	600 000 €

Il s'agit donc d'une étude financière dans le cas où la société proposerait d'acquérir l'intégralité de la zone U2a auprès du propriétaire.

Quelques explications concernant le détail des coûts lors d'une opération :

Frais d'acquisition non soumis : 0,715% de la valeur du terrain (frais notariaux).

Honoraires BET Loi sur l'Eau : Dans le cas où le terrain est soumis à la Loi sur l'eau.

Honoraires de gestion: Honoraires pour la gestion administrative, juridique, financière de l'opération par la société.

Communication : Publicité, Plaquettes de commercialisation, panneau de commercialisation, programme événementiel...

Taxes : taxes diverses telles PUP, PVR...

Concessionnaires: coûts de raccordements et de prestations diverses des différents concessionnaires tels syndicat d'électricité, syndicat d'eau potable, syndicat d'eaux usées, ERDF, GRDF, Orange.

Offre de concours: participation du lotisseur à des travaux d'aménagement sur le domaine public de la commune.

Honoraires de montage d'opération: honoraires perçus par Les Parcs.

Montant Obligation de Faire: Valorisation du prix de revient des lots laissés aux vendeurs du foncier en contrepartie de leur viabilisation.

TVA sur marge: TVA calculée sur la marge entre le prix de valorisation du foncier et le prix de revente de ce foncier, avec une TVA en vigueur de 20%.

NB: TVA calculée de manière classique si achat d'un terrain à un professionnel.

Ainsi dans ce cas d'études précis en cas d'acquisition du terrain classé U2a, la société proposerait 280 000€ au propriétaire. Après le coût des petits travaux (estimé à 12000€ le lot) en plus des coûts standards tarifaires (un peu plus élevé proportionnellement étant donné la petite taille de l'opération, il n'y a aucune possibilité de faire de petites économies d'échelle), la société tirerait un chiffre d'affaire de 600 000€ (vente de 120 000€ le lot) et dégagerait ainsi une marge nette de 23%. Cette marge est plutôt élevée relativement à l'habitude des opérations, où elle se situe plutôt autour de 15% sur les terrains aménagés. 15% est d'ailleurs l'objectif minimal donné par la société. Il est à noter qu'en cas de marge prévisionnel trop basse, la société peut se voir refuser l'octroi d'un prêt bancaire, absolument nécessaire pour financer les opérations (acquisition et travaux).

Pour le cas du terrain aménagé, rentre en compte les travaux les plus importants et les plus onéreux pour un aménageur à savoir la création des voies de desserte (la voirie). Une voie de desserte comporte généralement un « enrobé » c'est-à-dire le bitume posé au sol en plus des aménagements en bordure (trottoirs, pistes cyclables, arbres, etc.). On estime globalement à 2000€ le mètre linéaire de voirie (qui doit respecter toutes les exigences en termes de normes

de voirie publique). Ici avec près de 150 mètres de voirie à créer à 2000€/m, le coût estimé des travaux est de 300000€. Ci-dessous l'étude financière pour le terrain classé AUa.

SAINT-JEAN-LHERM (AUa)					
Nombre de lots	12	dont		en obligation de faire ou en dation	
Nombre de lots sociaux	0				
DESIGNATION	TAUX %	PRIX HT au lot	TOTAL HT	TVA	TOTAL TTC
TERRAIN		41 667 €	500 000 €		500 000 €
- Frais d'acquisition non soumis	0,7%		3 575 €		3 575 €
- Frais d'acquisition	3,5%		17 500 €	3 500 €	21 000 €
- Honoraires d'apport d'affaires	0,0%			- €	- €
- Indemnités cultivateur	0,0%			- €	- €
TOTAL FONCIER			521 075 €	3 500 €	524 575 €
TRAVAUX		20 833 €	250 000 €	50 000 €	300 000 €
- Honoraires Architecte urbaniste	3,5%		8 750 €	1 750 €	10 500 €
- Honoraires Géomètre	2,8%		7 000 €	1 400 €	8 400 €
- Honoraires BET VRD	4,5%		11 250 €	2 250 €	13 500 €
- Honoraires BET Loi sur l'Eau	0,5%		1 250 €	250 €	1 500 €
- Honoraires Bureau de contrôle	0,4%		1 000 €	200 €	1 200 €
- Honoraires Coordinateur Sécurité	0,3%		750 €	150 €	900 €
- Etudes de sol	0,8%		2 000 €	400 €	2 400 €
- Etudes de pollution des sols	#DIV/0!			- €	- €
- Huissier	0,3%		750 €	150 €	900 €
- Référé préventif	#DIV/0!			- €	- €
- Assurance Maîtrise d'Ouvrage	1,5%		3 750 €		3 750 €
TOTAL TRAVAUX + HONO		23 875 €	286 500 €	56 550 €	343 050 €
				- €	- €
- Honoraires de gestion	2,0%		16 152 €	3 230 €	19 382 €
- Communication	0,5%		4 038 €	808 €	4 845 €
- Divers imprevis	0,5%		4 038 €	808 €	4 845 €
- Frais financiers	3,5%		28 265 €		28 265 €
- Honoraires commercialisation	0,8%		6 461 €	1 292 €	7 753 €
- Taxes	0,0%				- €
- Concessionnaires	3,5%		28 265 €	5 653 €	33 918 €
- Offre de concours	0,0%				- €
PRIX DE REVIENT		74 566 €	894 793 €	71 841 €	966 634 €
MARGE BRUTE	17,4%		189 136 €	44 230 €	233 366 €
- Honoraires de montage d'opération	6,0%		48 455 €	9 691 €	58 145 €
MARGE NETTE	13,0%		140 682 €	34 539 €	175 221 €
			PRIX TTC au lot	HT	TVA SUR MARGE
PRIX DE VENTE LOTS			100 000 €		
PRIX DE VENTE LOT SOCIAL			#DIV/0!		
PRIX DE VENTE AUTRE					
PRIX DE VENTE			1 083 929 €	116 071 €	1 200 000 €

Pour le plus grand terrain nécessitant un aménagement d'envergure, la société proposerait 500000€ au propriétaire. Après le coût des petits travaux estimé à 300 000€ au total en plus des

coûts standards tarifaires, la société tirerait un chiffre d'affaire de 1 200 000€ (vente de 100 000€ le lot) et dégagerait ainsi une marge nette de 13%.

Cependant la concurrence étant rude, la société Les Parcs propose parfois également de « payer en lots », c'est-à-dire que par le biais d'un montage elle propose un prix d'acquisition au propriétaire plus élevé en fin de compte que si elle avait acquis l'intégralité, en ne rachetant qu'une partie de la surface totale de l'opération. Concrètement cela signifie que le propriétaire reste propriétaire des lots jusqu'à la vente, il ne les cède pas à l'aménageur, qui ce dernier, se charge de les lui viabiliser et de les lui vendre (moyennant des honoraires et une commission) au même titre et au même prix que les autres lots qu'il a acquis auprès du propriétaire. Ainsi comme le propriétaire garde des lots viabilisés jusqu'à la vente, il conserve la marge et gagne donc en fin de compte une somme de liquidité plus importante.

Ci-dessous le tableau récapitulant les propositions et leur modalité respective avec le paiement en lot ou non.

- Terrain classé U2a

Nombre de lots conservés par le propriétaire	Prix d'acquisition proposé par la société Les Parcs	Somme acquise par le propriétaire	Somme acquise par le propriétaire en €/m ²
0 (acquisition de l'intégralité du terrain)	280 000€	280 000€	87,5€/m ²
1	200 000€	200 000€ +1 lot (120 000€) = 320 000€	100€/m ²

- Terrain classé AUa

Nombre de lots conservés par le propriétaire	Prix d'acquisition proposé par la société Les Parcs	Somme acquise par le propriétaire	Somme acquise par le propriétaire en €/m ²
0 (acquisition de l'intégralité du terrain)	500 000€	500 000€	58,46€/m ²
1	425 000€	425 000€ +1 lot (100 000€) = 525 000€	61,38€/m ²
2	350 000€	350 000€+2 lots (200 000€) = 550 000€	64,30€/m ²
3	275 000€	275 000€+3 lots (300 000€)=575 000€	67,23€/m ²
4	200 000€	200 000€ + 4 lots (400 000€)=600 000€	70,15€/m ²

De manière générale, le propriétaire a donc intérêt de choisir la proposition la plus lucrative possible, cependant là aussi, il n'est pas si fréquent de voir un propriétaire choisir la solution qui pourrait lui rapporter le plus (crainte de voir ses lots non vendus, besoin d'argent rapidement, etc.) et a tendance à préférer l'option dans laquelle l'aménageur – lotisseur acquiert la totalité du terrain.

Dans un contexte global de raréfaction foncière il est à souligner que les grandes opérations d'aménagement nécessitant des travaux importants d'aménagement se feront de plus en plus rares au vue de la tendance générale à la réduction de la consommation foncière sur les terres agricoles et naturelles imposée par les pouvoirs publics (collectivités locales et Etat). Par conséquent les solutions alternatives de densification urbaine, d'intensification urbaine « le concept de la ville intense » est désormais la vision urbanistique qui prime, par opposition à la ville étalée, sont clairement privilégiées. C'est donc un renforcement de l'urbanisation intra-urbaine qui est accentué et les aménageurs qui commencent déjà à s'adapter, devront clairement et complètement prendre en compte ces bouleversements, à la fois urbanistiques et sociaux.

Troisième partie

La solution de l'intensification urbaine au sein de l'enveloppe urbaine par des démarches innovantes et participatives : la démarche « BIMBY ».

I. La division parcellaire : nouvel horizon dans l'urbanisation des territoires périurbains

1. Une nouvelle sociologie du périurbain : une demande plus frugale en foncier facilite la densification.

Globalement des années 1960 aux années 1980 la périurbanisation était un fait social où des populations urbaines recherchaient un meilleur cadre de vie en périphérie, le modèle maison-voiture-jardin-piscine était coté et les moyens le permettaient. A partir des années 1990 et 2000 la périurbanisation a traduit de nouvelles réalités sociologiques. D'ailleurs le terme de « périurbanisation » est introduit à l'INSEE en 1996. Avant, les géographes parlaient plutôt de « rurbanisation », surtout dans les années 1960-1970 justement, qui peut avoir un sens historique puisque c'est un mouvement porté par des classes moyennes salariées issus de la promotion générale des « Trente glorieuses » et avec un certain capital culturel : ce sont bien des citadins, des « urbains » qui partent à la campagne. C'est donc initialement un terme assez idéologique, qui prône des valeurs de retour à la campagne, de retour au vert. Actuellement, l'installation dans le périurbain concerne des classes plus populaires et le retour au vert n'est pas un motif d'installation, cela ne relève pas d'un choix géographique proche de la campagne, mais d'un choix économique parce que le foncier est moins cher, d'où s'est ensuivi la distinction entre deux catégories de périurbain pour reprendre l'analyse de Jacques Donzelot, le périurbain subit et choisi.

Le pavillon est une opportunité de promotion sociale, le lieu de fixation de tous les investissements d'une vie. Toutefois, ici aussi, la proximité spatiale n'abolit pas la distance sociale. Ainsi, l'habitat périurbain présenterait les caractéristiques d'un « HLM à plat ». À travers cette expression, la sociologue Anne Lambert²⁵ montre qu'au-delà d'une valorisation commune du pavillon, les habitants du lotissement poursuivent des trajectoires sociales différentes et portent des pratiques et des représentations différenciées, voire opposées. Elle distingue trois groupes qui cohabitent dans les lotissements et que j'ai pu effectivement constater pendant le stage :

- Le premier, « les anciens ouvriers du coin » selon la formulation d'Anne Lambert, est composé d'ouvriers stables originaires de la commune. Ce sont d'anciens locataires de l'habitat social pour lesquels l'accession à la propriété représente l'aboutissement d'un parcours résidentiel et la consécration de leur ancrage local. Ce groupe est assez rare, car la plupart des seniors, soit en fin de carrière, soit au début de retraite ont déjà acquis un terrain plus tôt au cours de leur carrière.
- Le deuxième groupe, « les familles de banlieues » ou jeunes couples, rassemble des salariés peu qualifiés du tertiaire ou de métiers manuels. Disposant de revenus modestes, ils fuient les HLM de la ville par peur de l'insécurité culturelle et physique qu'ils craignent pour leurs enfants et eux-mêmes comme l'a montré Christophe Guilly. L'acquisition d'un pavillon se fait au nom de la réussite des enfants, par désir de mixité et d'ascension sociale.
- Pour le troisième groupe, constitué de « jeunes couples de professions intermédiaires » voire de jeunes cadres, le pavillon est une première étape, un tremplin, dans leur projet

²⁵ Anne Lambert, "Tous propriétaires !". L'envers du décor pavillonnaire, Paris, Seuil, coll. « liber », 2015, 278 p., ISBN : 978-2-02-117149-5.

résidentiel concomitant à leur stratégie de promotion sociale, généralement il s'agit de faire acquisition de pavillons dans la deuxième couronne ou la troisième couronne proche de la deuxième. C'est en dire en périurbain « choisi ».

Christophe Guilluy²⁶ rappelle d'ailleurs avec raison qu'une des principales motivations des ménages qui accèdent à la propriété d'une maison individuelle est d'offrir à leurs enfants un environnement qu'ils jugent adapté. Pour les accédants à la propriété, ceci signifie bien sûr se mettre à distance des plus pauvres qu'eux. Christophe Guilluy estime que, pour les accédants à la propriété les plus modestes, qui viennent souvent de banlieues populaires, l'enjeu n'est pas seulement social, il est aussi culturel. Pour lui, la question de la diversité culturelle tend à prendre la place de la question sociale. Si dans les centres urbains, les couches aisées (les « bobos ») disposent de ressources sociales, culturelles et économiques qui leur permettent de tirer le meilleur de la diversité culturelle, ce n'est pas le cas des classes moyennes inférieures, dont beaucoup se sentent fragilisées dans leur identité par le poids croissant des cultures immigrées, notamment musulmanes. Ces classes moyennes inférieures, ces « petits-blancs » emménagent donc dans les périphéries des villes pour retrouver une forme d'entre-soi « blanc » et « français » qui les sécurise.

Ainsi la nouvelle sociologie des périurbains est radicalement différente de l'ancienne et ses attentes, ses demandes le sont tout autant. Le modèle du grand jardin est dépassé, les nouvelles générations des classes populaires n'ont plus l'engouement comme les anciens pour l'entretien et l'embellissement d'un jardin. Constaté au cours du stage, certains primo-accédants dans un périurbain lointain et peu onéreux après Muret par exemple sont à quelques années près de ma génération (en 20 et 30 ans), c'est-à-dire des années 1990. C'est donc déjà une troisième génération de « périurbains » qui viennent habiter ces espaces périphériques. Celle de nos grands-parents, nés dans les 40 (pendant ou après-guerre), c'est-à-dire la génération du « baby-boom » est la génération qui a pu profiter de cette formidable période de croissance qu'était les « Trente glorieuses ».

Désormais les nouvelles générations acceptent tout à fait et demandent des lots d'une taille pouvant de moins de 1000m² en diffus, c'est-à-dire en dehors des opérations de lotissement

-dessous quelques exemples du nouveau bâti produit dans le périurbain lors de la journée de visite organisée de tous les programmes en cours avec la société Les Parcs. Sur la première photo il s'agit de maisons toutes neuves issues d'une très récente opération jouxtant celle de Les Parcs

Ci-dessous quelques exemples du nouveau bâti produit dans le périurbain lors de la journée de visite organisée de tous les programmes en cours avec la société Les Parcs. Sur la première photo il s'agit de maisons toutes neuves issues d'une très récente opération jouxtant celle de Les Parcs (qui est le terrain nu devant). Ainsi cette nouvelle forme de bâti compact de maisons accolées occupant de petits lots (entre 300 et 400m²), la demande des accédants a complètement été bouleversée par rapport aux générations précédentes. Situé à Grenade (3^{ème} couronne), il s'agit d'un public d'accédants qui choisissent plus qu'ils ne subissent, proche du

²⁶ Christophe Guilluy, *Fractures françaises*, éditions Flammarion, 2014

pôle aéronautique, cela se voit aussi en termes de prix de foncier où le lot de plus de 500 m² dépasse allègrement les 100 000€.

Figure 34. Photo d'un terrain acquis par Les Parcs Aménageur au premier plan à Grenade.
Crédit Photo : Jason Cazaurang



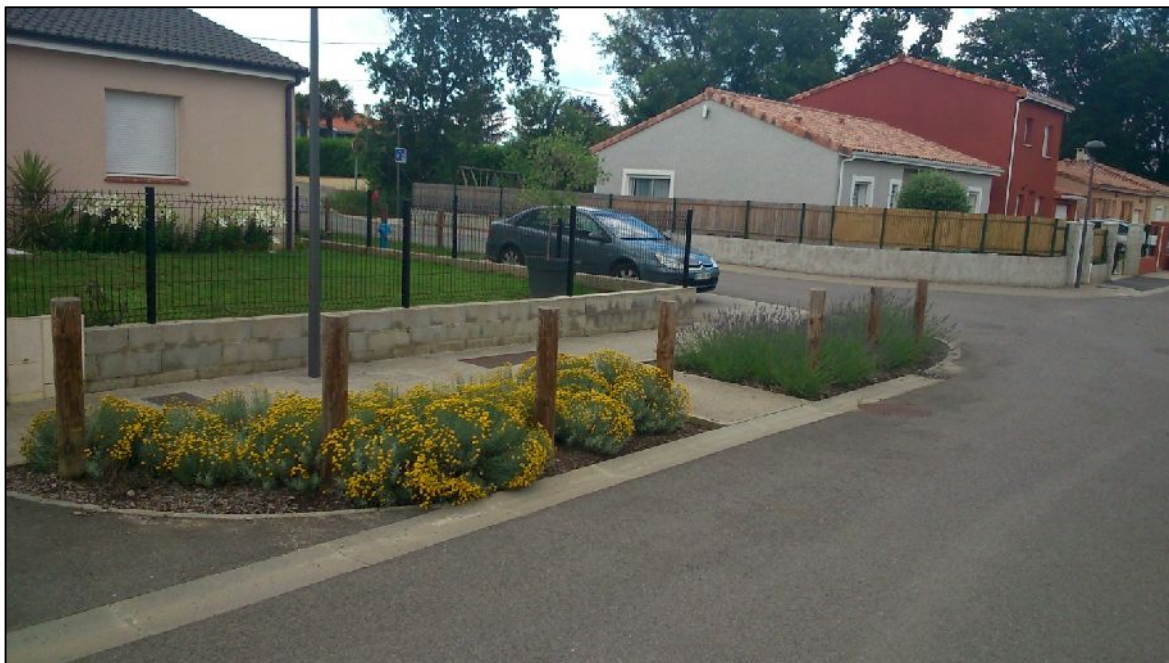
Figure 35. Plan du programme de lotissement « Les cinq hameaux » de la société Les Parcs.
Source : Les Parcs Aménageur.fr



Sur les photos suivantes (page suivante) il s'agit d'une opération bien avancée de la société Les Parcs puisque les la plupart des maisons ont été construites, prouvant que les terrains ont été vendus, (soit à des accédants soit à des constructeurs de maisons individuelles qui eux-mêmes le revendent à des accédants) exceptés deux encore en vente. Situé à Saint-Hilaire, commune qu'on ne représentera pas (voir Première Partie), le programme appelé « les 5 hameaux » est composé de 45 lots d'une superficie moyenne de 497

m². Comme nous le voyons les maisons sont presque accolées en limite séparative, la forme du bâti est là aussi très compacte et pourtant le milieu socio-économique est différent de celui de Grenade, ici beaucoup plus populaire. Ainsi comme j'ai pu l'observer et le constaté les différences socio-économiques n'influent plus sur la superficie du lot comme cela a pu être le cas naguère mais la superficie de la maison. Il y a donc un marqueur social commun à toute cette nouvelle génération de lotissement quelque soit le profil socio-économique de la commune et des accédants qui ne correspond plus à la superficie du lot mais seulement à la surface de plancher du logement.

**Figure 36. Photo du lotissement « Les cinq hameaux » à Saint-Hilaire.
Crédit Photo : Jason Cazaurang**



**Figure 37. Photo du lotissement « Les cinq hameaux » à Saint-Hilaire.
Crédit Photo : Jason Cazaurang**



2. Vers une nouvelle prospection foncière

Comme nous venons de le voir, nous avons une demande qui a muté et qui correspond à la volonté publique de réduction de la consommation foncière. Certes nous allons vers des lotissements plus resserrés voir avec des maisons accolées les unes les autres, le temps du grand jardin et de la piscine sont révolus pour nombre de lotissements désormais.

Cependant, même avec des exigences de densité plus élevées de telle sorte qu'on voit de plus en plus apparaître des formes de bâti très proche les uns des autres et accolés parfois, l'extension urbaine sur les terres agricoles et naturelles est toujours plus limitée. L'ouverture des zones à l'urbanisation en dehors des zones urbaines devient rare et la tendance à venir est très certainement l'accentuation de cette limite de l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation. De ce fait la prospection foncière est en train elle aussi de muter car elle se fait de plus en plus au sein même des zones classées U comme urbaines. Ces zones élaborées par des urbanistes, font partie d'une enveloppe urbaine que l'urbaniste définit dans le zonage du PLU.

L'enveloppe urbaine est un peu ce qu'est l'unité urbaine à l'échelle parcellaire, à toute petite échelle. Comment séparer l'agglomérat du bâti et le reste (parcelles agricoles, friches, bois...) ? Pour l'urbaniste il s'agit d'un travail absolument fondamental et présentant de grands enjeux, au vue de ce que représente la réduction de la consommation foncière. En effet il s'agit de densifier cette enveloppe à l'intérieure de laquelle le caractère urbain sera renforcée, cela afin d'éviter de la consommation foncière sur du foncier agricole ou naturel à l'extérieur de l'agglomération. Il n'existe pas de définition statistique ou établie officiellement par une quelconque institution, c'est à la discrétion des méthodologies de chaque bureau d'études et donc cela peut varier d'une commune à l'autre, à partir desquelles ils bâtissent leur analyse en termes de densification urbaine et de zonage urbain. Aussi au sein d'une enveloppe urbaine, comme nous avons pu le voir brièvement avec l'exemple de Saint-Jean-Lherm, il existe diverses densités de bâti, différentes morphologies urbaines. Ces différences morphologiques seront la base des densités prescrites en terme d'emprise au sol qui est le nouveau coefficient de la densité du bâti au sol remplaçant ainsi le coefficient d'emprise au sol (COS). L'emprise au sol ne regarde que la surface que prend le bâti au sol, et exclut de cette manière tout autre aménagement comme les piscines par exemple. L'aménageur doit prendre en compte ces densités déterminées selon l'emprise au sol du bâti et définir le nombre de logements possibles sur une unité foncière et donc le nombre de lots faisables. Mais de plus en plus comme nous avons pu le voir, les orientations d'aménagement définissent le nombre de lots compris dans une fourchette sur une zone ou le nombre de logements à l'hectare.

Nous avons vu ce qu'était la dent creuse c'est-à-dire une parcelle non urbanisée comprise au sein de l'enveloppe urbaine que prenait en compte les PLU en y adjoignant des orientations d'aménagement, mais étant donné la forte pression foncière dans les proches couronnes de l'aire urbaine toulousaine (jusqu'à la troisième) on peut également parler de la densification de ce que les urbanistes appellent les potentiels de restructuration

Les potentiels de restructuration est un terme moins métaphorique que la dent creuse , mais plus technique, un potentiel de restructuration est un fond de jardin dont la surface est suffisamment grande pour pouvoir y bâtir au moins une maison individuelle. Ce fond de jardin

doit être également accessible depuis la voirie existante, autrement dit il est possible de joindre la voirie au foncier en question par le biais d'une extension de voirie (publique ou privée). Si ces deux conditions sont réunies le fond de jardin est alors classé comme un potentiel de restructuration c'est-à-dire que l'on peut restructurer le fond de jardin afin d'en faire un terrain constructible. Or, la difficulté de mobilisation d'un fond de jardin est encore plus compliquée qu'une dent creuse, car très peu de propriétaires veulent se séparer de leur jardin, qui est considéré comme un atout certain en terme de cadre de vie. Excepté proche de Toulouse, dans les couronnes où la pression foncière peut inciter certains propriétaires à se séparer d'une partie de leur terrain des multiples raisons, souvent des retraités.

Un exemple récent fut celui d'un propriétaire à Labarthe-sur-Lèze, (commune située dans la troisième couronne proche de la deuxième couronne), qui voyant l'opportunité d'une opération de la société Les Parcs jouxtant sa propriété a proposé de vendre son fond de jardin représenté sur la figure 38 (page suivante) en orange, sa parcelle originale étant le tracé jaune (avec sa maison attenante) et le tracé orange. Ci-dessous un plan de géomètre de la future zone aménagée. Le terrain acquis par la société Les Parcs est la parcelle surlignée au tracé rouge. Même si la parcelle acquise contient une habitation, en l'occurrence une villa, elle est considérée comme une dent creuse, puisque la villa d'un autre temps est inhabitée depuis des années. De 7890m² acquis viennent donc s'ajouter les 900 m² de la parcelle voisine divisée pour l'occasion en deux. Le propriétaire voisin qui avait donc 2538m² conserve encore une surface confortable de 1640 m² environ.

Cela permettra de créer deux lots supplémentaires pour l'aménageur, de gagner des liquidités pour le propriétaire voisin et de densifier l'enveloppe urbaine pour la commune. Ce triptyque « gagnant-gagnant » entre les différents acteurs (aménageur – lotisseur, propriétaire vendeur et acteurs publics : municipalité et Etat)) permet de contenter tous les acteurs tout en respectant la densité préconisée. Cette démarche de division parcellaire a été ces dernières années popularisée par ce qu'on appelle la démarche « BIMBY » (Build in My Back Yard), littéralement « Construire dans mon jardin ».

Figure 38. Plan d'une future programme de lotissement de la société « Les Parcs » à Labarthe-sur-Lèze.
 Source : Les Parcs Aménageur



II. Des intérêts convergents entre les différents acteurs de l'aménagement foncier (propriétaires particuliers, pouvoirs publics et aménageurs privés) facilitent l'émergence de la démarche « BIMBY »

1. Des pressions foncières qui peuvent se révéler comme une opportunité dans l'intensification urbaine

Un nouveau mode de densification douce au fort potentiel de développement : la démarche « bimby », nouvelle filière pour la petite et moyenne promotion immobilière.

Malgré le ralentissement considérable de la consommation foncière de terres agricoles et naturelles en France depuis ces quelques dernières années avec la systématisation de la mise en place des documents d'urbanisme de planification (schéma de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme) accompagné d'une réelle volonté de l'Etat-régulateur d'imposer des plafonds strictes en terme de surfaces de nouvelles zones à urbaniser dans les documents d'urbanisme réglementaires, la problématique de l'artificialisation des sols et de l'étalement urbain demeure toujours d'actualité (voir Première Partie). En effet l'augmentation continue des prix de l'immobilier dans les villes et les difficultés exacerbées du « vivre-ensemble » entre différentes catégories de populations, n'infléchissent pas l'attrait pour le périurbain, un périurbain qu'il soit subit ou choisi²⁷. Le modèle de la maison individuelle est donc toujours d'actualité, certes occupant des surfaces parcellaires plus restreintes qu'auparavant. Cela se confirma par la reprise des ventes de maisons neuves constatée en 2015 (+13,7%) qui s'est confirmée et même accélérée en 2016 (+19,5%). Ainsi les ventes de maisons individuelles ont atteint 133.600 unités en 2016²⁸. La densification est alors apparue comme un objectif primordial dans le périurbain pour endiguer un étalement urbain interminable.

C'est dans ce contexte qu'est apparu « Bimby » (*Build in my backyard* : « construire dans mon jardin »), une démarche d'urbanisme visant à soutenir les initiatives des collectivités et des habitants en faveur d'une densification de l'habitat résidentiel. Selon ses initiateurs, la démarche consiste à « mobiliser le foncier des tissus pavillonnaires existants pour permettre de financer le renouvellement de la densification progressive de ces quartiers ». Elle impliquerait notamment la « définition de règles d'urbanisme adéquates et la mise en à disposition d'un conseil au particulier en matière d'architecture et d'urbanisme dense », laissant clairement apparaître une

²⁷ CHALARD L. (2014). « Dis-moi où tu habites, je te dirai comment tu vis ». in Le Monde hors-série. L'Atlas de la France et des français. Pages 106-107.

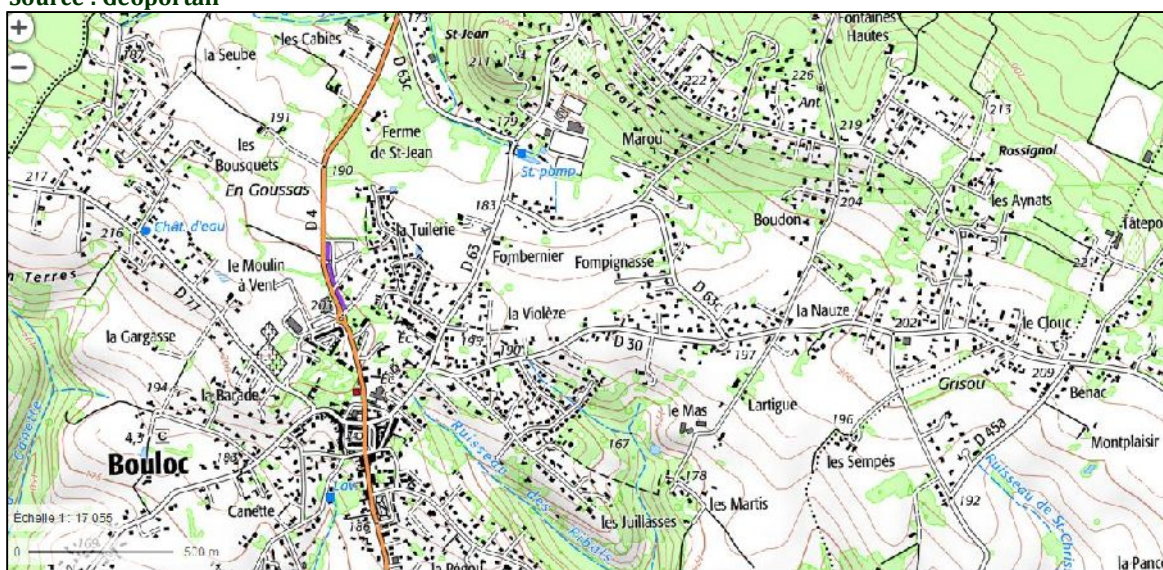
²⁸ Institut de l'épargne immobilière & foncière (2016), *Le Marché immobilier français 2016/2017*, Encyclopédie Delmas, 471 p.

visée d'opérationnalité et de diffusion d'un dispositif conçu pour soutenir la fabrication de la « ville durable ²⁹».

Ce nouveau concept de densification allierait la participation des particuliers-propriétaires, de la commune (éventuellement de l'intercommunalité), des urbanistes, et des aménageurs - lotisseurs et promoteurs immobiliers. Evidemment il s'agirait d'organiser la concertation entre tous ces acteurs et notamment avec les propriétaires, qui contrairement à une idée reçue, ne seraient pas forcément réticents au regard des quelques expériences concluantes menées dans le domaine ces dernières années, ils seraient prêts pour bon nombre d'entre eux pour diverses raisons à vouloir céder une partie de leur terrain afin d'y bâtir des nouvelles habitations.

Pour prendre des exemples locaux, deux communes de l'aire urbaine toulousaine ont réellement engagé des démarches « Bimby », c'est-à-dire en inscrivant clairement le projet politique du PLU qu'est le projet de développement d'aménagement et développement durable (PADD). En 2014 la commune de Vigoulet-Auzil, située certes dans la première couronne mais il s'agit d'une commune « des coteaux » dont l'urbanisme conçu dans les années 1970-1980 au moment du début de la croissance de la commune, avec des parcelles très grandes (plus de 3000m²) afin d'attirer des hauts revenus lui donnant ainsi un caractère périurbain, a engagé une réelle démarche de consultation puis de concertation sur la démarche « bimby » et a réussi à toucher 60 propriétaires sur 360 (17% des propriétaires de la commune), dès lors la commune réfléchit à une nouvelle réglementation prenant en compte la nouveauté de la démarche « bimby ». Le nouveau PLU dont le projet sera arrêté cet été 2018 encouragera donc à la division parcellaire selon les dires de la mairie visitée au cours du stage. Enfin la deuxième commune à vouloir engager une démarche de densification par division parcellaire dite « bimby » est la commune de Bouloc située dans la troisième couronne en limite avec la quatrième couronne. Au caractère pleinement périurbain et plutôt au profil socio-économique d'une commune du périurbain subit actuellement, Bouloc est réellement connu pour être un cas emblématique de l'étalement urbain le plus anarchique qui puisse y avoir (voir figure 39) où la dissémination du bâti suit une progression linéaire, un véritable contre-exemple actuel de la croissance urbaine en diffus.

Figure 39. Extrait de carte IGN présentant le bourg et les extensions urbaines diffuses de la commune de Bouloc
Source : Géoportail



²⁹ Voir le site <http://bimby.fr/2011/01/le-projet-de-recherche-bimby-en-quelques-mots>, consulté le 17 mai 2018

La commune a également engagé des réunions préliminaires, dont on sait, selon l'adjoint au maire de Bouloc à l'urbanisme, Monsieur Nadalin, rencontré le 19 juin, que 180 propriétaires se sont déplacés et dont 120 étaient réellement concernés. Ce qui est très conséquent et promoteur à terme, car l'acceptation de l'idée de la division parcellaire fait son chemin.

Le « bimby » peut donc paraître comme une affaire « gagnants-gagnants » entre petits propriétaires qui bénéficieraient de la vente d'une partie de leur terrain constructible et non plus que quelques grands et rares propriétaires agricoles comme cela est souvent le cas avec les zones AU (à urbaniser), en témoigne notre exemple bu à Labarthe-sur-Lèze ; les nouveaux acquéreurs de maisons individuelles qui auraient la possibilité d'acquérir une maison individuelle moins chère puisque le foncier serait moins cher grâce à la multiplication supposée des ventes de terrains dans le cadre de la densification « bimby » provoquant ainsi un choc d'offre en terme de foncier et donc un réajustement à la baisse du coût du foncier ; la commune qui n'aurait plus à planifier des nouvelles extensions de zones à urbaniser sur des terres agricoles ou naturelles ou du moins à en réduire leur surface, ce qui aurait pour effet la réduction de l'étalement urbain ; enfin les petits et moyens aménageurs qui trouveraient de nouveaux débouchés quant à la construction de nouveaux logements individuels venant ainsi compenser la baisse progressive des opérations de lotissement, étant donné la tendance baissière des zones à urbaniser dans les documents d'urbanisme. D'ailleurs c'est ce qui compte engager à terme la société Les Parcs, c'est-à-dire développer sa filiale Les Parcs Transaction au travers de ses activités d'agence spécialisée dans le terrain à bâtir par le biais d'une prospection plus fine, mais aussi de l'AMO pour des terrains trop petits pour être acquis (cela n'en vaudrait pas systématiquement la peine) mais suffisamment grands pour pouvoir être aménagés.

Le débouché est donc réellement prometteur si la philosophie des politiques de l'aménagement du territoire se poursuivent tel qu'actuellement. En effet selon une étude récente réalisée par Béatrice Mariolle et Damien Delaville menée sur la densification du tissu résidentielle pavillonnaire par la division pavillonnaire (découpage interne de pavillons), par la division parcellaire et par la construction sur parcelles détachées à partir de l'analyse de six grandes agglomérations françaises a montré qu'entre 1999 et 2011 si les permis de construire avaient été déposés sur ces méthodes de densification, cela aurait été entre 32 000 et 70 000 logements par an, ce qui représenterait 17 à 37% de la production totale d'habitat individuel selon les régions ³⁰.

Cependant, le chemin est encore long à faire mais pas du côté des aménageurs qui sont prêts. Mais plutôt aux collectivités et aux propriétaires qui découvrent le concept, une démarche jusqu'alors jamais effectuée auparavant. Cela a été effectivement constaté sur le terrain auprès de ces deux communes si l'on reprend nos exemples ayant engagé une démarche « bimby », certes à l'état encore expérimental. La commune de Vigoulet-Auzil par exemple présente de fortes réticences du voisinage qui ne souhaite en aucune manière voire leur environnement se détériorer par l'arrivée de nuisances supplémentaires (pollution visuelle, sonore *et cetera*), la commune est très réputée en effet pour son cadre de vie. Quant à la commune de Bouloc les

³⁰ Réseau Activités et Métiers de l'Architecture et de l'Urbanisme. (2015). La controverse « Bimby », émergence et diffusion d'une démarche. In Véronique Biau, Michael Fenker, Élise Macaire, entretien avec Jean-Michel Léger, *Architecture et urbanisme durables : modèles et savoirs* (pp. 256-265). Paris : Editions de la Vilette, Réseau Rameau.

problèmes comme l'accessibilité d'une parcelle découpée restent majeurs, puisqu'en effet l'étalement urbain n'a pas du tout été pensé ni réfléchi dans une optique future de densification.

2. L'urbanisme innovant et la géomatique au service du développeur foncier et de la densification ?

Pour faciliter collectivités et aménageurs à développer cette nouvelle méthode de densification intra-urbaine, et optimiser les prospections de ces nouvelles potentialités foncières, des « start-up » se sont développées. A commencer par le pionnier français de la démarche « bimby » à savoir David Miet qui a cofondé une entreprise de conseils en division parcellaire à la fois d'un point de vue urbanistique mais aussi architectural, l'entreprise Villes Vivantes. Travaillant avec les mairies et les intercommunalités elle accompagne les municipalités, qui le désirent, à organiser des réunions d'informations et de travail avec les propriétaires désireux ou curieux de diviser leur terrain constructible. Après l'expertise technique et les études de faisabilité, Villes Vivantes formule des conseils en fonction du propriétaire. Si ce dernier est vendeur la société invite alors le propriétaire à solliciter un aménageur/promoteur.

Pour la société Les Parcs c'est très clairement des sociétés de géomatique qui pourraient l'aider à développer ce débouché. En effet des sociétés de géomatique spécialisée dans l'urbanisme et l'occupation du foncier, développent des services très intéressants pour le compte des professionnels de l'aménagement et de la promotion immobilière et dans une moindre mesure des collectivités. A titre d'exemple, la société Lina est la plus avancée et la plus connue dans le domaine en France. Ayant eu droit à une démonstration en ligne avec un salarié de la société pendant le stage, j'ai pu mesurer en effet la grande efficacité d'une aide géomatique.

Plus précisément Lina est une application disponible sur le web dédiée aux métiers de la prospection foncière et à l'aménagement du territoire. Elle permet de caractériser et d'évaluer le potentiel parcellaire bâti et non bâti quel que soit le projet du prospecteur sur l'ensemble d'un territoire. Dans l'agglomération toulousaine, trois intercommunalités sont partiellement couvertes par l'application : Toulouse Métropole, le Sicoval et le Muretain Agglo. D'ici à début 2019 elles seront entièrement couvertes en plus d'autres intercommunalités limitrophes.

Dans les détails l'application permet notamment de :

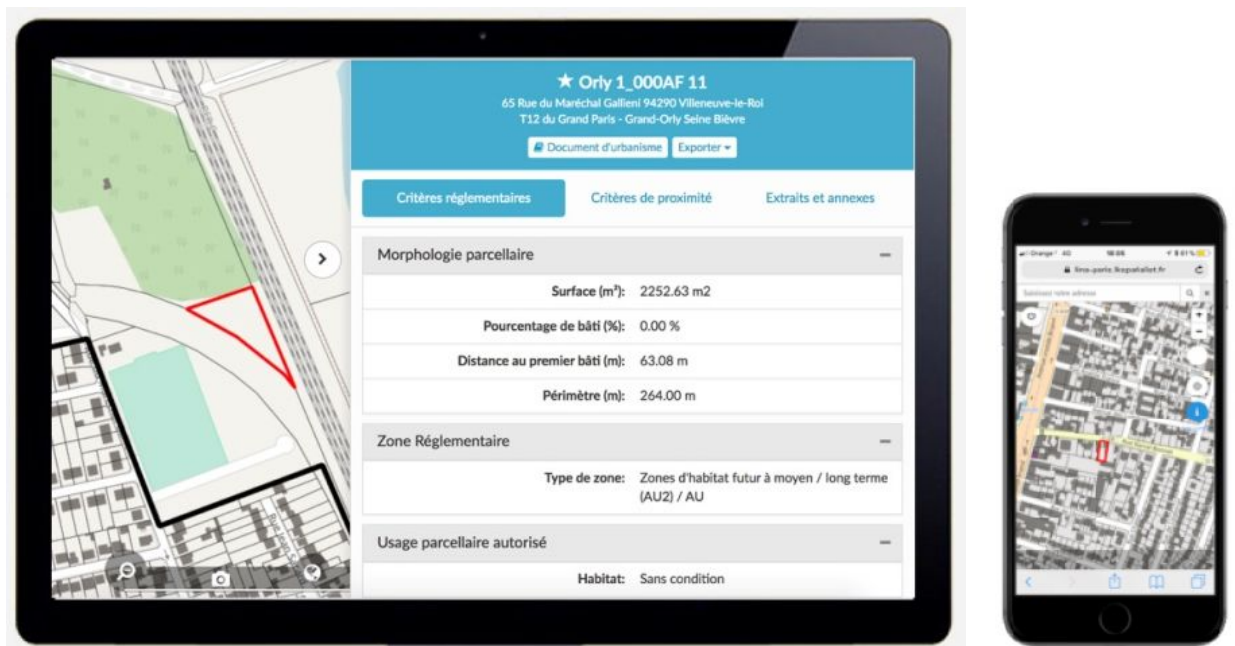
- Rechercher une parcelle par son numéro cadastral, son code secteur et par commune
- Identifier une parcelle par une adresse
- Identifier tous les sous-secteurs PLU/POS et toutes les parcelles d'un sous-secteur particulier
- Rechercher par affichage cartographique des parcelles à l'intérieur ou à l'extérieur de zones caractéristiques
- Rechercher des parcelles selon des caractéristiques que vous précisez directement sur l'interface web grâce à une recherche multicritères totalement interactive avec la possibilité de saisir une valeur minimale et maximale
- Analyser les caractéristiques des parcelles qui sont les plus proches de celles que vous recherchez pour vos projets

Ce qui se révèle donc très pratique pour le prospecteur foncier.

La société a par ailleurs développé en plus d'une cartographie intelligente, des fonctionnalités adaptées au métier, et plus précisément quand il s'agira à terme d'unités foncières de plus en plus disséminées et petites, en fournissant :

- Une veille foncière hebdomadaire et un récapitulatif mensuel sur l'ensemble des procédures en cours et des études urbaines réalisées au niveau communal.
- Un rapport parcellaire sous formats tableur et pdf contenant la réglementation en terme d'habitat et les distances-temps à pied en transport en commun à vélo et en voiture vers les lieux de loisirs, les commerces, les administrations, les transports l'éducation.
- L'export du plan de masse de toute parcelle au format vectoriel et à l'échelle pour une utilisation directe par les architectes.
- L'export de la cartographie de la situation de votre parcelle en affichant les éléments essentiels pour la commercialisation de votre projet.
- La visualisation des limites parcellaires cadastrales sur GoogleEarth.
- Aspects extérieurs architecturaux à la parcelle directement issues des documents d'urbanisme.

Figure 40. Présentation de l'interface de l'application Lina. Source : Lina



Exemple ci-dessus de l'interface ergonomique de l'application sur un poste informatique et aussi sur smartphone afin de constater sur le terrain, très pratique également.

En somme le métier de développeur foncier change aussi dans ses méthodes de travail parallèlement au bouleversement de la planification urbaine. Plus technique et plus précis un développeur foncier devra cibler précisément la ressource foncière souhaitée par l'entreprise. La réalisation d'une veille foncière en sera changée, le logiciel pourra précisément et balayer plus largement les ressources foncières pour construire une veille foncière sur mesure. Voir en annexe une veille foncière réalisée au cours du stage. Même si d'autres couronnes périurbaines plus lointaines ne sont pas couvertes par l'application, elles auront tout de même vocation à le devenir.

Conclusion générale - épilogue

La raréfaction du foncier urbanisable a donc eu ses premières conséquences depuis quelques années parmi les nouveaux procédés d'urbanisation. En effet nous observons une densification accrue des nouvelles opérations d'aménagement, avec des lotissements plus compacts, au lot rétréci épuré, et au bâti resserré.

Les dynamiques socio-démographiques de l'aire urbaine toulousaine aux profils socio-économiques de plus en plus divergents créent des ségrégations socio-spatiales toujours plus nettes et marquées. Jadis symbole d'une classe moyenne plutôt homogène, les territoires périurbains sont désormais des espaces sélectifs comme dans les villes, où la relégation est de mise. Ce tiers-lieu connaissant encore aujourd'hui une croissance démographique élevée est maintenant l'objet de plus d'attentions des pouvoirs publics au vue des effets et des externalités négatives qu'a pu provoquer l'étalement urbain, en plus des problèmes sociaux que connaît cette « France périphérique » pour reprendre la formulation de Christophe Guilly.

Les logiques et les cibles des aménageurs-lotisseurs doivent s'adapter à toutes ses évolutions en prenant en compte une demande qui mute parallèlement à un contexte législatif perpétuellement changeant que ce soit en termes de planification urbaine, de fiscalité du immobilier et aussi à la conjoncture économique, puisque dans le marché du lotissement il s'agit majoritairement de primo-accédants peu aidés dont les ressources ne reposent que sur les seuls salaires. Tous ces facteurs nécessitent d'avoir une vision globale d'ensemble à la fois du contexte général et aussi local c'est-à-dire de suivre également l'actualité locale pouvant avoir un impact sur les dynamiques démographiques et socio-économiques.

Nous pourrions nous dire que les aménageurs – lotisseurs n'ont qu'une influence très limitée dans l'évolution de l'aménagement du territoire car après tout ils ne font qu'appliquer la réglementation et s'adapter au marché, et aux opportunités. Pourtant leur influence est subtilement bien supérieure à ce qu'elle laisserait entendre. En effet, un aménageur c'est tout d'abord un réseau, un réseau d'influence de multiples professions et fonctions (propriétaires, accédants, géomètres, notaires, urbaniste-architecte, constructeurs, élus, etc.) qui connecte tous ces acteurs dans la réalisation effective d'opérations d'aménagement qu'il conçoit et surtout qui permet ces aménagements car rares sont les propriétaires qui aménagent eux-mêmes leur terrain. L'aménageur est donc l'élément central de l'évolution des territoires périurbains.

Au cours de mon stage réalisé au sein de la société LES PARCS AMENAGEUR SAS, j'ai pu effectivement découvrir une multitude d'éléments relatifs au métier d'aménageur-lotisseur. Se forger à la prospection foncière c'est avant tout être polyvalent, curieux, et tenace. Très enrichissant, intéressant et surtout formateur j'ai pu mettre à profit mes compétences en planification urbaine pour saisir les enjeux et lire avec pertinence les documents d'urbanisme. Comprendre les marchés fonciers de son aire urbaine doit impliquer la compréhension de tout un environnement qui va bien au-delà du simple état du marché, c'est un ensemble de dynamiques à intégrer. Le bouleversement que nous sommes en train d'assister va rapidement entraîner la question de l'accession à la propriété pour certaines franges de la population modestes. En effet les perspectives d'évolution législatives ainsi que la précarisation croissante de la classe moyenne qui arrivait jusqu'à présent à devenir propriétaire va avoir de plus en plus

de difficultés (moins d'aides, et des salaires qui ne permettent plus d'accéder à la propriété, des emplois à la stabilité de plus en plus fragiles). Cette problématique en perspective et à envisager va devoir redéfinir aussi la zone d'action et les types d'aménagement conçus par les aménageurs. Après la crise de 2008 qui a vu la zone d'action des aménageurs reculés, ira-t-on davantage vers un recentrage vers la métropole toulousaine, et voire la fin de l'ère du lotissement dans les espaces périurbains. Dans tous les cas le rétrécissement de la surface moyenne des opérations de lotissement est inévitable.

En tout état de cause il est malgré tout fort probable qu'à court et moyen terme sauf événement particulier, que le secteur de l'aménagement du foncier constructible se portera bien du fait du prix de l'immobilier toujours (anormalement) élevé, souvent considéré comme valeur refuge chez les Français.

Bibliographie

Ouvrages

Jacques DONZELOT, *La ville à trois vitesses*, Editions de la Villette, 2009

Christophe GUILLY, *La France périphérique : Comment on a sacrifié les classes populaires*, éditions Flammarion, 2014

Christophe GUILLY, *Fractures françaises*, éditions Flammarion, 2013

Institut de l'épargne immobilière & foncière (2016), *Le Marché immobilier français 2016/2017*, Encyclopédie Delmas, 471 p.

Anne LAMBERT, "Tous propriétaires !". L'envers du décor pavillonnaire, Paris, Seuil, coll. « liber », 2015, 278 p., ISBN : 978-2-02-117149-5.

Réseau Activités et Métiers de l'Architecture et de l'Urbanisme. (2015). La controverse « Bimby », émergence et diffusion d'une démarche. In Véronique Biau, Michael Fenker, Élise Macaire, entretien avec Jean-Michel Léger, *Architecture et urbanisme durables : modèles et savoirs* (pp. 256-265). Paris : Editions de la Vilette, Réseau Rameau.

Saskia SASSENS, *La Ville globale : New York - Londres - Tokyo* [« The Global City: New York, London, Tokyo »], Descartes et Cie, 1996 (ISBN 978-2910301453)

Articles

Cavailhès J. (2016). « Formation des valeurs foncières - La théorie du prix du terrain à bâtir résidentiel » in *La Revue foncière*, p.30-34

Chalard L. (2014). « Dis-moi où tu habites, je te dirai comment tu vis ». in *Le Monde hors-série. L'Atlas de la France et des français*, p. 106-107.

Chambon, J.-P., Morand, O., Quin, O. (2013), « Bimby, une nouvelle filière du renouvellement urbain » [en ligne], in *L'Essentiel* n°141 – mai – juin 2013. Disponible sur : <http://www.caue-isere.org/wp-content/medias/2014/02/essentiel-bimby.pdf> (consulté le 19 mai 2018)

Charmes E. (2014). « La transformation des quartiers pavillonnaires en question. », in *La revue foncière* n°2, novembre – décembre 2014, p. 21-25

Donzel, A. (2011). « Les marchés fonciers et immobiliers dans l'économie résidentielles : le cas de Marseille » in *Régulation foncière et protection agricole*, p.24-34.

Dubois M. (2018) « 72% des Français tombés dans le piège marketing du ministère du Logement ? », in *Contrepoints*, publié le 7 mars 2015, disponible sur : <https://www.contrepoints.org/2015/03/07/200304-72-des-francais-tombes-dans-le-piege-marketing-du-ministere-du-logement#fnref-200304-1> (Consulté le 20 avril 2018)

Géoconfluences (2013), « Périurbain » [en ligne], mise à jour en octobre 2013, disponible sur :
<http://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/periurbain> (consulté le 19 janvier 2018)

Institut d'aménagement et d'urbanisme (2012), « Habiter dans le Périurbain » In *Les Cahiers* n°161, février 2012

Miet D. (2011). « Trois nouveaux métiers de concepteurs urbains » [en ligne], 5 mars 2011, in *bimby.fr*, disponible sur :
<http://bimby.fr/content/3-nouveaux-m%C3%A9tiers-concepteurs-urbains> (consulté le 8 janvier 2018)

Miet D., Receveur H., Delile J., Truchard D. (2013). « Les nouveaux métiers de la filière BIMBY » [en ligne], in *bimby.fr*, publié le 20 novembre 2013, disponible sur :
<http://bimby.fr/content/nouveaux-m%C3%A9tiers-fili%C3%A8re-bimby> (consulté le 8 janvier 2018)

Moret-Brochet A. (2014). « La densification : un tabou dans l'univers pavillonnaire ? », in *Norois* n°231, 2^{ème} trimestre 2014, p. 93-108

Rapports et dossiers documentaires

Agence urbaine et d'aménagement de Toulouse (2018), « 1 330 000 habitants Toulouse 4^{ème} aire urbaine de France » in *Perspective Villes*, mars 2018.

Agence urbaine et d'aménagement de Toulouse (2014), « Une construction de logement portée par la dynamique toulousaine » in *Perspective Villes*, novembre 2014.

André Donzel, Daniel François, Ghislain Geniaux, Claude Napoleone (2008). « Les déterminants socio-économiques des marchés fonciers ». Observatoire des territoires et de la métropolisation dans l'espace méditerranéen. Cahier n°19. Octobre 2008

Centre d'observation de la société, (2017). « L'habitat périurbain poursuit son essor » [en ligne], 8 juin 2017, disponible sur :

<http://www.observationsociete.fr/population/donneesgeneralespopulation/levolution-de-la-periurbanisation-en-france.html> (Consulté le 19 janvier 2018)

CAUE de l'Eure (2013), *Contribution à la recherche BIMBY. Quelle évolution pour les quartiers pavillonnaires ?*, 33 p.

Thèses, mémoires

Meurice R. (2014). « Politiques foncières locales et dynamiques de promotion immobilière. Le marché du logement neuf dans l'agglomération lyonnaise », Thèse de doctorat d'urbanisme et d'aménagement, sous la direction de Gilles Novarina, Grenoble, Université de Grenoble, 486 p. [en ligne], disponible sur :
<https://tel.archives-ouvertes.fr/tel-01103526/document> (consulté le 19 janvier 2018)

Lac A. (2016). « La densification au service d'un urbanisme durable : propositions d'actions et place de l'ingénierie ». Mémoire de Master 2 d'aménagement et projet de territoire, sous la direction de Florence Laumière , Toulouse, Université Toulouse II Jean Jaurès.

Lefèbvre M. (2013). « Densité et formes urbaines. Vers une meilleure qualité de vie ». Mémoire de fin de cycle – Master 2 sciences de l'immobilier, Paris, Université Paris Ouest Nanterre La Défense. 45p. [en ligne], disponible sur : http://www.fondationpalladio.fr/download/SIMI2013_Memoire_Laureat_MeganeLefebvre.pdf (consulté le 22 janvier 2018)

Pouvreau L. (2015). « Compléter les politiques de l'habitat dans les métropoles par la densification pavillonnaire : des enjeux à l'action ». Mémoire de Master 1 d'aménagement et projet de territoire, sous la direction de Pierre Albert, Toulouse, Université Toulouse II Jean Jaurès. [en ligne], disponible sur : <http://dante.univ-tlse2.fr>

Sitographie

Les Parcs Aménageur, <http://www.lesparcs-amenageur.com/>

Service Public, <https://www.service-public.fr/>

La carte du prix de l'immobilier et des loyers, <https://www.meilleursagents.com/prix-immobilier/>

Lina, http://www.lkspatialist.fr/lina_1/

Villes vivantes, <http://vivantes.fr/teaser-vivantes/>

Agence d'urbanisme de l'aire métropolitaine toulousaine <http://www.aua-toulouse.org/>

INSEE, <https://www.insee.fr/fr/accueil>

Géoportail de l'urbanisme, <https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>

SCoT de l'agglomération toulousaine, <http://www.scot-toulouse.org/>

SCoT du SICOVAL, <http://www.payslauragais.com/>

Mairie de Saint-Hilaire, <http://www.mairie-sthilaire31.fr/>

Mairie de Préserville, www.commune-preserville31.fr/

Annexe

TABLEAU DE BORD

SUD-EST

Commune	Nom de l'OAP / lieu-dit / voie	Surface (ha)	Type de logement	Densité	Remarques	Renseignements propriétaire	Taches à faire
Aureville	Le secteur de Poumarol AUv	8500m ²	Maison individuelle 10% de logements locatifs sociaux et 25% de logements accessibles à prix abordables minimum.	Lot à 1500m ² minimum	Parcelles 553 & 552 faisant office de bande fine de terre empêchant de faire l'opération		En suspend
Auzielle 1	Dent creuse UC				LPT Courrier envoyé le 26/04		A relancer téléphoniquement après la mi-mai
Auzielle 2	Dent creuse UB				LPT		En attente de réponse (courrier envoyé)
Ayguesvives 1	Secteur La Trappe	7000 m ² ou 8500m ²		Zone UB (voir règlement)	LPA		Prendre rendez-vous avec chaque propriétaire ?
Ayguesvives 2	Secteur Capestroupat nord	1.08		UB	Parcelle C685 : 9200m ² Parcelles C871 (construit) & C872 :1600 m ²		Se renseigner auprès de la mairie (C685) ?

Commune	Nom de l'OAP / lieu-dit / voie	Surface (ha)	Type de logement	Densité	Remarques	Renseignements propriétaire	Taches à faire
Ayguesvives 3	Secteur la Pradasse sud, chemin de la Bosse	1.3		UB	LPT		A relancer téléphoniquement après la mi-mai
Ayguesvives 5	Secteur la Pradasse nord, chemin de la Bosse	5600 m ²		UB	AB, n°889, 330, 332, 292, 842 : 3200 m ² DP accordée AB, n°275, 276 : 2400 m ² LPT		En attente de réponse (courrier envoyé)
Ayguesvives 6	Nord de la commune en limite avec Baziège	2250 m ²		UB	LPT		En attente de réponse (courrier envoyé)
Ayguesvives 7	Secteur Racines Route de Saint-Léon	9200 m ²		UC	D506 : 7800 m ² LPA D575 : 1400 m ² LPT		En attente de réponse (courrier envoyé)
Ayguesvives 8	Route de Nailloux	1.3		UB	Grande villa au milieu		A relancer téléphoniquement après la mi-mai
Baziège 1	Secteur de Boulbènes	3.5	20 % du nombre total de logements est dédié au logement locatif social et au moins 20 à 30 % en accession à prix abordable Tous types de logements	35 logmts/ha	Déjà vu par Matthieu		En suspend

Commune	Nom de l'OAP / lieu-dit / voie	Surface (ha)	Type de logement	Densité	Remarques	Renseignements propriétaire	Taches à faire
Baziège 2	Las Gourgues	2	20 % du nombre total de logements est dédié au logement locatif social et au moins 20 à 30 % en accession à prix abordable Tous types de logements	35 logmts/ha	Déjà vu par Matthieu		En suspend
Clermont-le-Fort	PLU en cours d'élaboration SCoT : densité préconisée de 10 logements/ha PLH : 25 logements en 6 ans PADD : 70 logements en 10 ans (170 habitants) : 7 ha de consommation foncière						En attente de disponibilité du maire
Corronsac 1	Secteur de Cossignol AUa	1.4		23 maisons individuelles	Pas ouvert à l'urbanisation avant 2020		En attente de réponse (courrier envoyé)
Corronsac 2	Secteur de Segueillla AUc	2	10 logmts locatifs sociaux 40% de logements en accession à prix abordable	15 logmts/ha	Pas ouvert à l'urbanisation avant 2020		En attente de réponse (courrier envoyé)
Corronsac 3	Zone AUb Secteur du cimetière	7300 m ²		15 logmts/ha			En attente de réponse (courrier envoyé)
Deyme 1	Centre du bourg 1 UA	5000 m ²	20% minimum de logements locatifs sociaux et environ 25% de logements en accession à prix abordable si sdp>600m ²	Non précisé			En attente de réponse (courrier envoyé)
Deyme 2	Centre du bourg 2 UB	6000 m ²	20% minimum de logements locatifs sociaux et environ 25% de logements en accession à prix abordable si sdp>800m ² Ou 80% de logements à prix abordable	Emprise au sol = 10% max	Propriétaire habite la parcelle n°138		A relancer téléphoniquement après la mi-mai En attente de réponse (courrier envoyé)

Commune	Nom de l'OAP / lieu-dit / voie	Surface (ha)	Type de logement	Densité	Remarques	Renseignements propriétaire	Taches à faire
Deyme 3	Nord du bourg UB	6300 m ²	20% minimum de logements locatifs sociaux et environ 25% de logements en accession à prix abordable si sdp>800m ² Ou 80% de logements à prix abordable	Emprise au sol = 10% max	Pentu et broussailleux Projet municipal ..		Néant Se renseigner <i>a posteriori</i> pour connaître le projet de la mairie sur ce terrain
Deonneville	Secteur Fontbazi AU2	1.35	Lotissement	12 lgmts/ha 12 logmts	Pris par Sudloti		
Espanès PLU en cours d'élaboration (PADD réalisé) PLH : 10 logement en 6 ans SCoT : 4.5 ha urbanisés d'ici 2020, 9 ha d'ici 2030							Prendre rendez-vous avec la mairie une fois le PLU plus avancé
Fourquevaux 1	Sud de la commune Lieu-dit Aymar UB	1.8		Emprise au sol (UB) : 25%	Bois privé		A relancer téléphoniquement après la mi-mai
Fourquevaux 2	Sud du bourg UA	5300 m ²		Non précisé			A relancer téléphoniquement après la mi-mai
Fourquevaux 3	Zones AUb	2	20 logements pour la première phase d'urbanisation dont 10% de logements locatifs sociaux et 40% d'accession à prix abordable.	15 logmt/ha 1.6-1.7 ha urbanisable 0.4 ha dédié à la coulée verte	Légèrement en pente Beaucoup de contraintes (périmètre de Bâtiment de France) En veut pour		Rdv pris avec M. Roux

Commune	Nom de l'OAP / lieu-dit / voie	Surface (ha)	Type de logement	Densité	Remarques	Renseignements propriétaire	Taches à faire
Issus	Zone AU	9424 m ²			Sdp = 2500 m ² 11 lots		Néant
Labastide-Beauvoir 1	A côté de l'école UB	6000 m ²		Non réglementé	Pour l'extension de l'école (réserve foncière)		Trouver l'identité du propriétaire
Labastide-Beauvoir 2	Sud du bourg UB	4200 m ²		Non réglementé	Tél. maison de Santé 0562717979		A relancer téléphoniquement après la mi-mai
Lauzerville 1	Secteur UBc (derrière l'église)	2	50% de logmts sociaux 20% de logmts en accession à prix abordable	Emprise au sol : 50%	La municipalité bloque toute urbanisation avant 2020		En suspend Urbanisation bloquée jusqu'à 2020
Montlaur 1	Nord du bourg - dents creuses - zone UA	7300 m ²	Plus de 500 m ² de SHON, 20 % de logements sociaux	Non réglementé			En suspend
Montlaur 2	Lieu-dit Maravals UAa	3600 m ²			Parcelle C484		En attente de réponse (courrier envoyé)
Montlaur 3	Lieu-dit Maravals UAa	2700 m ²			Parcelle C626		En attente de réponse (courrier envoyé)
Montbrun-Lauragais 1	OAP Montbrun Le vieux UAa	4800 m ²					

Commune	Nom de l'OAP / lieu-dit / voie	Surface (ha)	Type de logement	Densité	Remarques	Renseignements propriétaire	Taches à faire
Montbrun-Lauragais 2	Dents creuses Secteur Plaine de Picard UA	1.3			Parcelles B242, B181, B182 (attendant à la ferme Picard sans doute)		En attente de réponse (courrier envoyé)
Montbrun-Lauragais 3	Secteur Beaugard dents creuses UB	6100m ²		UB Lot à 2000m ² min	Parcelles C299 et C300 (6100m ²), C273, C274, C222 (8600m ²)		
Montbrun-Lauragais 4	Secteur Beaugard Zone AU1	2.2		Non précisé	Pas d'assainissement, parcelle de 2000 m ² minimum.		A relancer téléphoniquement après la mi-mai
Odars 1	B477 -B475	1	plus de 1000 m ² de surface de plancher devront comprendre au moins 10% de logements locatifs sociaux et 20% de logements à prix abordables tel	CES =35% si terrain < 600 m ² CES=30% pour les autres terrains avec des emprises au sol maximum de 300 m ² d'un seul tenant.	C475 : Extension du cimetière LPA		Envoyer courrier

Commune	Nom de l'OAP / lieu-dit / voie	Surface (ha)	Type de logement	Densité	Remarques	Renseignements propriétaire	Taches à faire
Odars 3	C213, C82, C283	1	plus de 1000 m ² de surface de plancher devront comprendre au moins 10% de logements locatifs sociaux et 20% de logements à prix abordables tel	Idem	Permis de construire déposé sur une parcelle de 7000m ² pour deux maisons locatives et une résidence principale (sdp=368m ²)		
Odars 4	B445, B59, B442	1.5	plus de 1000 m ² de surface de plancher devront comprendre au moins 10% de logements locatifs sociaux et 20% de logements à prix abordables tel	idem	Construction ayant débuté sur la parcelle C445		Demander relevés de propriété
Préserville 1	Zone AU2	12	20% de logements sociaux	Surface moyenne du lot = 1200 m ²	Pas ouvert à l'urbanisation avant 2020 Potentiellement vendeur une fois la zone ouvert		Rdv pris avec Gérard Boyer 15/05 à 14h à son domicile
Préserville 2	Zone AU3	7	20% de logements sociaux	Surface moyenne du lot = 1200 m ²	Pas ouvert à l'urbanisation avant 2020 Revenir contacter la mairie fin 2019		Moyen/long terme
Vigoulet-Auzil 1	Secteur de canto-coucut AU	4.32	20% minimum de logements locatifs sociaux et environ 25% de logements en accession à prix abordable	30 à 45 logmts	Légèrement en pente. Très beau point de vue.	Bloqué par la mairie Nouveau PLU courant été 2018 plus restrictif	

Vigoulet-Auzil 2	Secteur du château AU	2.94	20% minimum de logements locatifs sociaux et environ 25% de logements en accession à prix abordable	35 à 45 logmts	Légèrement en pente. Ligne électrique HT.	
Vigoulet-Auzil 3	Secteur de Faloure AU	3.68	20% minimum de logements locatifs sociaux et environ 25% de logements en accession à prix abordable	25 à 35 logmts	Terrain assez pentu.	

SUD-OUEST

Commune	Nom de l'OAP / lieu-dit / voie	Surface (ha)	Type de logement	Densité	Remarques	Renseignements propriétaire	Taches à faire
Plaisance-du- Touch	Rue des Landes	1.5 ha			AC109 (en face de l'entrée du golf) Actuellement classé terre agricole, démarché par Mme Pellegrino qui souhaite va prendre rdv avec le maire qu'elle connaît bien.		En attente des nouvelles de Mme Pellegrino sur la révision du PLU.

NORD-EST

Commune	Nom de l'OAP / lieu-dit / voie	Surface (ha)	Type de logement	Densité	Remarques	Renseignements propriétaire	Taches à faire
Castelmaurou	Parcelles	A98, A123		UC			Visiter le terrain
		A83, A84, A58, A59, A60, A93		UC			Visiter le terrain
		A97		UC			Visiter le terrain
		AV25		UB			Visiter le terrain
		AS34, AS82, AS517, AS520		UC			Visiter le terrain
		AR146, AR147		UC			Visiter le terrain
Commune	Nom de l'OAP / lieu-dit / voie	Surface (ha)	Type de logement	Densité	Remarques	Renseignements propriétaire	Taches à faire
Castelmaurou	Parcelles	AR152		UC			Visiter le terrain
		AR61, AR62, AR64, AR23		UC			Visiter le terrain
		AP58, AP116		UB			Visiter le terrain
		AI479, AI480, AI301, AI184, A185		UB - UC			Visiter le terrain
		AD163, AD165		UB			Visiter le terrain
		AA323, AA337		UB			Visiter le terrain
		A182, A184, A188		UC			Visiter le terrain
Lugan		1.8 ha			A1341		Voir la mairie

					Actuellement sous CC, PLU terminé début 2019.		quand l'élaboration du PLU sera plus avancé
Saint-Marcel-Paulel		Indéfinie		Lot de 1000m ² minimum a priori			Revoir la mairie quand l'élaboration du PLU sera plus avancée
Saint-Jean-Lherm	2 terrains : -U2a -AUa	3200m ² (U2a) 8550m ² (AUa)		Lots de 400 à 700m ²	LPA & LPT Remarques apportés à l'enquête publique		Propositions à envoyer

NORD-OUEST

Commune	Nom de l'OAP / lieu-dit / voie	Surface (ha)	Type de logement	Densité	Remarques	Renseignements propriétaire	Taches à faire
Cornebarrieu 1	Chemin de Lasbadorques	3200 m ²		UBb	AW207 Non vendeurs		En suspend
Cornebarrieu 2	Chemin de Cordelle	5500 m ²		UBb	AW516 Aménagé - en travaux		
Cornebarrieu 3	Chemin de Guyenne	6000m ²		Ubb			Colette Abrial : En attente de réponse (courrier envoyé) Famille Diaz : à relancer téléphoniquement après la mi-mai

NORD

Commune	Nom de l'OAP / lieu-dit / voie	Surface (ha)	Type de logement	Densité	Remarques	Renseignements propriétaire	Taches à faire
Cépet							AU0 bloquées pas avant le nouveau PLU (2021/2022) Voir si présence de quelques dents creuses / fonds de jardin
Saint-Loup-Cammas 1	Parcelles	A02a, A02c, A02b, A03		UB			Visiter le terrain
		AL5, AL4		UBc			Visiter le terrain
		AE64, AE109, AE102, AE108, AE110		UBc			Visiter le terrain
		AI25		UBc			Visiter le terrain

Nomenclature

Sans couleur : Attente d'une réponse, à relancer ultérieurement

Orange clair : En suspend (court terme)

Rouge : Rien à faire : opération déjà prise, inconstructible pour plusieurs raisons...

Vert : Propriétaire vendeur en contact

Jaune : Relancer la mairie

Table des matières

Remerciements	5
Introduction	7
Première partie	11
L'urbanisation des territoires périurbains : une évolution lente vers une maîtrise de la consommation foncière	11
I. La résultante d'une longue absence de planification urbaine de projet : un habitat diffus engendrant une consommation foncière vorace et un étalement urbain sans précédent	12
1. Quid de la typologie des territoires : comment définir la consommation foncière ?.....	12
2. Des dynamiques démographiques fortes aux périphéries des métropoles contribuent à une consommation foncière soutenue	16
II. Une maîtrise récente de la consommation foncière : des documents d'urbanisme réglementaires contraignants incitant à la densification urbaine.....	23
1. Le plan local d'urbanisme : les vertus d'une rationalisation foncière à l'échelle communale.....	23
2. Des documents de planification urbaine supra-communaux : un encadrement harmonieux de la maîtrise de la consommation foncière.	25
Deuxième partie	33
Une urbanisation du foncier fortement liée à la rente foncière : l'action et le rôle primordiaux des aménageurs privés	33
I. Un type d'habitat et un marché du foncier déterminés par des facteurs socio-économiques	35
1. Quid de la formation de la valeur foncière	35
2. Le profil socio-économique de l'aire urbaine toulousaine détermine les choix stratégiques de prospection	42
II. Une tendance à la densification des nouvelles zones vouées à l'urbanisation contrainte <i>de facto</i> par l'exigence de rentabilité financière	53
1. Un revenu marginal de moins en moins croissant en fonction de la superficie du lot constructible, incite à la densification	53
2. La méthodologie de la conception d'une opération de lotissement : l'optimisation de l'espace et du profit.	55
Troisième partie	67
La solution de l'intensification urbaine au sein de l'enveloppe urbaine par des démarches innovantes et participatives : la démarche « BIMBY »	67
I. La division parcellaire : nouvel horizon dans l'urbanisation des territoires périurbains .	68
1. Une nouvelle sociologie du périurbain : une demande plus frugale en foncier facilite la densification.....	68
2. Vers une nouvelle prospection foncière.....	72

II. Des intérêts convergents entre les différents acteurs de l'aménagement foncier (propriétaires particuliers, pouvoirs publics et aménageurs privés) facilitent l'émergence de la démarche « BIMBY »	75
1. Des pressions foncières qui peuvent se révéler comme une opportunité dans l'intensification urbaine.....	75
2. L'urbanisme innovant et la géomatique au service du développeur foncier et de la densification ?.....	78
Conclusion générale - épilogue	81
Bibliographie.....	84
Annexe	87

La France connaît depuis ces dernières années un bouleversement sans précédent de sa situation foncière et immobilière. Nous assistons en effet à une raréfaction significative des réserves foncières vouées à la construction résidentielle, notamment due à une restriction imposée par le législateur qui applique une telle réduction dans les documents d'urbanisme réglementaires. Parallèlement le prix du foncier demeure à un niveau élevé et connaît une augmentation sans discontinuité depuis la crise immobilière de 2007-2008 à un rythme d'en moyenne de 2% par an.

Alors que les territoires périurbains étaient connus pour leur relative homogénéité socio-économique nous assistons à une mutation de la démographie périurbaine qui tend à se ségréguer davantage. Dès lors il est intéressant de savoir comment les aménageurs s'adaptent et créent des aménagements en prenant en compte tous les bouleversements que connaissent les territoires périurbains.

Durant ce stage de cinq moi au sein de la société Les Parcs j'ai rempli le rôle de développeur foncier, ce mémoire traitera également des stratégies de prospection foncière qui prennent en compte tous les enjeux rencontrés et la problématique grandissante de la raréfaction foncière, synonyme d'une réduction de débouchés ? Pas si sûr.

Mots-clefs : Développement foncier, périurbain, aménagement du territoire, urbanisme opérationnel, maîtrise d'ouvrage, immobilier



Juillet 2018