TABLE RONDE 4

Les stratégies foncières dans les villes et territoires de Méditerranée

Evolution du processus de mise en place de SIG urbain dans l'Agence d'Urbanisme du Grand Tunis

COMBY Joseph

Consultant foncier

Régions méditerranéennes

Les logiques foncières de l'étalement urbain:

Facteurs de la demande d'espaces

Enjeux territoriaux

Quelles stratégies adopter ?

Les facteurs de la demande d'espaces urbanisables

A. La demande d'espace bâtis

B. La faible valeur du foncier agricole

C. La facilitation des déplacements

D. Le blocage de l'extension urbaine

E. Les facteurs psycho-sociaux

A. La demande d'espaces bâtis

Comme partout ailleurs :

- **Bien sûr, la croissance démographique,**
- **mais surtout l'amélioration des niveaux de vie (en France : 25 m2 de R.P. en 1962, 40 m2 en 2006 = +60% de surfaces plancher)**

provoquant la diminution de la taille des ménages 6

- et la modernisation des infrastructures et des techniques de production - distribution

Il faut donc préparer une demande explosive d'espaces habitables supplémentaires sur la rive Sud

B. La faible valeur du foncier agricole

- En France, les terres achetées pour l'agriculture valait moins cher en 2000 qu'en 1900 en dépit des « aides à l'hectare ». Rôle des politiques publiques - SAFER

- Terres moins cher que dans les autres pays européens (sauf la Pologne)

- Compte tenu de l'élévation générale des revenus, la terre a une valeur décroissante par rapport aux valeurs immobilières

- Peut-on prévoir une forte augmentation à long terme du fait de l'amélioration de l'alimentation des pays émergents et de nouvelles demandes d'espace pour la production d'énergie ?

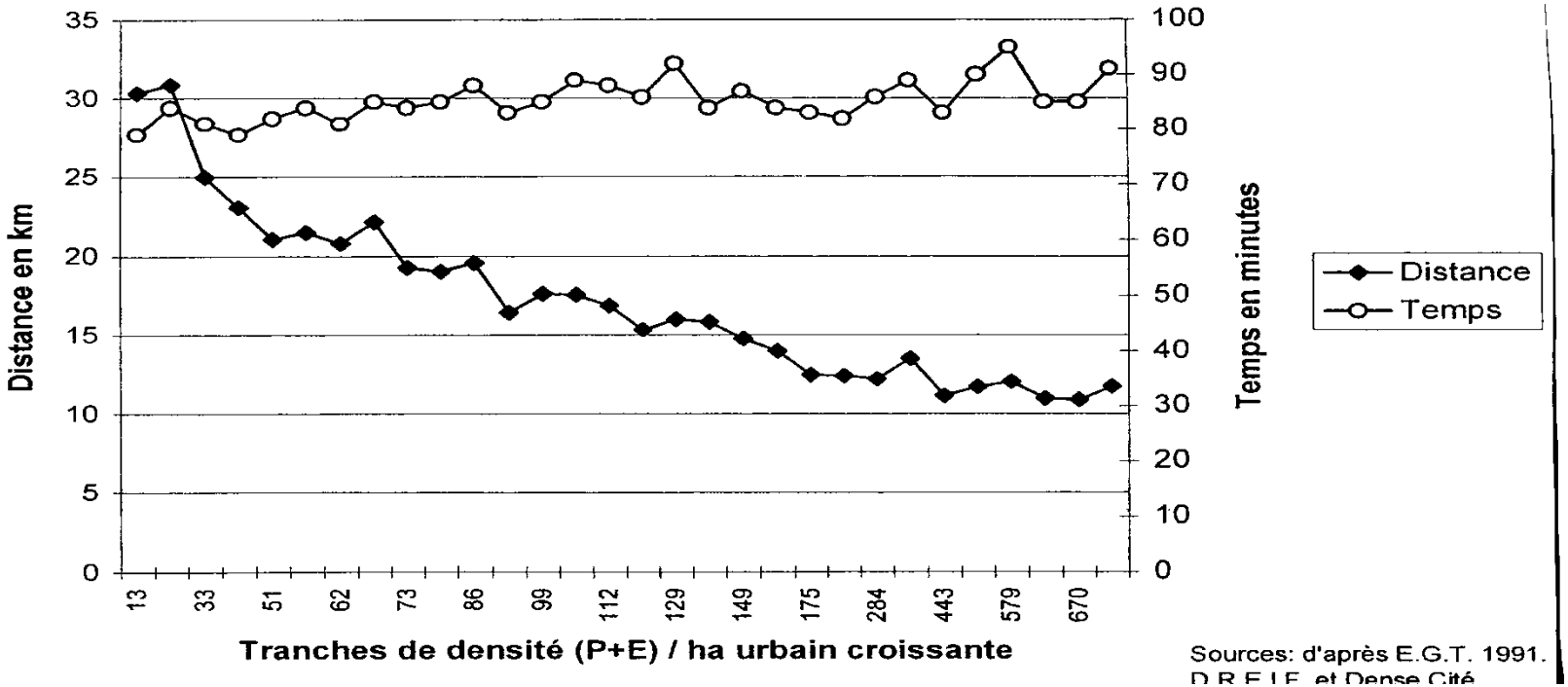
C. La facilitation des déplacements

Conjugaison de deux types de facteurs :

1. **L'amélioration des conditions techniques et économique des déplacements. L'accroissement des vitesses. La diminution des coûts (en longue durée)**

2. **La constance des durées journalières de déplacement (variable comportementale : les ménages qui circulent peu en semaine se rattrapent le week end)**

La constante des durées de déplacement (suite)



Toute amélioration des infrastructures de transport, provoque une augmentation des distances parcourues et non une réduction des temps de déplacement

D. Le blocage de l'extension urbaine

- **Blocage relatif de l'extension urbaine organisée en continuité de l'urbanisation existante**
  - **à cause des entraves apportées à l'urbanisme périphérique au nom d'une lutte mal comprise contre l'étalement**
  - **à cause d'une difficulté accrue des grands opérations d'aménagement**

- **Les constructions nouvelles se sont reportées beaucoup plus loin dans des opérations beaucoup plus petites (même en France, 85% de la production foncière nouvelle se réalise hors opérations d'aménagement)**

E. Les facteurs psycho-sociaux

La fin du dualisme ville / campagne

- Rapprochement des modes de vie et d'habitat
- Banalisation des modes de consommation
- A revenu égal, ce sont les ménages habitant les centres denses qui possèdent le plus de résidences secondaires

Accroissement de l'entropie territoriale

- La centralité victime de l'encombrement
- Fin puis inversion de l'exode rural

Les enjeux de la densification et de l'extension

Pour les budgets publics

Pour les budgets privés

Pour l'environnement des générations futures

A. Pour les budgets publics

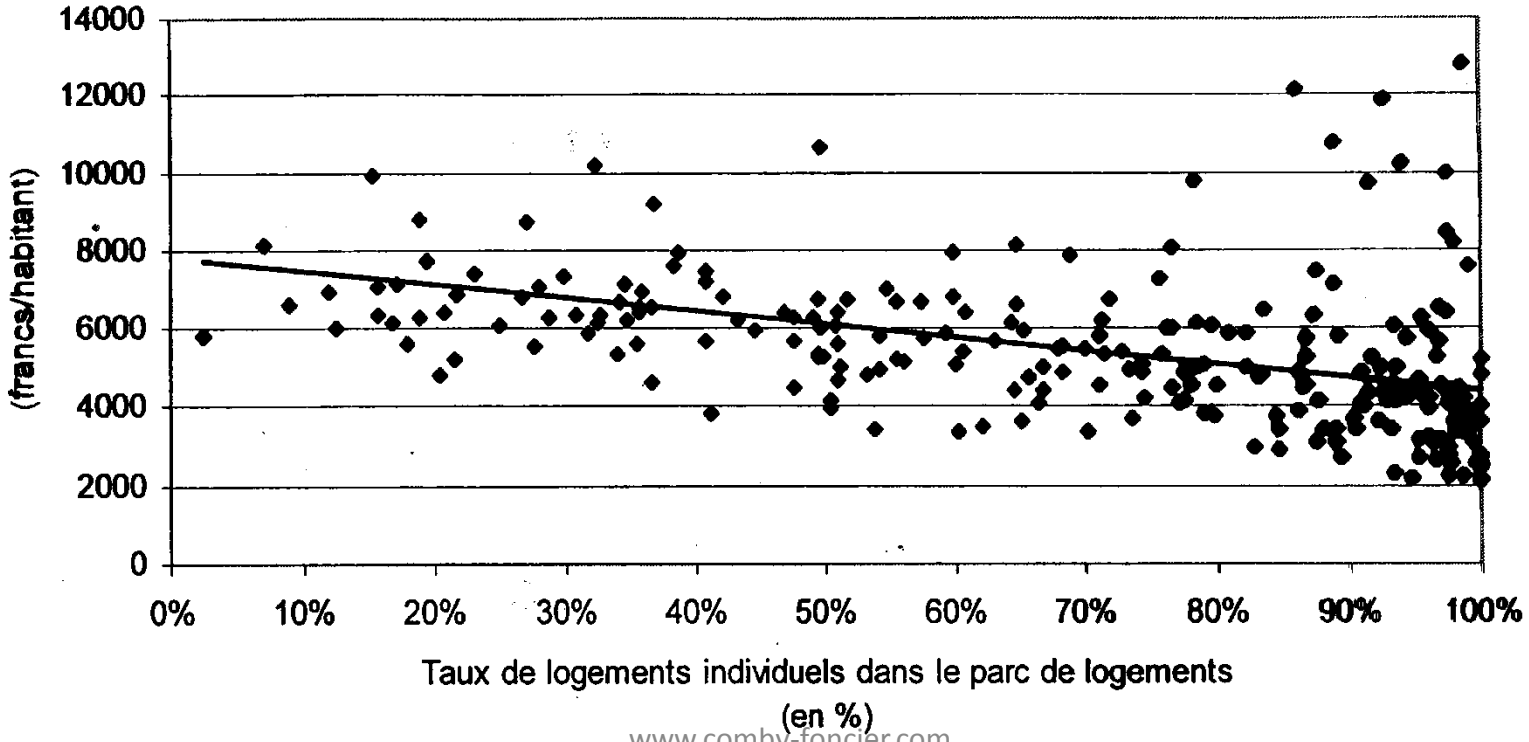
- La littérature économique ne donne aucune preuve des coûts de l'étalement urbain pour les budgets publics

- Une étude statistique des budgets des communes situées de 15 à 30 km du centre de Paris montre plutôt le contraire

- Le bon sens suggère que ce sont aussi bien les très fortes que les très faibles densités qui sont les plus coûteuses …
….. et qu'il doit exister un optimum entre les deux… mais où?

L'accroissement de l'habitat individuel est corrélé avec la baisse des coûts publics

Structure du parc de logement et dépense de fonctionnement en 1998
(chaque point représente une commune)



B. Pour les budgets des ménages

- **Les coûts de construction diminuent avec la baisse de la densité parcellaire**

- **Mais l'accroissement des budgets de déplacement liés à l'augmentation des distances, constituent un butoir à l'étalement anarchique**

- **Ils éliminent du périurbain lointain, les franges les plus pauvres de la population et les vieux**

C. Pour l'environnement des générations futures

- A terme, les pollutions liées aux déplacements ont des solutions techniques …
- … et les faibles densités sont plus favorables à la capture d'énergies renouvelables (ex. puits canadiens, photovoltaïque, etc.)
- La disparition des terres agricoles est par contre une réalité, accélérée par le « mitage »
- Elle ne peut être contrariée que par une volonté politique: quel territoire libre d'urbanisation voulons nous laisser à la prochaine génération?

Quelle stratégie adopter?

Les effets pervers des stratégies réglementaires défensives

En région méditerranéenne, tous les hectares ne se valent pas

Produire l'extension urbaine souhaitée pour ne pas gaspiller l'espace

Les effets pervers des stratégies réglementaires défensives

- **Les politiques publiques conçues pour endiguer l'étalement urbain n'ont souvent pour effet que de démultiplier**

- **Aucune muraille réglementaire ne peut empêcher une ville de croître et de s'étendre**

- **Les autorités politiques sont d'ailleurs les premières à déroger à leurs propres règlements pour implanter des zones d'activité et des infrastructures**

- **Les ménages qui ne peuvent plus trouver d'espace en continuité immédiate de l'urbanisation existante, partent le chercher plus loin …**

… et dans une plus grande dispersion

En région méditerranéennes, tous les hectares ne se valent pas

- **En région méditerranéenne, les espaces agricoles aptes à une valorisation agricole ne constituent qu'une petite partie de l'espace non urbanisés**

- **Sans politiques contraignantes, les usages "agricoles" ne peuvent pas résister aux usages « rurbain »**

- **Opposer indistinctement espace urbain et espace non urbain conduit (sans le vouloir) à sacrifier préférentiellement les rares espaces agricoles,**
car souvent un peu plus faciles à urbaniser (faible relief, proximité de l'urbanisation existante)

Organiser la croissance des espaces urbains en dehors des espaces agricoles

- **Il est vain et contre productif de chercher à enfermer les villes dans une barrière règlementaire**
- **Mais il est possible de protéger spécifiquement les espaces agricoles les plus productifs, voire de les sanctuariser…**
  … en premier lieu contre leurs propriétaires actuels
- **La place ne manque pas pour construire ailleurs**
- **L'urbanisation nouvelle ne peut pas être produite par des interdictions mais par des opérations d'aménagement dans les localisations choisies**