



RÉSEAU JEUNES CHERCHEURS DU FONCIER



LES ATELIERS DU FONCIER

Institut d'Urbanisme de Paris, Créteil

6 juin 2014, 10h-17h

#1 LES PRATIQUES D'ANTICIPATION FONCIÈRE : COMPORTEMENTS ET STRATÉGIES

Les jeunes chercheurs et leurs équipes d'accompagnement engagent la constitution d'un réseau d'échange et de réflexion sur les questions foncières et les problématiques immobilières liées. Toutes les personnes intéressées sont invitées à participer à cette première journée de rencontre.

L'analyse du foncier fait référence à des problématiques ouvertes¹ sur différents domaines des sciences humaines et sociales dont leur ancrage disciplinaire est clairement identifié (économie, urbanisme, sciences politiques...). Le contexte de raréfaction des ressources et d'une recherche de rationalisation des usages fonciers urbains rappelle aussi l'importance des enjeux spécifiques aux questions foncières, qui justifie d'approfondir la connaissance² et de dynamiser la recherche sur le foncier comme axe spécifique dans le champ scientifique. La mise en réseau des chercheurs des différents laboratoires qui s'intéressent à ces questions, et le renforcement des liens avec les professionnels apparaissent comme des moyens de renforcer la question du sol dans les travaux de recherche³. Ce premier atelier s'inscrit dans cette perspective. Il souhaite appréhender la place de la question foncière dans l'analyse de l'aménagement des villes, en interrogeant les questions d'anticipation foncière et des comportements d'acteurs institutionnels ou privés.

La démarche qui conduit à la mise en place des grands projets urbains ou à la mise en application des lois relatives à l'urbanisme résulte d'un long processus de négociations et d'arrangements qui s'élaborent en amont du projet autour de la mobilisation foncière. D'une part, elle interroge l'élaboration des documents écrits, autrement dit le passage des "faits bruts" (*brute physical facts*) à la rédaction des "faits institutionnels" (*institutional facts*)⁴ ? D'autre part, elle pose la question de l'adaptation ou l'appropriation opérationnelle des législations et plans stratégiques relatifs à l'aménagement des sols. Plutôt que de décrire les impacts sociaux, économiques et politiques de ces réformes et projets urbains, nous proposons ici d'interroger les logiques d'actions et les comportements d'acteurs, ou les autres faits intangibles, qui interpellent les « problèmes fonciers »⁵ et orientent la mise en œuvre des projets. A la lumière des recherches actuelles et des pratiques opérationnelles, en confrontant les expériences de professionnels et de chercheurs en France mais aussi dans d'autres pays, notamment du sud, le séminaire propose de dégager quelques éléments d'analyse et de méthode pour aborder trois dimensions de cette démarche :

- **La maîtrise de l'information dans la négociation du foncier :**

Comment l'information est-elle diffusée/retenue et qui en a la maîtrise ? Comment les acteurs s'appuient sur les asymétries des informations dans leur logique d'actions ? A quel moment les chargés de projets /élus diffusent-ils l'information sur les projets à venir? Quelles sont les modalités de gestion de l'intangible (données officielles, rumeurs) ? Outre les réunions de concertations, comment la population est-elle informée et quelles sont les logiques des propriétaires fonciers ?

- **La mobilisation des acteurs dans les logiques d'anticipation foncière :**

Les rationalités évoluent selon les temporalités des projets ou l'évolution des lois : quelles sont les logiques d'actions en amont des projets (rétention, agrégations, mouvements de population, etc.), lors de la mise en œuvre (ventes, constructions, etc.) et à posteriori (patrimonialisation, thésaurisation, etc.) ?

- **Le foncier comme ressource :**

A l'annonce du projet, de quels moyens dispose la puissance publique dans la maîtrise du sol ? Y a-t-il des comportements-types d'acteurs ? Dans quelle mesure les comportements individuels ou alliances influent-ils la valorisation des sols? La variable économique constitue-t-elle la seule condition qui mobilise l'anticipation ? Il n'y a pas d'autres variables sociales ou culturelles qui entrent en jeu ?

Programme :

- **9h30 – 10h : Accueil des participants**
- **10h-10h30 : Introduction de la séance** (Njaka Ranaivoarimanana et Roxane de Flore)
- **10h30-12h : Atelier n°1 : Anticipation foncière : Asymétrie de l'information et négociations dans l'élaboration des projets urbains.**

Intervenants :

M. Charles Goldblum, Professeur émérite
Etablissement public foncier des Yvelines (EPFY)

Discutant : Eric Denis, Chercheur CNRS

- **13h30-15h : Atelier n°2 : Les logiques d'anticipation : quelles stratégies de prospection, de valorisation et de patrimonialisation foncière ?**

Intervenants :

M. Vincent Renard, Directeur de recherche CNRS et chercheur associé à l'Iddri-Sciences-Po
FNAIM (Fédération nationale de l'immobilier)

Discutant : Guilhem Boulay, MCF à l'Université d'Avignon et des pays de Vaucluse.

- **Conclusion :** Sonia Guelton, Professeure à l'IUP (Lab'Urba)
- **15h30 – 17h : Discussion sur le réseau des chercheurs du foncier**



RÉSEAU JEUNES CHERCHEURS DU FONCIER



Contacts :

Pour toute question, n'hésitez pas à contacter les organisateurs.

Inscription gratuite. Merci de vous inscrire à l'adresse suivante : ateliersdufoncier.rjcf@gmail.com

Comités d'organisation :

Roxane de Flore (Doctorante au Lab'Urba)

Njaka. A Ranaivoarimanana (Doctorant au Lab'Urba)

Guilhem Boulay (Maître de conférences, Université d'Avignon et des pays de Vaucluse, UMR ESPACE)

Laure Casanova Enault (Maître de conférences, Université d'Avignon et des pays de Vaucluse, UMR ESPACE)

Sonia Guelton (Professeur à l'Institut d'Urbanisme de Paris – Université Paris Est / Lab'Urba)

Lieu:

Université Paris-Est Créteil Val de Marne/ Institut d'urbanisme de Paris

61, avenue du Général de Gaulle

94010 Créteil Cedex

Métro : Ligne 8, Station : Créteil Université

A la sortie de la station, prendre à droite. A la sortie du passage, le bâtiment est à votre gauche.