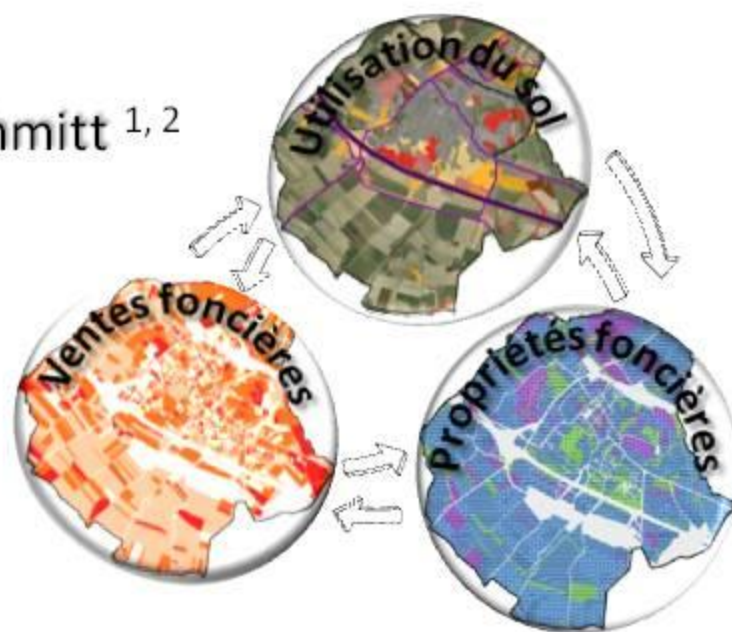




Ressource foncière et valeur(s)

Guillaume Schmitt ^{1, 2}



Foncier : plusieurs entrées possibles

Régime d'appropriation des sols

- droit civil
- Common law
- systèmes mixtes
- droits locaux
- droits individuels
- droits collectifs

Mode d'enregistrement des droits

- systèmes d'actes notariés sans immatriculation par l'Etat
- Immatriculation ou « title systems »
- livre foncier
- mode dérivé (hypothèques)

Mode cadastral

- présence/absence de cadastre
- cadastre informatique
- cadastre graphique
- cadastre de restrictions de droit public (Suisse en 2019)

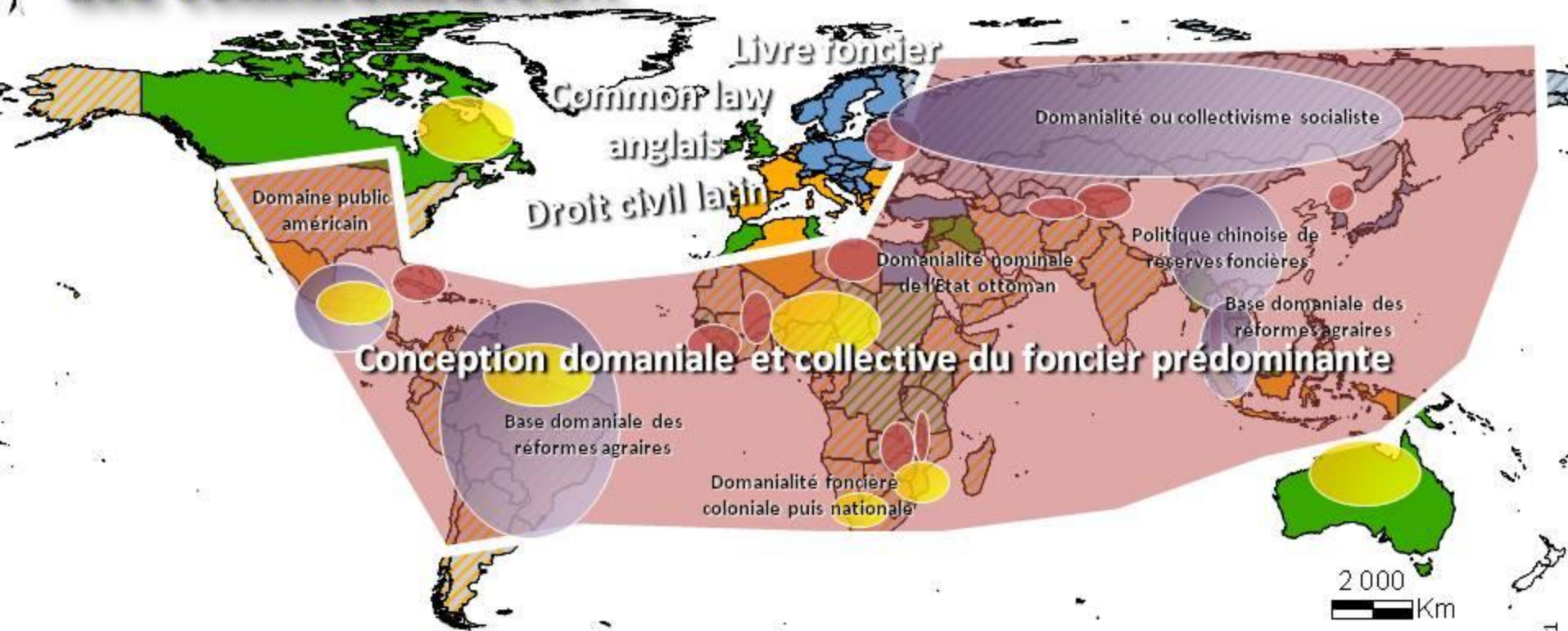
Finalités du cadastre

- fixer des limites
- sécuriser
- fiscaliser
- immatriculer
- contrôler l'usage du sol
- cadastre parcellaire/global

Mode de division originelle du sol

- mode traditionnel hérité
- Modes planifiés du type « rang » canadien
- modes coloniaux
- trames coloniales diverses
- township

Foncier : définition par le système d'enregistrement et par la domanialité, la propriété privée, le droit des communautés...



Système d'enregistrement foncier (généralisation à l'échelle étatique)

Modèle français, latin	Modèle hybride latin
Modèle anglais, système Torrens ou de titre	Modèle hybride anglais
Modèle germanique, livre foncier	Modèle hybride germanique

Source : adapté de Brennik G., 2004 - Réalisation : Guillaume Schmitt, 2011.

La domanialité comme un autre élément de lecture

- Forme historique de domanialité
- Domanialité sur l'ensemble de la terre
- Reconnaissance des droits des peuples autochtones
- Evolution vers la propriété privée

Source : adapté de Chouquer G., 2011 - Réalisation : Guillaume Schmitt, 2011.

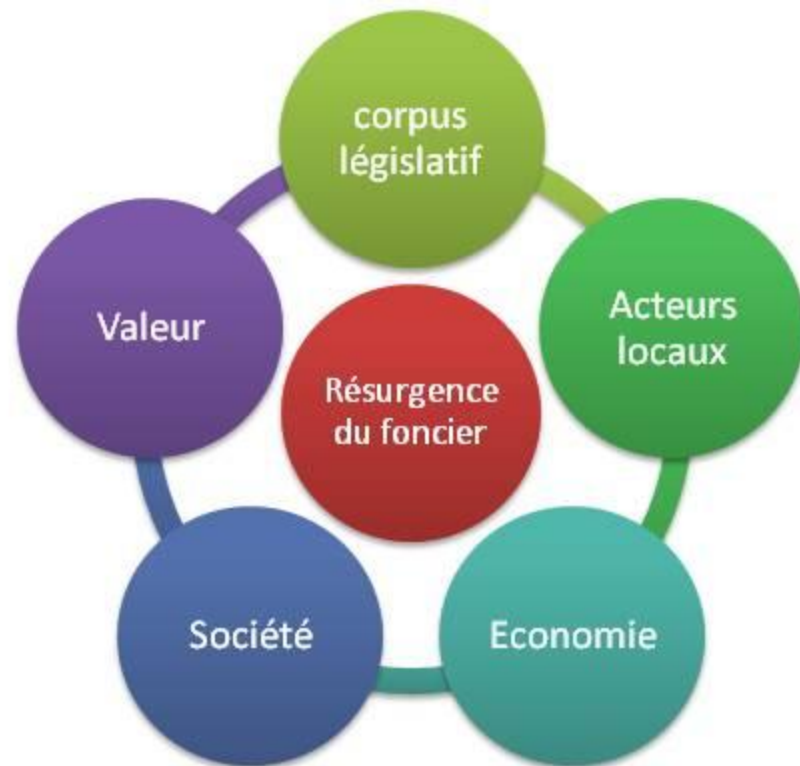
Le foncier en affirmation

Développement
équilibré

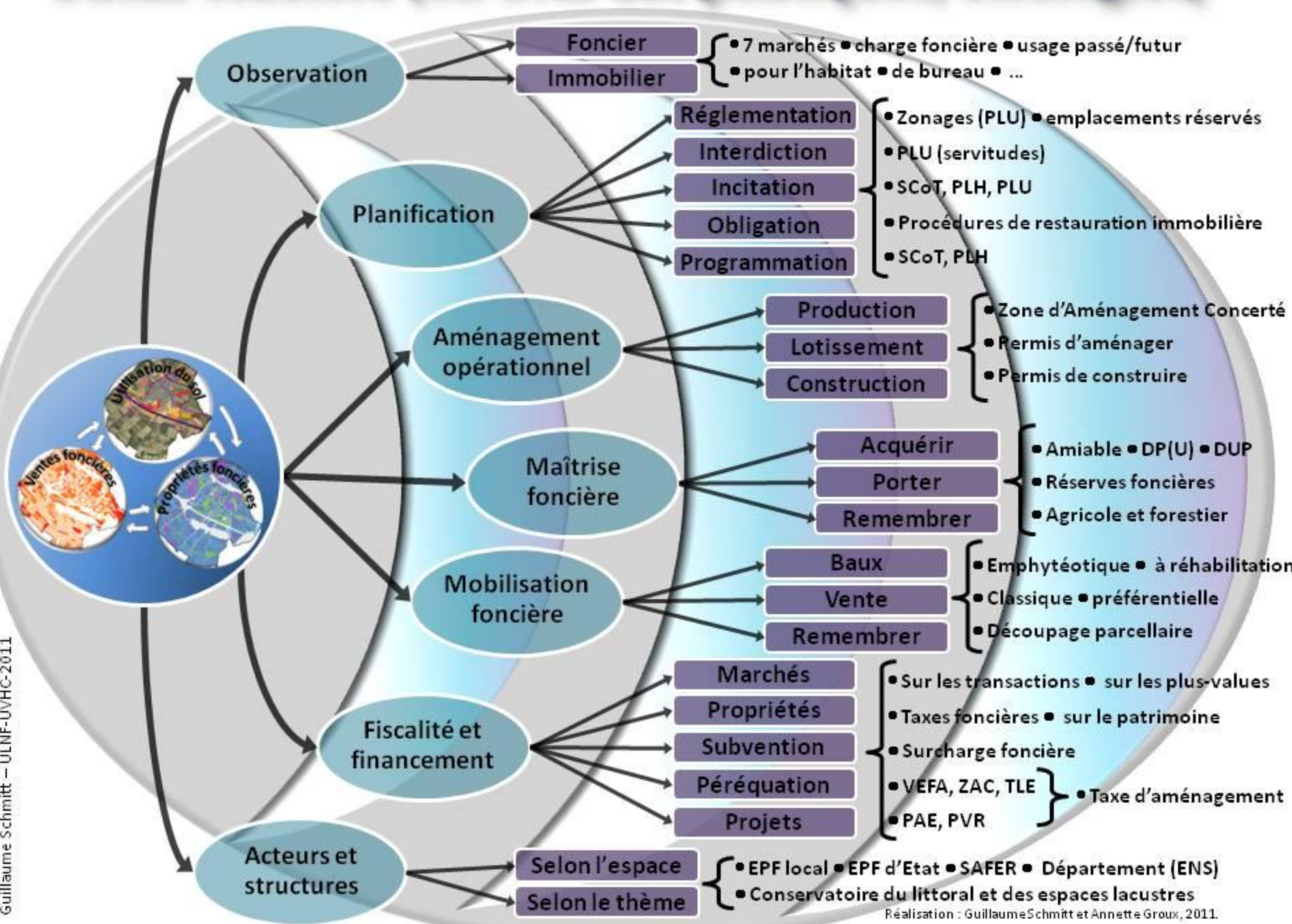
Gestion
économique

Principe de
durabilité

Propriété privée
absolue entre
sacralisation et
remise en cause



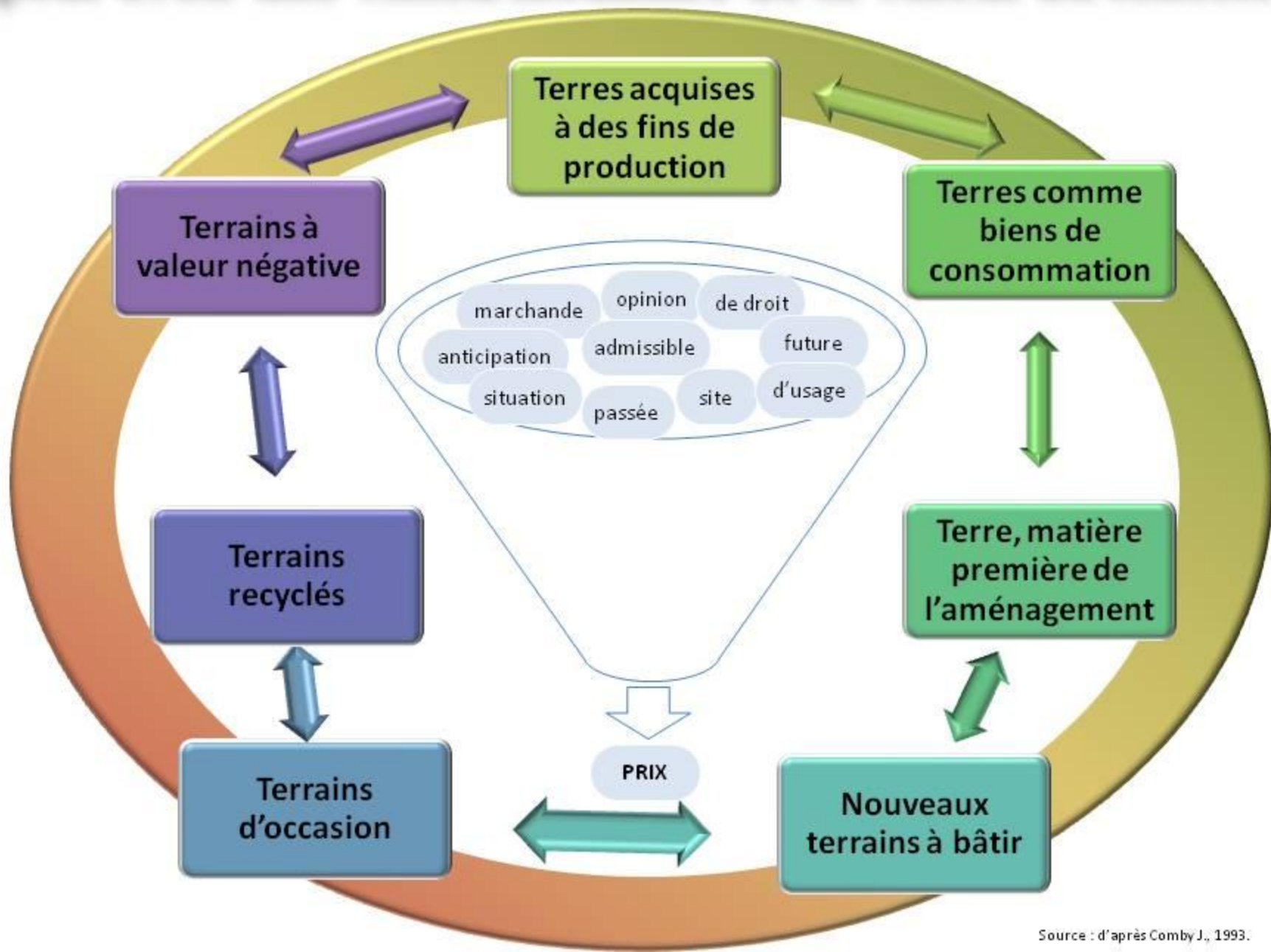
Outils fonciers (en aval des politiques/stratégies)



Le foncier par les marchés : « l'obscurité clarté » (Renard V., 2003)



7 marchés et autant de formation de la valeur d'échange pour avoir une vision lacunaire de la valeur du foncier



Transfert de valeur d'un marché à l'autre : charge foncière

Marché des terres
acquis à des fins
de production

Marché des terres,
matière première
de l'aménagement

Terre agricole non équipée
en zone (2)AU de 1 ha

Un marché des terrains à bâtir
en lots de 1 000 m²

Terre libre labourable

7 000 € / ha (SAFER,
2010)

2000 m² en moins
(voirie...), 80K de taxes

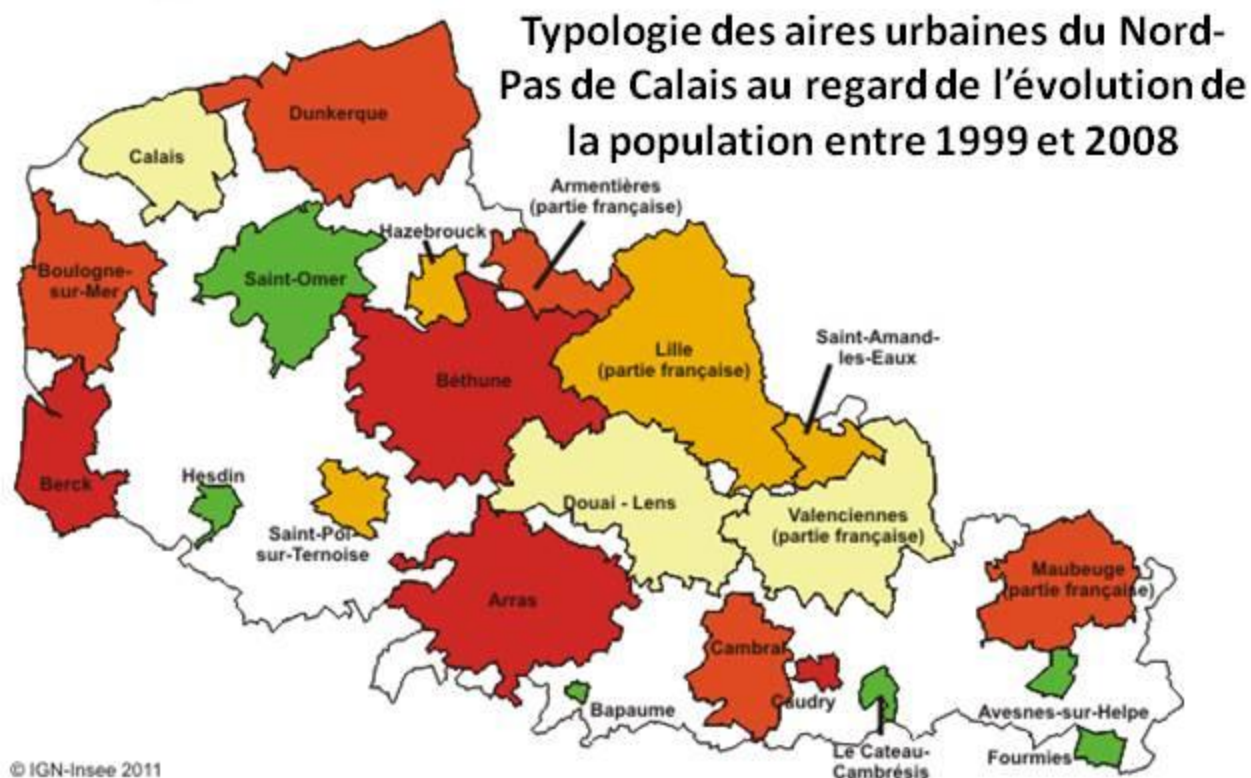
240K de coût TK, 30 %
de marge (étude...)

Prix du lot 65 000 €
(NPdC en 2010)






8 lots de 1000 m² à 65K
(65 € / m²)

$$\begin{aligned} &520K (CA) - 240K (TK) - \\ &155K (marge) - 80 K (taxe) \\ &= 45K \end{aligned}$$

Gérer la ressource foncière dans le Nord-Pas de Calais : une question ouverte



Source : zonage en aires urbaines 2010, recensements de la population 1999 et 2008 (Insee).

-  Groupe 1 : évolution par densification et extension
-  Groupe 2 : évolution par extension
-  Groupe 3 : évolution par densification
-  Groupe 4 : stagnation
-  Groupe 5 : baisse