

Sous les pavés : la complexité du foncier urbain

La hausse des prix des logements est due moins à une pénurie qu'à la conversion de l'immobilier en valeur refuge. Favorable, en apparence, aux propriétaires occupants, eux-mêmes majoritaires dans la population, cette conversion aggrave les fractures sociales du territoire urbain. Elle engendre une formidable plus-value en ce qui concerne les terrains constructibles. Elle ne pourra être contenue au moyen de la politique foncière actuelle, dont les outils sont fort déficients.

par **Jean-Michel ROUX**, consultant, Transversal (*)

La production immobilière, en France, enchaîne, dans l'ordre : le propriétaire foncier, puis l'aménageur (quand les terrains concernés exigent équipement, remembrement, et division parcellaire), puis le constructeur (promoteur, ou non) sur chaque parcelle équipée et, enfin, l'investisseur (flanqué parfois d'un locataire et d'un gestionnaire). La commune demeure le principal stratège de ce processus saucissonné. Elle fabrique le règlement du sol (plan local d'urbanisme, PLU, autrefois POS). Elle décide, le plus souvent, des périmètres et des programmes d'aménagement. Elle est bien plus petite que dans la plupart des pays d'Europe : ses moyens techniques et financiers sont donc limités. Les intercommunalités (communautés de communes) pallient partiellement à ces faiblesses, mais elles restent facultatives, n'ont pas de conseil élu au suffrage direct et ne sont dotées que de pouvoirs limités. Il est désormais admis, jusque dans les instances les moins contestataires, que notre gouvernance locale est en crise, et avec elle nos politiques urbaines, même si les campagnes électorales contournent l'obstacle...

A la fois cause et conséquence, les enjeux économiques urbains sont mal connus : investissements, maintenance, valorisation à long terme, développement économique, équilibres sociaux, incidences sur la vie culturelle... Combien de centaines de milliards d'euros sont-ils contenus dans les quelque 132 pages du projet de Schéma directeur de la Région Ile de France (SDRIF) publié en février de cette année ? Sagement, les auteurs ne fournissent aucun chiffre : il n'existe d'ailleurs aucune autorité d'agglomération pour les traduire en actes. Pourtant, on construit des infrastructures, on bâtit de nouveaux quartiers, on observe des marchés immobiliers, avec, entre eux, tant d'interactions que leur description logique est une gageure.

Problème que rencontre aussi l'enseignement de l'urbanisme : nous accumulons empiriquement des informations, puis nous essayons de les lier entre elles. Le savoir passe principalement par voie orale ; les publications

(*) Dernier ouvrage paru : Des villes sans politique, Editions Gulf Stream, 2006.

(1) Des ouvrages de référence en économie urbaine existaient dans les années 60, qui cherchaient trop souvent un optimum unique pour un système urbain complexe. Pour ceux que cette archéologie intéresse, on peut recommander la lecture des ouvrages de synthèse de Jacques Lesourne et René Loué : Analyse des décisions d'aménagement régional (Dunod, dernière édition 1979) et La gestion des villes - Analyse des décisions d'économie urbaine, (Dunod, dernière édition 1985).

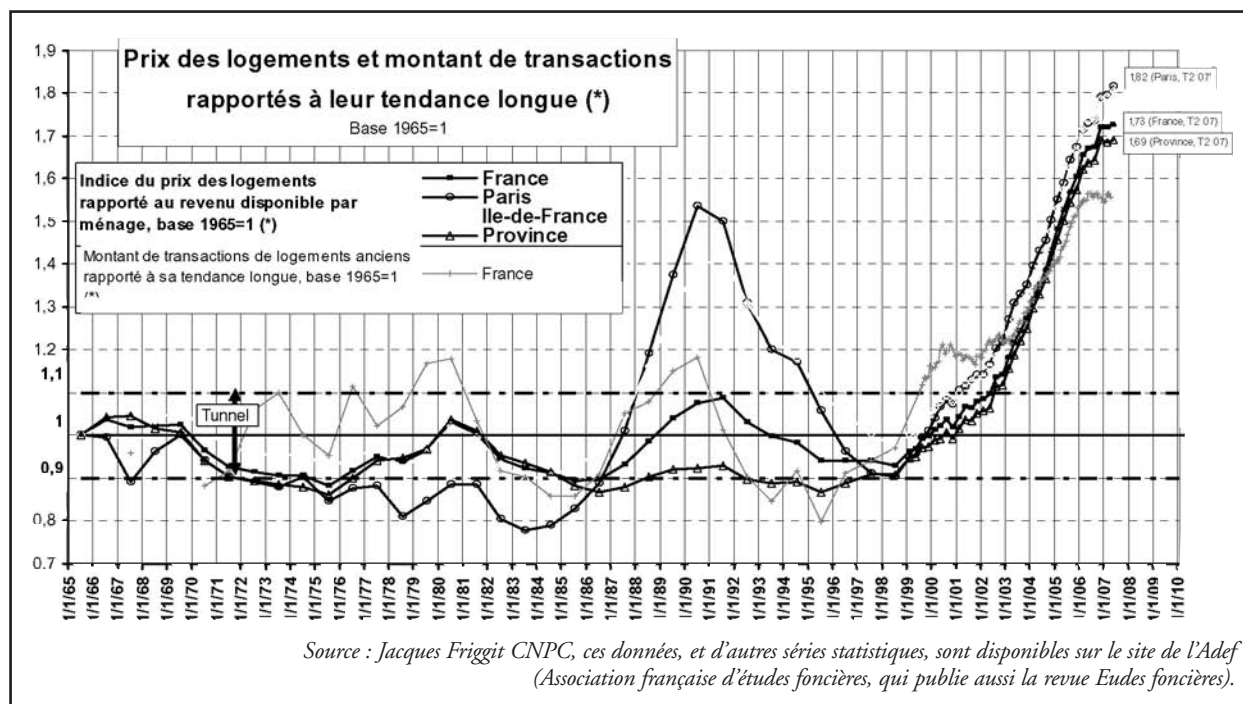


Figure 1.

sont rares, si l'on excepte celles qui concernent les zones de crise. La littérature savante internationale est réduite, de faible secours (1), car l'urbanisme opérationnel n'est guère mondialisé : si les images et les flux financiers passent les frontières, il n'en va pas de même pour le droit ou pour les institutions...

Je partirai donc d'un sujet d'actualité : les prix du logement. Puis je tirerai quelques fils de l'écheveau qui apparaîtra derrière, particulièrement en ce qui concerne le foncier.

LA FLAMBÉE DES PRIX DU LOGEMENT

Les prix moyens des logements connaissent en France une hausse rapide depuis 1999. Pour le logement de seconde main : 80 % en moyenne, avec des variantes importantes suivant les lieux, les surfaces et les statuts d'occupation. S'agissant d'un patrimoine dont la valeur de base s'exprime en milliers de milliards d'euros, c'est, là, une évolution structurelle, ne serait-ce qu'à titre provisoire, si on la compare à n'importe quel autre indicateur macroéconomique.

Pour l'ensemble de la France, le prix des logements en monnaie constante reste contenu dans un « tunnel » de +/- 10 %, entre 1965 et 2002. Ensuite, ce prix s'évade rapidement vers le haut. Les exponentielles n'étant pas de ce monde, il est certain que ce mouvement haussier ne sera pas éternel... Alors : pourquoi cette hausse ? De quelle façon va-t-elle s'interrompre ? Ces questions doivent être abordées sans frivolité.

De semblables phénomènes s'observent un peu partout en Europe. Il convient de mettre à part le cas des Etats-

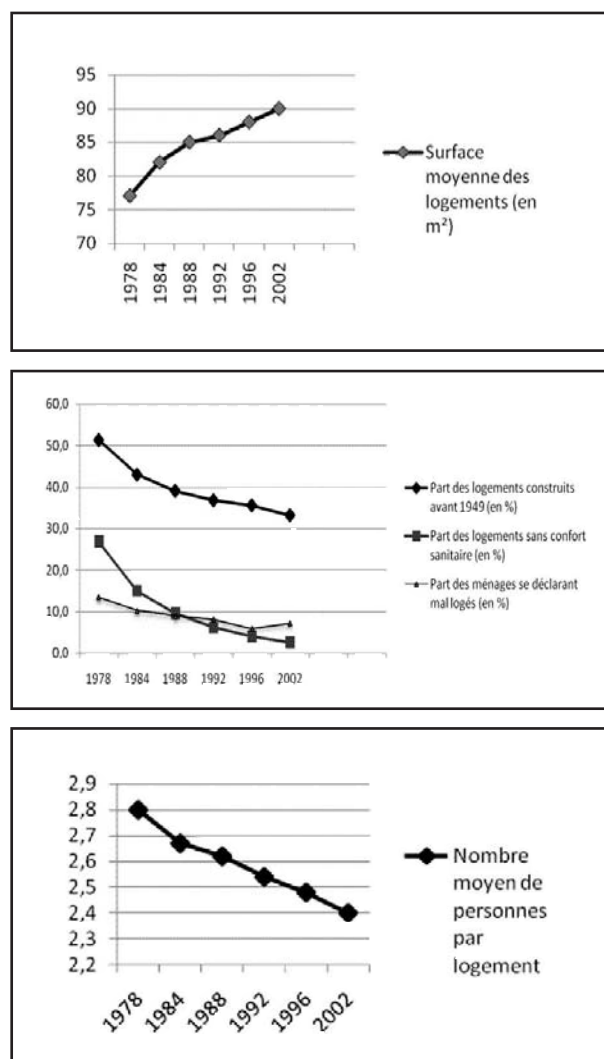
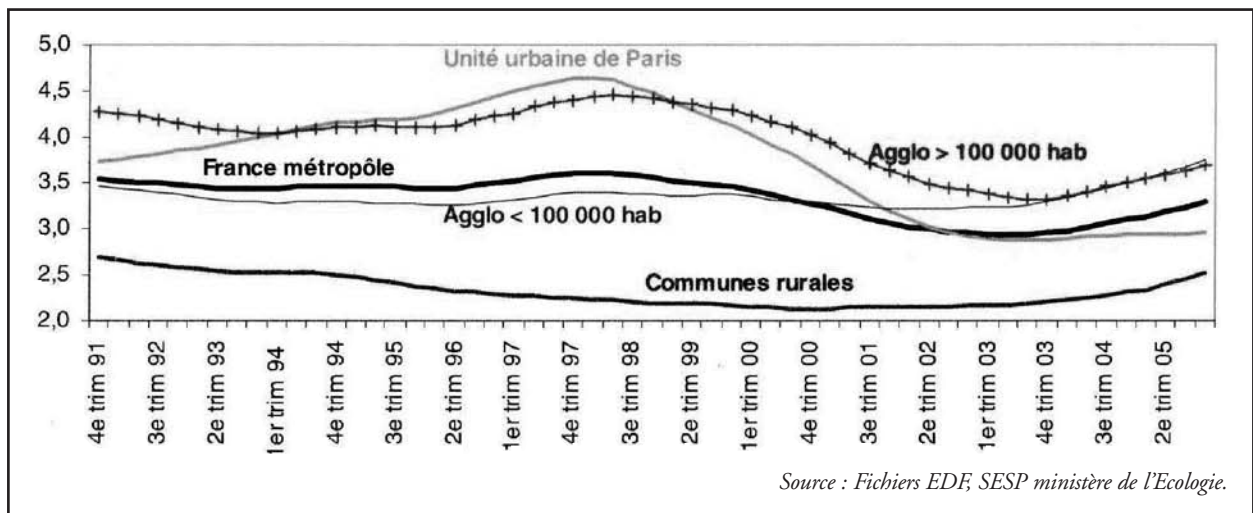


Figure 2.



Source : Fichiers EDF, SESP ministère de l'Ecologie.

Figure 3 – Vacances de moins de 3 ans du parc de logements (en %).

Unis, qui fait l'actualité ces derniers mois : le marché immobilier américain est, en effet, cyclique, historiquement, pour des raisons connues, quoiqu'un peu longues à expliquer : une mobilité résidentielle forte ; une fiscalité locale lourde et rigide qui amplifie les moindres variations de prix ; des prêts bancaires qui permettent d'emprunter non seulement pour le logement, mais aussi sur le logement ; des techniques de construction qui rapprochent le bâtiment d'un meuble. S'y ajoute la crise des « subprimes », dont le principe était de majorer le coût des emprunts pour... les pauvres ! Faire payer les pauvres est, en effet, un vieux rêve, légitimement caressé par tous ceux qui échappent à ce statut. Mais cela revient à tondre un œuf : l'expérience ne va pas sans risque. Le plus étrange, c'est le fait que les prêteurs aient pu revendre ces créances aux banques de la planète entière, provoquant ainsi une crise financière mondiale. C'est, nous dit-on, que l'emballage du cadeau était si joli et les perspectives de gain, si élevées que les banquiers n'ont pas pris la peine de regarder au fond du paquet. Charmants enfantillages... Le marché immobilier de Saint-Yrieix-la-Perche n'ayant guère de liens directs avec celui de Kalamazoo, on voit mal de tels problèmes se poser un Europe, en particulier, en France. Nous avons pourtant déjà connu un aller-retour – flambée spéculative, puis baisse des prix –, visible sur le graphique ci-dessous, pendant une dizaine d'années, autour de 1991. Mais ce phénomène était localisé autour de Paris, et il était principalement dû aux stratégies de grands opérateurs qui achetaient sans compter, puis bradaient avec précipitation. En quelque sorte : l'épopée du Crédit Lyonnais et de ses pairs, en simplifiant quelque peu. Ce scénario est peu reproductible. Autrement dit : il n'y a pas de signe avant-coureur de chute brutale des cours.

POURQUOI LA HAUSSE ?

Nous emprunterons l'explication la plus simple au marché de la pomme de terre : si les prix montent, c'est qu'il y a pénurie. L'introduction du discours de Gérard Hamel, membre de la majorité présidentielle, parlementaire rapporteur de la loi ENL, en décembre 2005, résume une opinion commune : « L'offre insuffisante de logements, au regard d'une demande croissante et évolutive due au retard dans la construction de logements sociaux et privés accumulés au cours des vingt dernières années, a entraîné une flambée des prix sur le marché du logement. Ce retard a été aggravé par un phénomène de rétention foncière, et par la réticence de nombreux propriétaires à louer des logements demeurant vacants sur le marché ». Le projet de SDRIF, déjà cité, plus orienté politiquement à gauche, partage cet avis : « Cette flambée, sans rapport avec le pouvoir d'achat des ménages, résulte de l'insuffisance globale des logements face à la croissance continue des besoins... Les volumes annuels de construction sont nettement inférieurs aux besoins depuis plus de quinze ans ».

Il est possible d'éclairer ces opinions tranchées au moyen de données statistiques, avec deux avertissements préalables : a) aucune donnée ne va sans imperfection concernant les sources et les dates de comptage ; b) les moyennes nationales cachent des situations locales et sociales fort variées.

Pénurie ?

Sans doute trop de gens sont dans la rue, et d'autres sont mal logés. Pour qui a connu les années 1950, la situation a quand même changé : il y a aujourd'hui plus de confort, plus de place, moins de surpeuplement, moins de mal logés. Les chiffres qui suivent sont issus des enquêtes 'logement' de l'Insee, pour la France métropolitaine.

Le nombre des logements vacants, qui devrait diminuer, dans un contexte de pénurie croissante, suit au contraire des courbes assez imprévisibles, si on tient

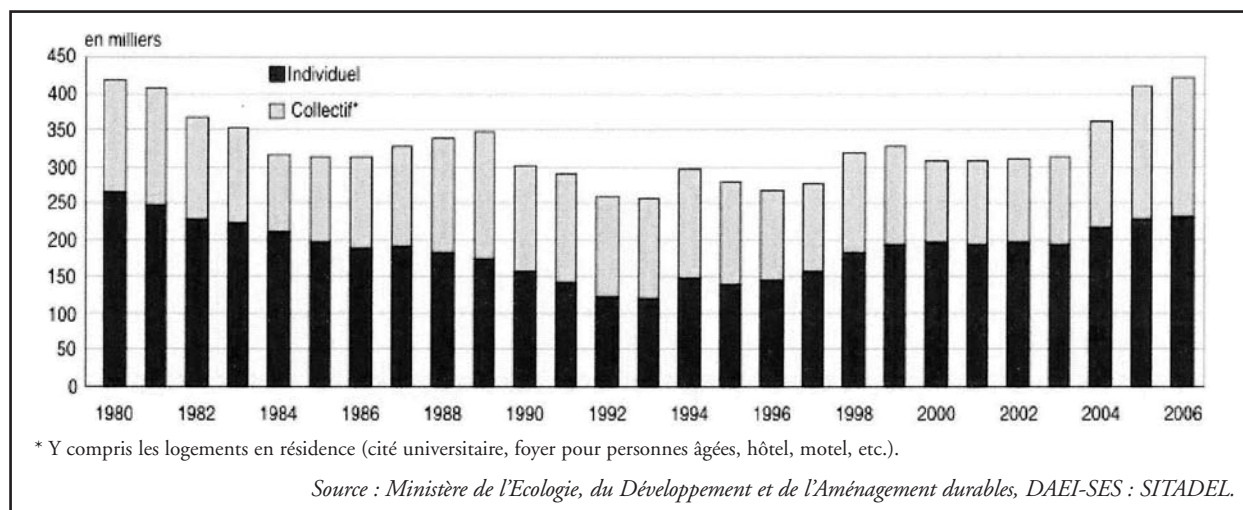


Figure 4 – Construction de logements sociaux.

compte des logements habitables n'ayant pas subi une trop longue période d'inoccupation. En effet, la tension est plus forte qu'ailleurs, dans l'agglomération parisienne.

Enfin, malgré la hausse des prix, le taux d'effort (la proportion du revenu des ménages consacrée au logement) reste à peu près stable depuis 1988, c'est-à-dire depuis la date où a commencé à s'accumuler le retard de la construction, si on en croit les citations qui précèdent. Seulement, ce taux d'effort moyen est très inégalement réparti : il est bien plus élevé pour les jeunes et les faibles revenus, par exemple, et cela, de façon croissante (de plus, les inégalités, comme on sait, ne croissent pas seulement en matière de logement).

Besoins ?

L'Insee (2) évalue les « besoins » en résidences neuves (principales et secondaires) à 280 000 logements par an, environ, sur la période allant de 1990 à 2010. C'est nécessairement là un calcul plein d'incertitudes. Accroissement du nombre des ménages, souhaits d'augmentation de surfaces habitables, renouvellement du parc existant, migrations de la population : chacun des multiples facteurs pris en compte est sujet à discussion. A quelle vitesse doit-on démolir les grands ensembles, ces jeunes ruines des années 1960 ? Par quoi les remplacer ? Combien de couples se sépareraient-ils, combien de jeunes gens quitteraient-ils leur foyer familial, si l'offre de logements était plus abondante ? Plus abondante, oui... Mais pour quels types de logements ? Où ? A quels prix ? (etc.) : la discussion s'enlise (3).

Retenons que, par rapport aux « besoins » identifiés, la construction des dernières décennies n'a pas failli, sauf peut-être dans la période de crise déjà évoquée : entre 1992 et 1997.

C'est donc de fort loin (voire, pas du tout) que les données nationales laissent voir les besoins les plus criants : SDF, hôtels meublés, taudis, quartiers en crise. C'est de

fort loin (ou, là encore, pas du tout) que ces besoins criants seront satisfaits par des mots d'ordre globalisés : construire plus, et plus de logements sociaux (4).

La montée des prix n'est pas, comme on s'en doute, due aux mal-logés. Elle prend sa source, au contraire, dans les quartiers les plus chics, puis elle redescend, de proche en proche, vers les autres. Elle est la résultante non pas de besoins élémentaires, mais d'une demande complexe, s'inscrivant dans un marché. Le phénomène, d'ailleurs, est international. Autrement dit : le logement est devenu un bien refuge, à l'instar de l'or ou des œuvres d'art, avec cet avantage qu'on peut, au surplus, l'habiter. C'est d'ailleurs la raison pour laquelle la valorisation de l'immobilier est si mal jugée par les financiers. Querelle de boutiques : les investissements dans l'immobilier représentent, en effet, autant de placements en moins dans les produits proposés par la bourse, les banques et les compagnies d'assurances.

(2) Alain Jacquot : La demande potentielle de logements, L'impact du vieillissement de la population, Insee première, n° 875 – décembre 2002. Le document est déjà ancien (l'Institut révisé ses évaluations à la hausse).

(3) En faveur d'une projection plus ambitieuse, voir Olivier Piron : La demande potentielle en logement, Etudes foncières n° 122, juillet août 2006.

(4) Prenons les logements sociaux des 6^e, 7^e, 8^e, 16^e arrondissement de Paris, plus Neuilly. L'échantillon, bien sûr, n'est pas choisi au hasard, mais dans des quartiers particulièrement bien habités. En proportion du parc, les HLM sont peu nombreux, comme on s'en doute, mais, dans l'absolu, ils approchent les 9 000 logements, ce qui correspond déjà à la population d'une ville moyenne. Si nous regardons les revenus des habitants de ces logements, en 2005, rapportés à l'unité de consommation (les ménages pondérés par le nombre de personnes vivant dans le foyer familial), 20 % appartiennent au plus faible quintile des revenus franciliens, mais 25 % relèvent du plus fort quintile (sources : DRE/DGI). Ou encore, en 2003 (même sources) : dans les logements sociaux de Paris Ville, 30 % des ménages dépassent le plafond de revenus des HLM, malgré de forts contingents de pauvres dans les quartiers populaires des 17^e, 18^e, 19^e et 20^e arrondissements. Bien entendu, les chiffres sont fort différents en Seine-Saint-Denis. Concluons avec modération : en raison du mode d'attribution des logements sociaux, leur capacité redistributive et leur pouvoir de mixité sociale sont limités. Il nous faut des « moins modestes », disent les organismes bailleurs. Fort bien... (mais ils ne les logent pas dans les mêmes immeubles que les autres !).

(5) Sachant que plusieurs enquêtes se chevauchent, effectuées par des organismes divers et à des dates diverses.

FRACTURES URBAINES

Considérons le statut d'occupation des logements (5), selon l'enquête Insee 2002 : à peu près 57 % de propriétaires occupants, 19 % de locataires en parc privé, 18 % en logement social et 6 % autres (fournis par l'employeur, fermiers, etc.). En huit ans, les propriétaires ont gagné, ensemble, l'équivalent de trois ou quatre fois le produit intérieur brut national annuel, et ont fondé sur ce gain toutes sortes d'espérances, y compris des compensations pour l'insécurité croissante de l'emploi, des retraites, les carrières de leurs enfants, etc.

sont donc riviés à leurs acquisitions, et menacés par des hausses de taux des emprunts. Les ségrégations urbaines s'accroissent.

On parle beaucoup des difficultés d'implantations des logements sociaux. Il faudrait y ajouter tous les usages du sol qui ne suivent pas les hausses du logement : équipements publics, petits commerces, locaux pour PME et même bureaux, en-dehors des quartiers d'affaires des grandes métropoles. Les évasions en masse ne sont pas plus rassurantes. A Neuilly-sur-Seine, par exemple, en 2005, près de 6 % de la population (6) relève encore du plus faible décile des revenus franciliens. Mais à Bobigny, capitale de la Seine-Saint-Denis, moins de



© Michel Gaillard/REA

Le taux d'effort (la proportion du revenu des ménages consacrée au logement) est très inégalement réparti : il est bien plus élevé pour les jeunes et les faibles revenus, par exemple, et cela, de façon croissante.

S'ils devaient voir, aujourd'hui, se dissiper leur capital, il y aurait de quoi sortir les fourches.

A ce jeu de roulette, il y a pourtant des perdants : les locataires du privé, en particulier, d'autant plus bruyants qu'ils sont deux fois plus nombreux qu'ailleurs dans la Ville de Paris, et par conséquent surmédiatisés. Il faut être plus mordant : +10 % par an à Paris ou 10 % par an à Vierzon, cela ne représente pas, dans l'absolu, la même somme : les inégalités de patrimoine s'aggravent. Les déménagements pour un logement plus grand et plus chic deviennent plus coûteux, surtout si on ajoute des droits de mutation et des honoraires d'agences proportionnels (particulièrement élevés, en France). Les propriétaires occupants eux-mêmes

1 % de la population appartient au plus fort décile. Les quartiers riches chassent leurs pauvres, qui s'accrochent. Les riches (et, avec eux, les leaders culturels et les

(6) Plus exactement : des unités de consommation des ménages.

(7) C'est aussi la thèse d'Eric Maurin : *Le ghetto français, enquête sur le séparatisme social*, Le Seuil, 2004

(8) Certaines communes se lancent dans une politique de logement « abordable », imposant aux promoteurs un plafond de prix. Sans entrer dans les détails, on ne peut que constater les limites de ces méritoires efforts : ils ne touchent que de petits territoires ; aucun des éléments constitutif du prix de revient n'est sous contrôle public ; enfin, il est difficile d'assurer que les premiers acquéreurs ne revendront pas rapidement au prix du marché. La Grande-Bretagne s'est dotée récemment d'une législation sur le logement « abordable » [ang. « accessible »], mais dans un contexte économique, institutionnel et foncier entièrement différent.

consommateurs) fuient sans difficulté les quartiers pauvres : la ville se ghettoïse (7).

Pour régler ces problèmes, le principal outil d'intervention (8) (et, dans une large mesure, d'explication) est le foncier.

CLIQUET FONCIER ET FUITE EN AVANT

Le foncier est un objet économique difficile à théoriser, quoique les tentatives n'aient jamais manqué (9). Pire, ces théories sont de peu d'utilité pratique. La notion de fertilité différentielle, à peu près adaptée, à l'extrême rigueur, à l'agriculture préindustrielle, se révèle inexploitable dans nos villes étalées et disséminées. Gardons en vue quelques principes. La valeur d'un terrain se détermine (plus exactement, devrait se déterminer) par différence (on dit aussi par bilan) entre le prix final de l'immeuble bâti et les divers éléments de son coût : préparation du sol, construction, marges de promotion, etc., lesquels éléments de coût sont relativement peu variables, quel que soit le standing de la construction. Le raisonnement vaut aussi pour des immeubles existants, dans le cas desquels on se pose la question : combien faudrait-il pour les reconstruire ?

Autrement dit, quand le prix du mètre carré de plancher bâti augmente, le terrain capture l'essentiel de la plus value et augmente bien plus que proportionnellement, sauf actions correctrices. La hausse récente du prix des logements représente un très gros lot pour les détenteurs de la rente foncière, quoique très inégalement réparti entre eux.

Ce très gros lot ne sera pas toujours payé : beaucoup de terrains disponibles ne seront pas vendus dans un avenir proche. Qu'importe, les exigences des vendeurs ne diminueront plus : c'est le célèbre effet de cliquet du marché foncier. La rétention est une stratégie normale des propriétaires, publics comme privés. Négocier à la baisse le champ de l'oncle Gaston, ce serait s'attirer la réprobation de tout le cousinage. Ne pas vendre au mieux les terrains publics, en empilant les enchères des plus déraisonnables, cela reviendrait à brader le patrimoine national et à briser sa propre carrière.

Pour faire bon poids, beaucoup de terrains sont échangés sur la base d'estimations administratives (« les domaines », désormais France Domaines) et juridiques, dans le cadre de préemptions, expropriations, ventes de biens publics, etc. L'usage est alors d'ignorer le bilan des constructeurs, mais de se fonder sur des références. Supposons que le maire veuille sa statue équestre, cyclopéenne, en armure complète, entourée de ses fidèles adjoints portant l'oriflamme et le plan local d'urbanisme. Il achète, pour cette statue, et le gazon autour, quelques centaines de mètres carrés de terrain, qu'il

paye sans compter, vu l'enjeu. Et voici la référence établie : c'est le même prix unitaire du terrain qui sera désormais imposé à la commune, à un promoteur ou à un aménageur, même s'il s'agit d'acquérir des dizaines d'hectares voisins, avec d'immenses dépenses d'équipement, de voies, d'espaces verts. Les exemples avérés – ils sont légion – ne sont pas plus caricaturaux.

Il s'ensuit que les opérateurs immobiliers travaillent aujourd'hui sur du foncier brut trop cher, s'ils s'en tiennent aux prix en vigueur. Or ils poursuivent leur âpre compétition pour l'acquisition de ces terrains. C'est qu'ils gardent des espérances. Les aménageurs, concessionnaires des collectivités, peuvent faire payer au contribuable des subventions et des participations qui, en dernière instance, reviendront aux propriétaires initiaux des terrains. Et, tous, aménageurs ou promoteurs, doivent fuir en avant, miser sur une augmentation constante des valeurs finales des constructions. Comme une opération d'aménagement dure au moins dix ans, et une promotion trois à cinq ans, le trop-payé pour le terrain brut peut être effacé par la majoration des prix de vente finaux. Mais, au moindre ralentissement des prix, l'immeuble devient trop cher, invendable, et nous entrons dans une spirale de crise : stocks bradés et ralentissement de la construction, pour la raison même qu'il aurait fallu l'accélérer.

Remède désespéré, souvent prescrit : hausser les densités de planchers sur les parcelles, afin de pouvoir diminuer la charge foncière sur chaque mètre carré bâti. A condition, bien sûr, que le prix du terrain brut reste inchangé. Or, son propriétaire est le premier à entendre le cliquetis du jackpot. Le projet de SDRIF dessine des zones de densification, sans politique d'accompagnement. Il est facile d'en tirer un scénario : des échanges bloqués, dans l'attente des révisions nécessaires du PLU, hausse des prix de terrain grâce aux densités nouvelles et rejet des logements abordables encore plus loin du centre.

POLITIQUES FONCIÈRES

Si nous voulions calmer le jeu, il conviendrait donc de mettre sur le marché, à prix raisonnable, des quantités nouvelles de terrains à bâtir. A *bien* bâtir, étant donné que la flambée spéculative a pour origine les quartiers chics. Un demi-siècle d'intense aménagement urbain n'a guère produit, en France, d'adresses valorisées. Les classes aisées campent, à l'étroit dans des quartiers historiques. Bien vu, disent les constructeurs, mais nous manquons de terrains. Voyons les cartes et les photos aériennes de nos agglomérations : c'est plein de vides, non seulement dans les périphéries, mais près des centres, dans des friches et terrains vagues de toutes natures. Mais il s'agit souvent de grandes emprises, inutilisables sans des aménagements préalables, une dépollution éventuelle, une viabilisation, des équipements. D'où leur classement réglementaire, dans le

(9) Parmi les ouvrages en français, une encyclopédie de textes de référence : Jean-Louis Guigou, *La rente foncière, les théories et leur évolution depuis 1650*, Economica, 1982.

PLU, en zone «à urbaniser» (AU, ou NA dans les anciens POS).

Si le marché des pommes de terre ne nous renseigne que faiblement sur celui des bâtiments, il peut nous apprendre quelque chose sur le foncier. A des époques pas tellement reculées, nous avons connu des crises de subsistances, qui accompagnaient parfois des pénuries terribles, mais le plus souvent des déficits partiels et ponctuels. Les gouvernements pouvaient répondre de plusieurs façons. Ou bien ils laissaient jouer les saintes lois du marché. Les Irlandais mouraient de faim, tandis que l'île continuait d'exporter des vivres. La reine Victoria ordonnait prières et jeûne liturgique dans tout le royaume, sans succès bien entendu, s'agissant de papistes. Victor Hugo notait avec bon sens dans ses carnets : « *Ne jeûnez plus, nourrissez-les !* » Ou bien on fixait des prix maximum, avec des risques de marché noir parallèle. Ou encore on lançait des chasses aux accapareurs, avec des résultats bien décevants : dans les cas où leur grenier se serait révélé peu rempli, les accapareurs, même après avoir été pendus à leurs balcons, n'étaient pas mangeables. Restaient des solutions avisées : constituer par avance des réserves publiques, taxer les stocks et encourager le commerce privé, ouvrir des lignes de crédits dans le trésor public, pour acheter des vivres dans les zones excédentaires.

Nous retrouvons semblables outils pour le foncier, largement utilisés chez nos voisins, en simplifiant : création de réserves publiques (Hollande et Scandinavie), fiscalité forte pour les terrains constructibles mais non bâtis (Allemagne et Suisse), encouragement aux opérateurs privés pour des acquisitions précoces, assorties d'accords contractuels sur les programmes à réaliser (Grande-Bretagne). En France, il n'existe que bien peu de tout cela.

Les principaux fonds d'acquisition de réserves ont été supprimés dans les années 1990. Ils n'ont pas survécu à la décentralisation et ils avaient par trop œuvré pour la cause douteuse des grands ensembles. Des établissements publics fonciers (EPF) se multiplient. Mais leurs ressources sont le plus souvent fondées sur les taxes locales, pour que le prélèvement sur le contribuable reste doux. Il manque souvent un zéro aux budgets de ces EPF pour peser sur le marché, à supposer qu'on prenne le temps d'accumuler des réserves et que la myriade de collectivités locales concernées arrivent à se mettre d'accord sur une politique cohérente. La fiscalité annoncée, dès la loi d'orientation foncière de 1967, n'a pas été suivie de décrets d'application satisfaisants, voire est restée facultative. Le partenariat public-privé reste marginal, surtout depuis la loi sur la mise en concurrence des aménageurs (du 21 juillet 2005) et son décret d'application (du 31 juillet 2006) (10).

AYANT ÉVOQUÉ TANT DE PROBLÈMES, IL SERAIT

BON D'EXAMINER LEURS SOLUTIONS

Cet article n'y suffira pas. Toutefois une opinion d'ensemble est possible. Techniquement, la conception de projets de qualité sur un foncier régulé n'est nullement insurmontable, y compris dans des zones urbaines délaissées. Nos déficiences sont surtout politiques : réforme des collectivités locales ; arbitrage entre intérêts divergents, y compris intérêts publics ; choix de partenaires pour des investissements à long terme ; montant des budgets affectés à la stratégie foncière. Comme la politique est commandée par des élections, il reste à médiatiser et à vulgariser ces sujets, après tout pas plus compliqués que le financement des retraites ou les aventures des *hedge funds*.

(10) Club Ville Aménagement : La coopération public – privé en aménagement, 5^{es} Entretiens de l'Aménagement, Marseille, 2 février 2007
 animateurs : Jean-Luc Poidevin, Bertrand Ousset, Rapporteurs : Thierry Vilmin, Jean-Michel Roux. En résumé : les aménagements urbains français de quelque ampleur ont pour régime la ZAC (zone d'aménagement concerté). La nouvelle législation oblige la collectivité à mener le projet jusqu'au stade de création de la ZAC, comportant un périmètre, un programme et, de fait, un cadre réglementaire et une ébauche de plan. Si c'est une ville importante, elle en a les moyens, surtout avec l'appui d'une communauté. Si c'est une commune périphérique, là où se construit la majorité de la croissance urbaine, la conduite du projet est plus aléatoire. Pendant ce temps, les propriétaires fonciers ont toute liberté pour rêver à leur prochaine fortune, tandis que les futurs aménageurs doivent rester l'arme au pied en attendant qu'on les consulte.