

PROPOSITION SUJETS DE THESES

CONTRATS DOCTORAUX 2021-2024

Appel ciblé (merci de cocher la case correspondante):

- Contrat doctoral établissement ED 536
 - Contrat doctoral établissement ED 537
 - Contrat doctoral fléché FR Agorantic
-

Équipe de direction

Directeur de thèse : Didier Josselin, Directeur de recherche CNRS, UMR ESPACE, Avignon Université

Co-directeur éventuel : -

Co-encadrant : Laure Casanova Enault, Maître de conférences, UMR ESPACE, Avignon Université

Informations générales

Titre en français : La privatisation du foncier public des communes et des intercommunalités : caractérisation statistique et spatiale et analyse des effets sur la maîtrise publique de l'aménagement des territoires.

Titre en anglais : Privatization of public lands owned by municipalities and intermunicipalities: statistical and spatial assessments and issues on planning public control

Mots-clés : Foncier public, Privatisation, Aménagement du territoire, Intercommunalité

Discipline de rattachement (principal) Géographie

Discipline de rattachement (secondaire) Sociologie urbaine, Urbanisme-Aménagement, Sciences politiques

Insertion dans un des 2 axes de l'établissement (si oui, préciser)

Co tutelle : Oui - Non **Pays** : -

Opportunités de mobilité du doctorant dans le cadre de sa thèse :

oui (possible si souhaité) ~~non~~

Pays : -

Profil attendu des candidats à auditionner :

Connaissances en géographie urbaine et en aménagement du territoire. Des connaissances dans le domaine du foncier-logement seraient également un atout pour la candidature.

Maîtrise de la géomatique et de l'analyse spatiale. Un intérêt pour l'analyse de données géographiques massives, la modélisation ainsi que des notions de programmation et/ou la volonté de mettre en place des chaînes de traitements reproductibles (PostgreSQL/PostGIS et R ou Python) seraient un atout pour la candidature.

Présentation détaillée du sujet (3 pages maximum, tout compris)

La privatisation du foncier public des communes et des intercommunalités : caractérisation statistique et spatiale et analyse des effets sur la maîtrise publique de l'aménagement des territoires

Contexte :

En France, les communes et leurs groupements se sont imposés comme des acteurs de premier plan de l'aménagement du territoire. Leur action repose sur leur triple capacité : *d'intervention politique*, du fait de leurs compétences dans des secteurs clés de l'aménagement local ; *d'intervention foncière*, du fait de leur possibilité de mobiliser du foncier pour mener des opérations, dont leurs biens propres qui représentent souvent de grandes entreprises (Perrin, 2017) ; *de financement* de l'aménagement local grâce au levier de la fiscalité locale.

Cette capacité de financement a été fragilisée par la diffusion de politiques d'austérité (Gourgues et al. 2017 ; Lemoine, 2016). Les acteurs publics locaux sont en effet entrés dans une période de tension budgétaire, qui se traduit depuis 2014 par la baisse des concours de l'Etat¹ aux finances du bloc communal, alors qu'ils disposent de peu de possibilités de compenser ces pertes par une augmentation de la pression fiscale locale - déjà élevée et impopulaire - (Delpech, Navarre, 2020). Empruntant aux pratiques entrepreneuriales de la sphère privée pour à la fois gérer leurs ressources financières et en capter de nouvelles (Aveline-Dubach et al. 2020 ; Peck, 2012 ; Li and al. 2011), les acteurs publics locaux pratiquent ainsi depuis une vingtaine d'années des formes de gestion active de leur patrimoine, dont la vente de leur patrimoine foncier (*ibid.* ; Adisson, Artioli, 2020)

Depuis 2000, les prix du foncier et de l'immobilier enregistrent une hausse historique, et ils évoluent depuis 2010 à un niveau très élevé (Friggit,2021)². Céder des fonciers publics sur ces marchés haussiers représente ainsi autant d'opportunités de capter de nouveaux revenus pour les collectivités. Des travaux récents l'ont montré dans le cas de la France et de l'Italie sur la reconversion urbaine, portée par les acteurs locaux, du domaine ferroviaire et de la

¹ DGF notamment

² J. Friggit publie sur le site du CGEDD (<http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/prix-immobilier-evolution-a-long-terme-a1048.html>) des séries longues d'évolution des prix fonciers-immobiliers

défense (Adisson, Artioli, 2020), ou encore dans le cas du Canada (Whiteside, 2020). Des travaux menés au Royaume-Uni ont également mis en évidence les cessions importantes de fonciers publics réalisées depuis les années 1970 et provenant majoritairement des propriétés appartenant aux gouvernements locaux (Christophers, 2018).

Peu d'investigations en revanche ont été menées sur la manière dont ce mouvement de privatisation/marchandisation du foncier public prend part à l'apparition de nouveaux modes de fabrique urbaine (du point de vue notamment des acteurs, du financement de l'aménagement, du fléchage des projets). Malgré tout, plusieurs mécanismes mis en place par les acteurs publics et semi-publics locaux ont été étudiés, tels que les réseaux d'influence entre différentes catégories d'acteurs publics et privés pour autoriser l'artificialisation de terrains (Whiteside, 2020 ; Serrano, Vianey, 2011 ; Casanova Enault et al. 2021b, Torre et al. 2004), la spécialisation économique des territoires dans les activités résidentielles (Grandclement, Boulay, 2015) ou les stratégies de captation de la rente et des plus-values foncières (Aveline-Dubach, 2017).

Dans ce contexte de redéfinition de leurs capacités d'action, les acteurs publics locaux se retrouvent pris dans un dilemme d'aménagement. Ils cèdent leur foncier pour *capter des revenus* et financer l'aménagement local mais doivent s'assurer, dans le même temps, de *limiter les coûts d'urbanisation* nouvellement induits et *d'alimenter un stock de foncier* qui leur garantira des capacités d'aménagement dans le futur (Aveline-Dubach, 2017 ; Van Dijk, Van der Vlist, 2015). Comment les acteurs locaux opérationnalisent-ils cette double stratégie de cession/ acquisition de foncier public local ? Dans quelle mesure l'objectif du ZAN (zéro artificialisation nette), susceptible de diminuer le prix de marché de nombreux terrains, impose aux acteurs publics locaux d'anticiper de nouvelles stratégies pour financer leurs futures politiques d'aménagement ?

Objectif :

Bénéficiant d'un accès facilité à des données diachroniques sur la propriété foncière (grâce à un solide partenariat avec le CEREMA), le/ la doctorant(e) aura pour objectif d'analyser en profondeur le phénomène de privatisation du foncier public sur un large panel de groupements de communes françaises, représentatif de différents contextes territoriaux et de différents niveaux d'activité de marché.

Un premier axe de travail consistera à quantifier les propriétés foncières des acteurs publics locaux (et possiblement des acteurs semi-publics), puis à reconstituer dans le temps la chaîne de propriété des fonciers publics privatisés, en étudiant les conditions de vente (e.g. le prix) et de transfert de propriété (e.g. conditionnalité/ clauses/ servitudes lors de la vente).

Un second axe de travail visera à étudier les aménagements effectivement réalisés sur les fonciers publics privatisés et à évaluer la place des acteurs publics dans leur mise en œuvre. Ces analyses permettront de nourrir une réflexion sur les conséquences des politiques de privatisation du foncier public sur les capacités d'action des acteurs publics locaux.

Un troisième axe de travail visera à mobiliser les méthodes d'analyse spatiale pour étudier des scénarios d'évolution possibles des territoires au regard notamment de la configuration spatiale de la propriété publique (e.g. taille des emprises foncières, configuration du parcellaire), de ses dispositions juridiques en matière de droits d'urbanisme ainsi que de la destination possible des fonciers publics privatisés.

Méthodes à mettre en œuvre :



Analyse spatiale de la structure du foncier public local et de son évolution
Quantification des privatisations de fonciers publics détenus par les communes et intercommunalités
Analyse des projets d'aménagement local
Enquêtes de terrain

Résultats attendus :

1. Caractérisation fine de la structure spatiale du foncier public
2. Objectivation du mouvement de privatisation du foncier public des communes et intercommunalités en France
3. Lien entre cession du foncier public et orientations de l'aménagement et du développement territorial
4. Scénarios de valorisation du foncier public

Retombées pour Avignon Université :

Consolider le pôle de recherche local sur le foncier et l'immobilier (expertise locale sur les données, participation à des programmes de recherche dont un programme ANR, relations de travail stabilisées avec le Ministère, le CEREMA). Consolider les liens avec les partenaires scientifiques (INRAE, réseau national du RJCF, Association Fonciers en débats) et les partenaires issus du milieu socio-économique local (Etablissement Public Foncier PACA, Agence d'urbanisme Rhône Avignon Vaucluse, Conseil Régional PACA) et national (Laboratoire d'Initiatives Foncières et Territoriales, LIFTI).

Références bibliographiques :

Adisson F., Artioli F., 2020, "Four Types of Urban Austerity. Public Land Privatizations in French and Italian Cities". *Urban Studies*, 57 (1), pp.72-92. Doi: 10.1177/0042098019827517

Aveline-Dubach, N. Le Corre, T., Denis, E. et Napoléone, C., 2020, 15. « Les futurs du foncier : modes d'accumulation du capital, droit de propriété et production de la ville ». In Adisson, F., Barles, S., Blanc, N. Coutard, O., Frouillou, L., Rassat, F., (Eds.), Pour la recherche urbaine. CNRS Editions. Doi : 10.4000/books.editions-cnrs.37238

Casanova Enault L., Popoff T., Debolini M., 2021, "Vacant lands on French Mediterranean coastlines: Inventory, agricultural opportunities, and prospective scenarios". *Land Use Policy*, 100, pp.104914. doi : 10.1016/j.landusepol.2020.104914.

Christophers B., 2018, *The New Enclosure. The Appropriation of public land in Neoliberal Britain*, Brooklyn, NY, Verso.

Delpech C., Navarre F., « Quels moyens financiers pour le bloc communal ? », *L'Économie politique*, 2020/1 (N° 85), p. 8-22. DOI : 10.3917/leco.085.0008.

Gourgues G., Houser M. (dir.) 2017, *Austérité et rigueur dans les finances locales*, Paris, L'Harmattan.

Grandclement A., Boulay G., 2015, « Fonction résidentielle et dynamique de la fiscalité locale sur le littoral méditerranéen français ». *Espace Géographique*, Éditions Belin, 2015, 44 (1), p. 57-72

Lemoine B., 2016, *L'ordre de la dette. Enquête sur les infortunes de l'État et la prospérité du marché*. Paris. La Découverte, 308 p.



Li J., Chiang Y.-H., Choy L., 2011, “Central–local conflict and property cycle: A Chinese style”, *Habitat International*, 35 (1), pp. 126–132. Doi: [10.1016/j.habitatint.2010.06.002](https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2010.06.002)

Peck J., 2012, “Austerity urbanism: American cities under extreme economy”, *Cities*, pp. 626-655, doi: [10.1080/13604813.2012.734071](https://doi.org/10.1080/13604813.2012.734071)

Perrin C., 2017, « Mobiliser la propriété publique en faveur de l’agriculture périurbaine ? Le cas de la région de Montpellier (France) », *Vertigo*, 17(1). DOI : <https://doi-org.inshs.bib.cnrs.fr/10.4000/vertigo.18401>

Serrano J. et Vianey G., 2011, « Consommation d’espace agricole et relations entre acteurs privés et publics : un management en faveur de l’artificialisation », *Norois*, 221 | 2011, 111-124.

Van Dijk T. and van der Vlist A., 2015, “On the interaction between landownership and regional designs for land development”, *Urban studies journal*, 52, 10, pp. 1899-1914, doi: [10.1177/0042098014544764](https://doi.org/10.1177/0042098014544764)

Whiteside H., 2020, “Privatizing Canadian government land and real estate: Railroads, reconciliation, and rip-offs”, *Land Use Policy*, 99, [doi:10.1016/j.landusepol.2020.104821](https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2020.104821)

Les sujets devront être adressés à

gestion-ed@univ-avignon.fr

avant le 6 avril 2021