

# Vocabulaire foncier

*Les thématiques foncières relèvent de plusieurs disciplines universitaires, couvrent de nombreux champs professionnels, sont de la compétence de différentes administrations. Leur terminologie composite peut poser problème à ceux-là mêmes qui l'utilisent. La situation se complique dans les relations entre pays francophones qui ont des systèmes fonciers que tout oppose.*

*Ce vocabulaire précise au passage quelques concepts, avec des renvois vers des textes où ils sont développés. Il signale des notions utilisées dans d'autres pays, à d'autres époques, mais en l'absence d'une indication contraire, la terminologie est celle de la France actuelle.*

## Accès à la terre

Concept souvent utilisé dans les pays du Sud où les droits sur le sol sont mal établis, pour désigner globalement les conditions sociales et économiques d'utilisation des terres par les populations locales, ainsi que les droits, les coutumes et les pratiques administratives qui les régissent.

Ce même vocable (ou celui d'*accès au sol*) est aussi utilisé en milieu urbain pour désigner les conditions d'obtention d'un terrain pour construire, lorsque ce ne sont pas, ou pas seulement, les règles du marché qui déterminent l'allocation des sols.

Pour les populations pauvres de beaucoup de pays du Sud, la question de l'accès à la terre est indissoluble de celle de l'accès au droit et donc à celle de la [sécurité foncière](#).

## Accessibilité

L'accessibilité est l'une des qualités qui caractérisent chaque localisation infra urbaine (en pratique, chaque quartier) et qui contribue à valoriser cette localisation.

Elle se mesure habituellement au nombre d'emplois et/ou de résidents qu'il est possible d'atteindre en un temps donné (par exemple, une demi-heure) à partir de chacune des localisations considérées.

Toutes choses égales par ailleurs, l'amélioration des infrastructures reliant un quartier au reste de la ville a pour effet d'en améliorer l'accessibilité et donc d'en accroître la valeur foncière relative par rapport à celle des autres quartiers.

La mesure de l'accessibilité d'un quartier par la voiture et par les transports en commun donne souvent des résultats extrêmement différents. Ainsi, on dispose souvent d'une meilleure accessibilité automobile depuis un secteur de la périphérie alors que l'accessibilité par les transports en commun est supérieure à partir du centre.

Dans les années 1950 et 1960, les modélisations privilégiaient l'accessibilité comme principal facteur explicatif de la valeur des terrains. Aujourd'hui, le [marquage social](#) tient la première place, mais l'accessibilité reste un facteur important de valorisation qui suffit à « expliquer » environ le quart des différences de valeurs immobilières entre quartiers d'une métropole. La proximité d'une desserte de TCSP (transport en commun en site propre) constitue donc un argument de valorisation et justifie que, dans les projets d'urbanisme, des densités plus élevées soient prévues à proximité des gares.

## Action foncière

L'action foncière est la partie de la [politique foncière locale](#) qui consiste, pour la puissance publique, à intervenir sur le foncier par des acquisitions de terrains, soit à l'amiable, soit par préemption, expropriation ou cessions gratuites (par exemple dans le cadre d'une opération d'aménagement de ZAC ou un lotissement) et par différentes sortes de cessions.

Ces terrains peuvent être affectés à une implantation publique, ou cédés (par vente ou bail), pour l'implantation de logements sociaux ou la réalisation d'une opération d'aménagement, après une éventuelle phase de [portage](#).

La conduite de l'action foncière peut être confiée par délégation à un [opérateur foncier](#).

## Actualisation

Les opérations d'[aménagement foncier](#) et de développement territorial, ne peuvent généralement s'amortir que sur le très long terme. Leur équilibre financier, et partant leur faisabilité, dépend donc très largement du taux d'actualisation utilisé.

## Adaptation mineure

La notion d'*adaptation mineure* a été introduite dans le code de l'urbanisme pour désigner les dérogations acceptables aux règles d'urbanisme par opposition aux irrégularités qui doivent être sanctionnées.

Ainsi, l'autorité qui accorde une autorisation d'urbanisme n'est pas tenue d'appliquer à la lettre la réglementation en vigueur. Elle peut l'adapter à chaque cas d'espèce (la configuration des lieux, la nature du projet, etc.) tant que l'esprit de la règle est respecté. Il n'en demeure pas moins que les risques de dérapage sont évidents : c'est la jurisprudence qui fixe progressivement le degré de souplesse acceptable dans chaque type de problème.

## Adjudication

L'adjudication d'un bien immobilier aux enchères publiques a pour but de s'assurer qu'il est effectivement vendu à l'acheteur le plus offrant et d'éviter les transactions de complaisance. Cela suppose une réelle publicité de la vente qui doit être annoncée dans les médias. On y recourt en particulier pour vendre les biens des collectivités publiques ou les biens saisis par voie judiciaire. L'adjudication est organisée, selon les cas, par un notaire, un tribunal ou l'administration des [Domaines](#).

Cette procédure permet d'éviter les fraudes et les passe-droits, trop fréquents dans les ventes à l'amiable. Cependant, elle ne permet

pas toujours d'obtenir le prix le plus élevé car elle présente un double inconvénient pour l'acheteur : la rapidité de la décision d'acheter que cela suppose, et l'obligation de disposer immédiatement de la somme d'argent nécessaire. L'expérience montre que ce sont donc souvent des marchands de biens qui se portent acquéreur dans ces adjudications et qui réalisent ensuite une marge en revendant plus cher à un particulier qui aura eu le temps de mûrir sa décision et d'obtenir un crédit.

### Administration foncière

La confusion entre administration des *terrains* et gestion du *territoire*, absente dans les pays libéraux développés, était commune dans les anciens pays socialistes et elle demeure présente dans les pays où subsiste une législation néo coloniale qui place l'ensemble des ressources foncières sous l'autorité des administrations publiques.

Dans les pays libéraux, les collectivités publiques abordent le foncier à travers une série d'institutions spécialisées totalement séparées les unes des autres : administration de la justice pour régler les conflits entre propriétaires, perception de l'impôt, conservation juridique des actes de mutation, expropriation d'utilité publique, interventions sur le marché des terrains, politiques d'aménagement, réglementation de l'usage des sols.

### Affectation optimale de l'espace

En économie libérale, on considère qu'il y a une affectation optimale de l'espace lorsque chaque terrain, aussi bien agricole qu'urbain, est utilisé au mieux de ses potentialités. Théoriquement, la liberté d'acheter et de vendre au plus offrant conduit vers cette affectation optimale puisque chaque terrain finit par être acheté par l'acteur économique qui, étant capable de le valoriser au maximum, est également capable de le payer le plus cher.

Si le jeu du marché peut (sous les hypothèses de l'économie libérale) optimiser l'appropriation de l'espace, il est clair qu'il ne peut pas optimiser son usage. En effet l'usage le plus rentable aujourd'hui d'un terrain donné peut d'une part dévaloriser les terrains voisins et, d'autre part, compromettre l'avenir de l'organisation territoriale optimum. Si le marché des terrains a normalement avantage à être libre, la définition de l'usage des terrains, elle, doit être politique.

Le renforcement de l'*impôt foncier* annuel a, par ailleurs, pour effet d'accélérer l'affectation optimale de l'espace. Le détenteur d'un terrain dont il n'a pas le plein usage, ne le garde pas très longtemps s'il doit payer pour cela un impôt élevé chaque année.

Inversement, l'accroissement de la fiscalité sur les mutations freine l'affectation économiquement optimale de l'espace.

L'affectation optimale des terrains publics qui sont, par hypothèse, hors marché et ne paient pas d'impôt pose un problème spécifique. On observe en effet souvent l'existence de terrains publics qui sont faiblement utilisés alors qu'ils sont très bien placés. Du point de vue d'une administration, les terrains qui lui sont affectés constituent en effet une ressource gratuite qu'elle n'a aucun intérêt à lâcher. Différentes solutions ont été préconisées pour amener les administrations à un *arbitrage patrimonial*. On peut par exemple décider de soumettre à un impôt comptable, les immeubles utilisés par les administrations. L'opération purement comptable, serait économiquement neutre sur les budgets publics mais elle permettrait de mieux mesurer les moyens accordés à chaque administration et d'en inciter certaines à se réorganiser.

Par contre la solution consistant à privatiser les biens publics n'est évidemment pas une solution rationnelle, au plan économique, dans la mesure où le coût d'une immobilisation financière est plus élevé pour les acteurs privés que pour les acteurs publics.

### Agence d'urbanisme

Une collectivité locale peut disposer d'un service interne chargé de réaliser les études d'urbanisme dont elle a besoin ou, au contraire, passer commande d'études ponctuelles à un professionnel indépendant ou à un bureau d'étude privé. Une troisième solution, mixte, a eu tendance à l'emporter en France. A la suite de la *loi d'orientation foncière* de 1967, on a créé des agences d'urbanisme ayant un statut d'association, c'est-à-dire de statut privé mais agissant « sans but lucratif ». L'avantage est d'obtenir à la fois la continuité des études (possibilité de constituer des bases de données, d'assurer le suivi des études, de développer une connaissance locale de l'aménagement, etc.) et la souplesse de gestion d'un organisme privé.

Après avoir surtout dépendu des crédits de l'Etat, elles sont aujourd'hui liées aux collectivités publiques locales avec lesquelles elles passent des conventions d'étude de longue durée. Les conseils d'administration des agences d'urbanisme sont majoritairement constitués d'élus locaux.

Une cinquantaine de ces agences d'urbanisme sont actuellement regroupées au sein de la *Fédération nationale des agences d'urbanisme* (FNAU).

### Agent immobilier

Intermédiaire du marché de l'immobilier qui met en relation les vendeurs et les acheteurs (ou les bailleurs et les locataires) et se rémunère en prélevant une commission lorsque la vente (ou la location) se réalise. Il doit, pour cela, recevoir un mandat écrit du vendeur qui lui confie le soin de trouver un acheteur (ou un locataire) pour un certain prix. Ce prix est souvent revu ensuite à la baisse lorsqu'on ne trouve pas d'acheteur, mais toujours avec l'accord écrit du vendeur.

L'intervention d'un agent immobilier est particulièrement nécessaire lorsque le marché est opaque, mais elle a l'inconvénient de réduire d'autant la valeur du bien pour le vendeur. Même si, formellement, la rémunération de l'agent immobilier est prélevée sur la somme versées par l'acheteur, c'est bien le vendeur qui en supporte le coût : le prix d'un bien ne dépendant que de la compétition entre les acheteurs potentiels pour l'acquérir, un acquéreur ne va évidemment pas accepter de payer plus cher un bien sous prétexte qu'il existe un intermédiaire à rémunérer.

Dans un marché sûr et transparent les ventes peuvent se faire directement entre acheteurs et vendeurs par la simple voie d'annonces immobilières.

La profession est régie par la loi Hoguet du 2 janvier 1970 qui exige que l'agent immobilier ait un mandat écrit du propriétaire. Ce mandat peut être simple ou exclusif. Dans ce cas, pour une durée déterminée, seul le mandataire peut conclure la transaction.

Les *notaires* peuvent, eux aussi, pratiquer la négociation immobilière, ce qui est considéré comme une concurrence déloyale par certains agents immobiliers, dans la mesure où les notaires bénéficient par ailleurs d'un statut d'officier public.

### Agglomération

Espace urbanisé de manière continue (moins de 200 mètres d'un bâtiment à l'autre selon une ancienne définition de l'INSEE).

Compte tenu de la très petite taille des communes françaises, dès qu'une ville est un peu importante, l'espace urbanisé couvre plusieurs territoires communaux. Or, chaque commune urbaine tenant à sa qualité de *ville*, pour éviter les confusions, l'habitude s'est prise de désigner par *agglomération* ce qui, dans un autre pays, serait simplement une *ville* mais qui, en France, risquerait d'être confondu avec le seul territoire de la commune centrale.

Rationnellement, les politiques urbaines et foncières devraient être menées à l'échelle de ces agglomérations plutôt que de la

commune, mais la situation s'est encore compliquée avec l'instauration de [communautés](#) intercommunales dites « d'agglomération » qui, à leur tour, ne correspondent pas toujours à des agglomération au sens géographique du terme.

Lire aussi « [La pantalonnade du Grand Paris](#) »

## Agrobusiness

Voir [économie de plantation](#)

Lire aussi « [La mondialisation du foncier agricole](#) »

## Alignement

Limite séparative d'un terrain riverain d'avec une voie publique. Un règlement d'urbanisme peut exiger que les constructions soient construites à l'alignement ou soient, au contraire, implantées en respectant un certain recul par rapport à l'alignement. Un plan d'urbanisme peut modifier l'alignement des voies publiques. Lorsque l'alignement réduit de moins d'un dixième la surface d'un terrain privé (ou d'un terrain public du domaine privé), à l'occasion d'une nouvelle construction, le propriétaire peut être obligé de céder gratuitement une partie de son terrain mais la constructibilité du terrain est calculée sur l'ensemble de la surface primitive si bien qu'il y a peu de perte de valeur pour le propriétaire. Historiquement, les prescriptions d'alignements ont été les plus anciennes formes d'urbanisme réglementaire puisqu'on les voit formalisées sous forme de documents dans certaines villes dès le XVII<sup>ème</sup> siècle. L'alignement est déterminé par le PLU (ou le POS). En l'absence d'un PLU, la collectivité publique responsable d'une voie peut en fixer l'alignement par une décision unilatérale (voir [plan d'alignement](#))

## Aménagement foncier

Ensemble d'opérations consistant à la fois à équiper les terrains (en particulier à les viabiliser) et à en restructurer le parcellaire afin de permettre une nouvelle utilisation des sols.

L'aménagement foncier peut être directement réalisé ou commandité par le propriétaire si celui-ci dispose d'un terrain de taille suffisante. Si les terrains à aménager sont trop petits, il est envisageable que les propriétaires voisins s'entendent pour procéder à l'aménagement d'un commun accord (voir [association foncière urbaine](#)), mais presque toujours, l'intervention d'un intermédiaire s'avère indispensable. Il peut s'agir soit de la collectivité publique elle-même, soit d'un intermédiaire spécialisé, aménageur ou lotisseur, de statut privé ou parapublic.

## Aménagement du territoire

L'aménagement d'ensemble du territoire ne se distingue pas seulement par une différence d'échelle de la planification urbaine, mais par une différence de problématiques et de moyens. L'aménagement du territoire s'intéresse aux équilibres villes-campagnes, à l'organisation des infrastructures de communication, au développement relatif des différentes villes, à la répartition des activités économiques entre les régions.

Il se réalise à travers des mesures financières et fiscales incitatives différencielles, et des programmes de réalisation d'infrastructures publiques. Mais il ne s'intéresse pas à l'utilisation de tel ou tel espace particulier. Cette préoccupation de gestion de l'espace n'intervient qu'à l'échelle de la planification urbaine (ou urbanisme) et débouche sur des réglementations d'utilisation des sols aussi bien dans les espaces urbains que ruraux.

## Aménageur

Akteur de l'immobilier, de statut public ou privé, dont le métier est d'acheter des terrains bruts à urbaniser ou à ré-urbaniser, pour produire des [terrains à bâtir](#) ou des [droits à bâtir](#) après avoir

restructuré le parcellaire et réalisé la viabilisation et certains équipements, en accord avec la collectivité publique.

La fonction spécifique d'aménageur est pratiquement inconnue dans certains pays, soit qu'elle ait été intégrée à la fonction de [promoteur](#), soit que les collectivités publiques prennent en charge directement la maîtrise d'ouvrage des opérations d'aménagement de leur territoire.

## Aménités urbaines

L'attractivité d'un secteur varie classiquement en fonction de sa localisation par rapport au reste de l'agglomération (son [accessibilité](#)), de son peuplement (son [marquage social](#)) et d'un ensemble d'éléments qualitatifs (présence d'un plan d'eau, d'espaces verts, d'un patrimoine architectural, bruit et nuisances, etc.) qui sont globalement qualifiés d'*aménités* et sont jugés non quantifiable.

Ce point de vue change, lentement, avec les modélisations dites [hédoniques](#) qui tentent de chiffrer chacune des qualités d'une localisation sur la base de calculs statistique par factorielles multiples. Ainsi commence-t-on à chiffrer la valeur immobilière d'une plantation de platane, de la proximité de l'école et de la vue sur la mer, etc.

## Amodiation

Location d'une terre en contre partie, non pas d'un loyer (comme dans le [fermage](#)), mais d'une prestation.

## Appropriation des droits fonciers

L'existence de droits sur le sol est nécessairement aussi vieille que l'agriculture. Mais ces droits ne sont pas nécessairement la [propriété](#) de ceux qui les détiennent au sens qu'ils peuvent ne pas en avoir la libre disposition et, en particulier, la faculté de vendre ces droits.

La question de l'appropriation des droits fonciers et des conditions de cette appropriation, est fondamentale dans beaucoup de pays du Sud.

Voir [attestation foncière](#) et [certificat foncier](#)

## Arbitrage patrimonial

La gestion active d'un grand portefeuille immobilier conduit à s'interroger périodiquement sur la rentabilité de chacun des actifs en mettant en rapport ce qu'il rapporte (ou les services qu'il rend) et sa valeur vénale du moment compte tenu de l'évolution des marchés : un *arbitrage* est alors rendu entre le choix de vendre (pour réinvestir dans un actif plus rentable) et le choix de conserver en portefeuille.

## Archéologie préventive

Obligation de détecter, conserver ou sauvegarder le patrimoine archéologique affecté ou risquant d'être affecté par une opération d'aménagement. Pour financer les études, une redevance archéologique est due par tout aménageur projetant des travaux qui affectent le sous sol.

## Arpentage

La réalisation d'un document d'arpentage est obligatoire chaque fois que les limites d'un terrain sont modifiées à l'occasion d'une vente, d'un partage, d'un échange, etc. Il est établi par un géomètre agréé, signé et déposé chez un notaire. Voir [bornage](#).

## Assainissement

Ensemble des travaux de collecte et d'épuration des eaux usées. L'assainissement est dit individuel lorsque l'épuration et le rejet

s'effectue sur le terrain lui-même. Le principe d'une collecte séparée des eaux usées et des eaux de pluie (système séparatif) est théoriquement préférable puisqu'il évite une saturation des stations d'épuration (et donc des rejets sans traitement) en cas de fortes pluies. Pratiquement il est peu utilisé car plus coûteux à réaliser mais surtout plus difficile à maintenir en état.

L'obligation d'assurer l'assainissement des eaux usées de la construction ou de se brancher sur le réseau d'égouts figure dans presque tous les règlements d'urbanisme et constitue une part importante des coûts d'aménagement. Il est admis qu'on ne peut refuser le permis de construire à un terrain qui n'est pas branché sur le réseau d'égouts dès lors qu'il fait au moins 4.000 m<sup>2</sup> et qu'un assainissement individuel sur le terrain est prévu.

Le coût de l'assainissement ne cesse d'augmenter parallèlement à l'accroissement des rejets pollués. On estime que l'ensemble des collectivités locales consacre entre 5% et 10% de leurs budgets aux dépenses d'assainissement.

### **Assiette de l'impôt foncier**

L'impôt foncier annuel peut être assis soit sur la valeur vénale soit sur la valeur locative des biens immobiliers. La différence est un peu artificielle puisqu'il existe normalement une relation étroite entre ces deux valeurs. On choisit l'une ou l'autre base pour des raisons de commodité de gestion, selon que les actes de location ou les actes de vente sur lesquels se caler sont les plus nombreux. Dans les deux cas, l'évaluation des bases d'imposition de chaque bien immobilier constitue un lourd travail administratif. Au lieu de chercher à évaluer précisément chaque bien, la solution la plus simple et efficace est de se contenter de les recenser et de les classer par catégories (avec une certaine marge d'arbitraire), puis d'adopter une base d'imposition forfaitaire par commune (ou par quartier) et par catégorie.

Toujours par souci de simplification, il est plus efficace d'imposer d'un côté tous les terrains, en fonction de leur situation et de leur constructibilité (ou de leurs qualités agricoles) sans chercher à savoir s'ils sont plus ou moins bâtis, et de l'autre toutes les constructions, en tenant alors compte, dans l'évaluation des bases, de ce que la valeur du terrain (la part de [charge foncière](#) dans la construction) est déjà imposée par ailleurs. Cette méthode a pour résultat d'entraîner automatiquement une imposition plus forte des propriétés urbaines disposant de terrains peu utilisés et donc d'inciter à leur pleine utilisation.

### **Association foncière urbaine (AFU)**

L'association foncière urbaine de remembrement est une forme particulière d'[association syndicale de propriétaires](#). Elle peut être soit *libre* (créée à l'unanimité des propriétaires), soit obligatoire (créée d'office par le préfet, ce qui est très exceptionnel), soit le plus souvent *autorisée* (c'est à dire autorisée par le préfet à la demande d'au moins les 2/3 des propriétaires ayant ensemble au moins les 2/3 de la surface des terrains à l'intérieur de son périmètre).

Son objet est à la fois le remembrement des terrains et leur aménagement dans le but de produire des terrains à bâtir. Chaque propriétaire fait pour cela apport de ses terrains à l'AFU et contribue à son financement dans la même proportion. C'est l'AFU qui est l'opérateur des travaux d'aménagement et redistribue les lots de terrains à bâtir aux propriétaires, au pro rata de leurs apports. Avec l'accord du représentant local de l'État, la minorité des propriétaires peut obliger la majorité, soit à participer à l'AFU dans les mêmes conditions que la majorité, soit à vendre ses terrains à cette majorité auquel cas on aboutit à une sorte d'expropriation privée.

En pratique, une AFU ne se crée pas par génération spontanée. Elle est toujours organisée autour d'un leader qui, en pratique, se trouve généralement être soit la commune (qui utilise l'AFU pour

amener les propriétaires à financer eux même l'aménagement de leurs terrains), soit un aménageur professionnel (qui préfère associer les propriétaires à son opération plutôt que de subir leurs surenchères et être seul à supporter les risques de marché), soit un géomètre (qui trouvera dans l'AFU dont il gèrera l'aménagement au nom des propriétaires, un volume d'affaires) et ce leader négociera le périmètre de l'AFU en s'arrangeant si possible pour maintenir les opposant au dehors.

Il existe en fin des AFU libres dites « fiscales » qui ne sont créées que pour tirer partie des avantages fiscaux que procure la loi Malraux aux propriétaires qui s'associent pour restaurer des immeubles dans un quartier historique.

### **Association syndicale de propriétaires**

Des associations peuvent être organisées entre propriétaires voisins pour réaliser en commun des travaux d'intérêt général (par exemple une voie de desserte). Mais il est rare que tous les propriétaires concernés soient d'accord pour adhérer volontairement à l'association et y apporter librement leurs contributions. C'est pourquoi, à coté des associations *libres* de propriétaires fondées sur la base de l'unanimité, peuvent être constituées des associations *autorisées* fondées sur la base de la majorité qui, après autorisation de l'autorité publique, impose le projet à la minorité. Dans des cas plus rares, peuvent aussi être créées des associations *constituées d'office* par l'autorité publique (par exemple pour la réalisation et la gestion de travaux hydrauliques).

### **Attestation foncière**

Dans certains pays africains, mode de [formalisation](#), par l'administration, d'un droit coutumier sur le sol, à la suite d'un « procès verbal de palabre » des autorités villageoises.

Voir [certificat foncier](#)

### **Autorisation de lotir**

Toute division d'une propriété en plus de deux lots en vue de sa construction si la seconde division intervient moins de dix ans après la première est soumise à autorisation.

Voir [lotissement](#), à ne pas confondre avec [morcellement](#).

La procédure de l'autorisation de lotir a été intégrée depuis 2007 dans celle du [permis d'aménager](#).

### **Autorisation d'urbanisme**

Ensemble des actes délivrés pour l'utilisation des sols tel que le permis de construire ou l'autorisation de lotir.

Le régime des autorisations d'urbanisme a été refondu par une loi du 9 décembre 2004 et une ordonnance du 8 décembre 2005 entrées en application en septembre 2007. Les onze régimes d'autorisation et quatre régimes de déclaration ont été ramenés à trois permis (de construire, d'aménager et de démolir) et une seule déclaration préalable.

### **Avant-contrat**

Accord signé entre acheteur et vendeur d'un bien immobilier, avant l'acte de vente définitif, et habituellement assorti de conditions suspensives. La nécessité d'un avant-contrat est commandée par trois facteurs importants : le délai pour obtenir le [certificat d'urbanisme](#) (toujours obligatoire), la nécessité de purger le droit de préemption; la vérification de la réalité du financement. Il en existe différents types correspondant aux différents types d'engagements conditionnels des parties : promesse de vente, promesse d'achat, compromis de vente, pacte de préférence, etc.

## Bail à construction

Le *bail à construction* est un type particulier de bail emphytéotique où l'investissement attendu du locataire est la réalisation de construction(s) : le locataire prend habituellement l'engagement de construire sur le terrain un bâtiment dont les caractéristiques sont déterminées dans la convention de bail et de remettre ce bâtiment, à la fin du bail, au propriétaire du terrain, en bon état d'entretien et libre d'occupation. Un tel mode de rémunération en nature du propriétaire du terrain a pour avantage de supprimer tout problème d'indexation contre l'érosion monétaire. Une clause du bail peut, au contraire, prévoir qu'en fin de bail, c'est le propriétaire de la construction qui devient propriétaire du terrain. On parle alors parfois de *bail à l'envers*.

Le bail peut ou non prévoir en outre le versement d'un loyer annuel, indexé ou non. Ce loyer peut également être *capitalisé* et versé en une seule fois à la signature du bail.

Le locataire du terrain peut, entre temps, vendre la construction sans avoir à demander l'accord du propriétaire du terrain. Le bail dont il dispose sur le terrain reste attaché à la propriété de la construction et continue à s'appliquer pour la durée restant à courir.

Le bail à construction a une durée obligatoirement comprise entre 18 et 99 ans. Il est particulièrement utilisé pour la réalisation de logements sociaux ainsi que pour la construction de bâtiments d'entreprises dans les zones d'activité.

La cession d'un terrain à bâtir à travers un bail à construction plutôt qu'une simple vente peut avoir une rationalité économique chaque fois que le propriétaire - bailleur du terrain bénéficie d'un *taux d'actualisation* inférieur à celui du constructeur - preneur, du fait d'un accès privilégié au crédit. C'est généralement le cas lorsque le propriétaire est une personne publique.

Lire aussi « [Evaluation d'un terrain sous bail](#) »

## Bail à l'envers

Bail à construction dans lequel une clause prévoit explicitement qu'à l'inverse du droit commun, c'est le propriétaire de la construction qui deviendra propriétaire du terrain en fin de bail.

## Bail emphytéotique

Location à long terme d'un terrain devant permettre au locataire d'investir pour sa mise en valeur (étymologiquement, il s'agit de la location en vue d'un boisement, ce qui implique en effet une longue durée). Certains de ces baux peuvent prévoir que tout ou partie des *loyers* sont versés à leur valeur capitalisée dès la signature du bail; on se rapproche alors d'un système de *vente à durée limitée*.

Une clause du bail prévoit dans quelles conditions doivent être remis le terrain en fin de bail, et le sort réservé aux installations, plantations, constructions réalisées par le locataire (remise du terrain nu ou indemnisation après expertise des travaux réalisés par le locataire).

En droit français, depuis l'abolition des droits féodaux, la durée maximale de tous les baux est de 99 ans ; dans l'ancien droit russe il était habituellement de 49 ans ; en droit anglais il n'y a pas de durée maximale (les baux à 150 ans ne sont pas rares et on cite même des baux de 999 ans pour ne pas dire de durée indéterminée).

Lire aussi « [Baux à tout faire](#) »

## Bail à réhabilitation

Contrat de location de longue durée (12 ans minimum) entre le propriétaire d'un bien immobilier vétuste et un organisme à vocation social qui prend à sa charge les travaux de remise en état,

affecte les locaux à du logement social locatif et les restitue en fin de bail libre d'occupation.

## Bail rural

Les modalités de location d'une terre agricole ne peuvent pas être conclues librement entre le propriétaire et le locataire. Ce sont les dispositifs du bail rural fixés par la *loi sur le fermage* de 1945 qui s'appliquent obligatoirement ; toute clause contraire, adoptée par deux parties, serait sans valeur. Le bail rural est très protecteur pour le locataire (le *fermier*) ; le montant du loyer (le *fermage*) est pratiquement fixé par l'administration et le propriétaire ne peut mettre fin au bail que dans un nombre limité de situations (dont le classement du terrain en *zone urbanisable*). L'indexation des fermages est fixé à l'échelon national et non plus départemental depuis la loi d'orientation agricole du 27.7.2010.

Il s'en suit qu'une terre agricole *occupée* s'achète nettement moins chère, sur le marché, qu'une terre *libre* (par exemple, de l'ordre de 40% de moins-value). Les *ventes d'herbe* constituent une pratique répandue de contournement du bail rural.

## Bassin d'habitat

Un *bassin d'habitat* est formé de l'ensemble des parties du territoire où habite la grande majorité des ménages dont l'un des membres travaille dans un pôle d'emploi.

Les marchés des terrains se forment à l'échelle de l'ensemble de chaque bassin d'habitat puisqu'en choisissant un lieu de résidence, chaque ménage peut, par hypothèse, comparer les avantages et inconvénients de n'importe quelle localisation à l'intérieur du bassin d'habitat. Toutes les localisations y sont donc potentiellement en concurrence. Inversement, des localisations de nature similaire, mais situées dans des bassins différents, ne sont pas en concurrence et n'appartiennent donc pas au même marché.

## Bidonville

Quartier de constructions précaires illégales formé par une population pauvre en périphérie ou à proximité d'une grande ville. Cette forme d'urbanisation sauvage se développe presque toujours sur des terrains publics occupés sans autorisation. Ce fut autrefois, autour de Paris, le cas de la *Zone*, c'est-à-dire la zone militaire *non aedificandi* qui entourait les anciennes fortifications.

En France les derniers grands bidonvilles avaient achevé d'être résorbés vers 1975. On a cependant vu le phénomène réapparaître dans les années 1990 avec le développement des migrations et du chômage. Il s'agit de formations plus disséminées donc moins spectaculaires qu'autrefois, sur des délaissés de terrains publics mais aussi parfois sur des terrains inconstructibles achetés par des populations marginales pour s'y installer.

## Bien immeuble, bien meuble

Par opposition aux biens *meubles*, un bien est dit *immeuble* lorsqu'il ne peut pas être déplacé (avec quelques exceptions de détail). La qualification juridique d'un bien comme *immeuble* a de multiples conséquences sur les conditions de son appropriation. Un terrain est toujours un bien *immeuble*.

## Bien sans maître

Terme ancien synonyme de *bien vacant*.

## Bien vacant

Il peut arriver qu'on ne retrouve plus le propriétaire d'un terrain, qu'il disparaisse ou qu'il meure sans laisser d'héritier ou que les héritiers s'en désintéressent parce qu'ils résident ailleurs. Il s'agit le plus souvent de petits terrains de faible valeur (où l'impôt serait

trop faible pour être effectivement perçu) ou de pays sans impôt foncier annuel.

Chaque législation prévoit généralement l'attribution de ces terrains à l'État. C'est la commune qui, après avoir organisé une enquête publique pour que d'éventuels ayants droit se fassent connaître, récupère la propriété de ces terrains. Les mêmes règles s'appliquent pour les constructions.

### Bilan promoteur (méthode du)

Méthode d'évaluation d'un terrain consistant à se placer du point de vue d'un promoteur qui achèterait ce terrain en déterminant, à partir d'un [compte à rebours](#), le prix maximum acceptable comme la différence entre le produit attendu des ventes et l'ensemble des coûts ou des marges de risque à prévoir.

### Biodiversité

Le rythme de réduction du nombre des espèces animales et végétales sous la pression du développement des activités humaines a pris ampleur inégale.

Le phénomène est principalement dû à l'extension de l'agriculture mais aussi de la sylviculture qui remplace les forêts naturelles.

Seule la création de [réserves naturelles](#) intégrales paraît donc susceptible de préserver la biodiversité.

### Bornage

Délimitation contradictoire des limites d'un terrain réalisée soit à l'amiable entre propriétaires voisins, soit par voie judiciaire en cas de conflit. Le bornage amiable n'obéit à aucune règle particulière sinon le plein consentement des parties ; mais une fois adopté, il leur est opposable.

Il n'y a pas de bornage lorsque la limite de propriété est constituée d'un ruisseau, d'une crête, d'une route, d'un mur, etc. En France, il ne peut y avoir de bornage qu'entre deux propriétés privées (ou appartenant au domaine privé d'une collectivité publique). La délimitation du domaine public obéit à des règles de droit public.

Le bornage des propriétés est obligatoire dans certains pays. Il est facultatif dans la plupart des pays latins où il peut cependant être exigé par l'un des propriétaires et réalisé alors à frais communs avec les propriétaires voisins. Il a été rendu obligatoire dans les divisions de propriété résultant des ZAC ou lotissements.

Matériellement, la *borne* posée à chaque angle des limites de propriété, n'est généralement plus constituée d'une lourde pierre mais d'une capsule en matériaux composites inaltérables, impossible à déplacer sans être brisée.

### Boucle de l'immobilier

La « boucle de l'immobilier » est une représentation graphique de l'historique de la conjoncture immobilière. Elle met en relation, année après année, Elle montre que, dans le marché de l'ancien, les inversions de tendances sur le nombre de mutations précèdent (et donc permettent d'annoncer), les retournements sur les prix.

Cette courbe a été conçue lors de l'éclatement de la bulle spéculative parisienne de 1991 (Joseph Comby « Le cycle de l'immobilier » in Etudes foncières, sept. 1992), et prévoyait la poursuite du phénomène.

Plusieurs analyses et commentaires de la bulle immobilière, font depuis référence à la « boucle de Joseph Comby », sans toujours prendre garde qu'elle ne s'explique que par le comportement des propriétaires vendeurs et qu'elle n'a donc aucune raison de s'appliquer au marché de la construction neuve.

Voir [La boucle de l'immobilier](#)

### Bulle spéculative

Phénomène dans lequel une hausse des prix immobiliers qui a pu être provoquée au départ par un facteur quelconque, entraîne un comportement spéculatif les acteurs qui extrapolent la hausse observée pour en déduire une prévision de hausse à venir. Pendant quelques temps, la hausse peut ainsi être entretenue par la demande spéculative elle-même : « la hausse nourrit la hausse ».

L'épisode trouve sa limite dans l'épuisement de nouvelles disponibilités financières mobilisables qui entraîne la chute du volume des ventes puis l'effondrement des prix par disparition de la demande spéculative.

Lire aussi « [Le marché parisien, d'une bulle à l'autre](#) »

### Cadastre

Ensemble de documentation permettant de décrire l'occupation humaine des sols et ses limites. Il comporte d'une part une documentation topographique qui délimite les terrains et d'autre part une documentation *littérale* (c'est à dire écrite) sous forme de tableaux (*matrice cadastrale*) qui indiquent les conditions d'occupation, de propriété, d'imposition, d'utilisation, etc. (selon le type de cadastre) de chaque terrain. Un numéro d'identification de chaque terrain permet de relier ces deux documentations.

Le cadastre est dit *fiscal* s'il a pour objet premier la perception d'un impôt. La base d'imposition de chaque terrain y est alors définie. C'est le cas du cadastre français.

Le cadastre est dit *juridique* s'il a pour objet premier la définition des droits sur le sol et en particulier la délimitation des propriétés et l'identification des propriétaires (cas des cadastres coloniaux, mais aussi du [livre foncier](#) germanique).

Le cadastre est dit *technique* ou *domaniale* s'il a pour objet la gestion de l'espace. C'est le cas des cadastres *agricoles*, *urbains* ou *forestiers* qui existaient dans les pays à régime socialiste.

Une convergence existe cependant entre les fonctions fiscales et juridiques du cadastre. Un cadastre *fiscal*, même s'il ne fournit pas la preuve de la propriété, donne une forte présomption de propriété à celui qui paie l'impôt. Inversement, un cadastre juridique, en particulier dans les pays pauvres, n'est garanti d'une bonne maintenance que s'il sert en même temps à percevoir un impôt annuel car c'est à l'occasion de la perception de l'impôt que l'on découvre les éventuelles erreurs ou certains changements qui n'avaient pas été déclarés. Par contre les cadastres *techniques* relèvent d'une logique de gestion assez différente et, modernisés, ils pourraient plutôt s'assimiler à des SIG [système d'information géographique](#).

### Histoire

Comme l'indique son étymologie grecque (*kata-stikhon* : écrire à la suite), le cadastre n'est à l'origine qu'une liste de terrains à taxer avec une estimation approximative de leurs surfaces. Celle-ci étant exprimées par exemple en *journal* c'est-à-dire en nombre de journées de travail nécessaires à le labourer).

En France, les premiers cadastres dits *terriers* sont des documents privés, parfois accompagnés de plans approximatifs, détenus par les grands propriétaires féodaux pour y consigner les redevances à percevoir auprès des paysans détenteurs de la [propriété utile](#). Leur destruction fut générale pendant la période révolutionnaire afin de protéger cette propriété contre les risques de rétablissement des droits féodaux.

Le premier cadastre cartographié a été réalisé en 1728 – 1738 dans les actuels départements français de Savoie et Haute Savoie qui appartenaient alors au Royaume de Sardaigne (d'où son nom de « *mappe sardes* ») pour mieux répartir l'impôt.

L'objectif de réaliser, sur le même modèle, un cadastre général de la France, fut décidée en 1790 en même temps qu'était créée la nouvelle contribution foncière. Il ne fut achevée qu'en 1850 (sauf à Paris qui n'a pas eu de cadastre proprement dit avant les années 1980... parce qu'il suffisait de désigner chaque bien par son adresse).

Par ailleurs, c'est depuis 1955 seulement que l'enregistrement des actes de mutation par la [Conservation des hypothèques](#) (créé en 1771) est réalisé selon les numéros cadastraux afin de permettre une mise en correspondance systématique des deux documentations.

**Lire aussi** « [Un cadastre pour quoi faire, le cas du Gabon](#) »

## Cantonnement

Voir [defeasance](#)

## Carrière

Le droit d'exploiter une carrière à ciel ouvert appartient au propriétaire du terrain (à l'inverse du droit d'exploiter une [mine](#)). L'ouverture de la carrière est soumise à autorisation administrative. Le dossier d'autorisation prévoit les conditions dans lesquelles les lieux seront remis en état en fin d'exploitation.

## Carte communale

Les communes rurales qui ne connaissent qu'une faible activité immobilière peuvent se contenter d'un plan délimitant seulement les zones constructibles des zones inconstructibles. C'est le rôle des cartes communales qui, depuis la loi [SRU](#) peuvent être adoptées sur décision conjointe du maire et du préfet, après enquête publique.

## Certificat de conformité

Certificat qui indique que les travaux de construction ont été exécutés conformément au permis de construire qui avait été accordé. Il est délivré dans les trois mois qui suivent la réception de la [déclaration d'achèvement de travaux](#).

## Certificat de mise en valeur

Dans le cadre de la législation foncière coloniale, des terres agricoles ou des terrains urbains pouvaient être attribuées plus ou moins gratuitement à de nouveaux colons sous la condition de les mettre en valeur (les cultiver ou les construire). Ils n'en devenaient propriétaires (grâce à l'attribution d'un [titre foncier](#), conformément au système [Torrens](#)) qu'après que cette mise en valeur effective ait été constatée.

Contre toute logique ce *certificat de mise en valeur* a été conservé dans presque tous les pays concernés, une fois indépendants, pour constituer l'une des étapes de la longue procédure que doit suivre le possesseur d'un bien foncier pour s'en faire reconnaître propriétaire.

## Certificat foncier

Plusieurs pays vivant sous une législation foncière de type néocolonial, ont imaginé « formaliser » les droits de possession coutumière sur le sol. C'est en particulier le cas de Madagascar qui, depuis une loi de 2005, permet aux guichets fonciers des communes de délivrer des *certificats fonciers* aux nombreux possesseurs de terrains sans [titre foncier](#). Ces certificats reconnaissent l'existence d'une « propriété non titrée » ayant les mêmes attributs que la propriété titrée de type colonial ; en particulier, les terrains deviennent légalement cessibles et hypothécables.

La procédure est rapide et peu coûteuse, mais la réforme est restée inachevée. En effet, ces certificats doivent être délivrés « sous

réserve des droits des tiers », ce qui est normal en l'absence de documents juridiques probants. Mais faute d'un délai de prescription des recours, la sécurité juridique du certificat reste trompeuse puisqu'il reste toujours possible que le descendant d'un ancien ayant droit se réveille.

Voir [présomption de domanialité](#)

## Certificat d'urbanisme

Avant d'acheter un terrain, l'acquéreur doit savoir s'il va être constructible et, d'une façon générale, connaître le droit du sol et les servitudes de droit public qui y sont applicables. Toute personne intéressée peut donc demander à la mairie un *certificat d'urbanisme*. Il en existe de deux types :

- Le certificat ordinaire qui indique les dispositions d'urbanisme applicables ;
- Le certificat détaillé ou « opérationnel » qui précise si le projet décrit par le demandeur sera autorisé et, éventuellement, sous quelles conditions

Les termes du certificat d'urbanisme restent valables pendant un délai minimum de 18 mois.

Le notaire est tenu de demander le certificat d'urbanisme du terrain avant de rédiger tout acte de vente et de le porter à la connaissance de l'acheteur.

## Cession d'un bien public

En principe, les biens publics inutilisés doivent être vendus par enchère publique ou « [au prix du marché](#) ». En pratique, les exceptions sont nombreuses et résultent même parfois de directives officielles (ventes de terrains publics pour le logement social)

Par un arrêt du 3 novembre 1997 (Commune de Fougerolles), le Conseil d'Etat a confirmé qu'une collectivité locale pouvait décider de vendre à un prix inférieur au marché ou même de céder gratuitement un terrain s'il existe des motifs d'intérêt général et que les contreparties sont suffisantes. Ces motifs doivent correspondre aux missions de la collectivité concernée (en l'espèce il s'agissait de la vente d'un terrain d'activité en vue de créer des emplois).

## Cession gratuite à une collectivité publique

Dans quelques cas prévus par la loi, une collectivité locale peut obtenir la cession gratuite, à son profit, de la partie d'un terrain, en particulier à l'occasion de l'attribution d'un permis de construire ou dans le cadre de la création d'une ZAC ou d'une autorisation de lotir.

## Charge foncière

La *charge foncière* d'une opération immobilière ne comprend pas seulement le coût du terrain, mais l'ensemble des dépenses qui doivent être engagées sur un terrain pour y rendre possible une opération immobilière et qui sont particulières à ce terrain. Ces coûts peuvent se décomposer comme suit :

- prix d'achat versé au propriétaire vendeur
- autres coûts de la mutation (impôt sur les mutations, frais juridiques ou frais de notaires, rémunération des intermédiaires)
- coûts de libération du terrain (éviictions, relogement éventuelles des occupants, coûts de démolition) ou de dépollution (cas d'un ancien terrain industriel)
- coûts des branchements et raccordements aux réseaux (voirie, eau, assainissement, électricité) ; viabilisation interne éventuelle si le terrain est vaste.

- surcoût de construction dus à des fondations spéciales (cas d'un terrain dont le sous-sol est défectueux)

Pour le promoteur, seul importe le montant total des charges foncières. Si deux terrains voisins de même constructibilité ont des coûts de libération différents, le prix maximum acceptable payé au propriétaire par le promoteur, pourra être plus élevé pour le terrain nu que pour le terrain construit (voir [compte à rebours de l'aménageur](#)).

Normalement, la charge foncière s'exprime non pas par rapport à la surface du terrain mais par rapport à la surface de plancher du bâtiment qui sera construit sur le terrain acheté : elle s'exprime le plus souvent par mètre carré de surface hors œuvre constructible.

Dans une ville, la répartition géographique des montants de charges foncières par surface de plancher, traduit la hiérarchie des préférences de localisation de la population solvable.

Le coût d'acquisition d'un [droit à bâtir](#) est équivalent à la charge foncière.

### Chasse

En France, le droit de chasse n'appartient le plus souvent qu'en théorie au propriétaire du terrain. Depuis la loi Verdeil de 1964, les sociétés communales de chasse peuvent en effet exercer le droit de chasser sur les terrains privés, même contre la volonté express du propriétaire, sauf si le terrain est clos ou s'il s'agit d'une grande propriété (dont le seuil de surface est fixé à 20 hectares dans la plupart des départements).

Ce dispositif a été condamné en 1999 par la Cour européenne des droits de l'Homme au nom de la liberté d'association dans la mesure où la loi contraignait les propriétaires à mettre leurs droits de chasse à disposition d'une association à laquelle ils n'avaient pas choisi d'adhérer.

L'enjeu n'est pas simplement symbolique. La valeur du droit de chasser sur un terrain qui n'était autrefois qu'un accessoire mineur de sa valeur agricole ou forestière est devenue le principal constituant des valeurs foncières d'un grand nombre d'espaces naturels. Il existe des terres presque incultes dont le prix est pourtant beaucoup plus élevé que celui d'une bonne terre labourable quand elles sont valorisées comme terrains de chasse (sur les [six marchés fonciers](#), le marché des terrains de chasse obéit à la logique du « second marché »)

### Chef de terre

Institution coutumière, fréquente dans les pays africains. Le *chef de terre* n'était pas le propriétaire de la terre, mais un arbitre foncier et un médiateur avec les forces telluriques ancestrales. Sa fonction était particulièrement nette dans les systèmes d'agriculture sur brûlis puisqu'il était alors nécessaire de réattribuer les sols de la zone brûlée pour un nouveau cycle de culture.

### Clause anti-spéculative

Lorsqu'une collectivité vend un terrain à un prix inférieur à sa valeur pour des raisons sociales (aide à l'accès à la propriété) ou économiques (aide à l'installation d'une entreprise qui promet des créations d'emplois), elle cherche souvent à introduire dans le contrat de vente des *clauses anti spéculatives* visant à empêcher le bénéficiaire de se contenter de revendre pour empocher la plus value.

Qu'il s'agisse d'une interdiction de revendre avant un certain délai, d'un plafonnement du prix de revente ou de restrictions sur le type d'acquéreur, l'expérience prouve qu'aucune de ces clauses ne peut réellement être tenue, un propriétaire étant toujours libre de faire ce qu'il veut de son bien dans la limite des servitudes publiques ou privées qui pèsent sur le bien. Ces clauses

reviendraient sinon à instaurer des *servitudes personnelles* lesquelles sont interdites en droit français.

Une autre solution existe celle du [bail à construction](#) qui permettrait à la collectivité de faire respecter l'engagement exigé du bénéficiaire.

### Clôtures

Tout propriétaire a théoriquement le droit de se clore, quitte à ce que la construction de la clôture doive respecter les règlements d'urbanisme. D'autres pays européens (Suisse, pays nordiques et germaniques, ne reconnaissent pas automatiquement ce droit).

### Coefficient d'abattement

L'[évaluation](#) d'un terrain selon la *méthode comparative* fait une large utilisation de *coefficients d'abattement* qui sont censés rendre compte des diverses particularités du bien à évaluer par rapport aux autres biens dont le prix est connu et qui sont utilisés comme [termes de références](#).

Par exemple, on sait qu'à surface égale, une parcelle profonde sera moins chère qu'une parcelle ayant un linéaire de façade plus important. Pour en tenir compte, on utilisera alors des coefficients d'abattements par bande : le prix de référence au m<sup>2</sup> ne sera appliqué qu'à la surface de la bande du terrain située à moins de 40 mètres de la voie de desserte ; la bande située entre 40 et 80 mètres subira un abattement de 40% et la partie située encore au delà, un abattement de 60%. Mais pourquoi 40% et 60% plutôt que 20% et 30% ?

La quantification de chaque abattement devrait être clairement justifiée, reposer sur une étude. C'est rarement le cas. Le plus souvent, on a le sentiment que les coefficients d'abattement utilisés dans une évaluation ne reposent que sur un argument d'autorité (« je suis l'expert, donc je connais le marché et je sais quel est le coefficient d'abattement à appliquer dans tel et tel cas »). Le *coefficient d'abattement* sert alors seulement à donner un aspect scientifique à une approche en réalité purement intuitive... pas forcément plus mauvaise qu'une autre.

### Coefficient d'emprise au sol

Le *coefficient d'emprise* exprime le rapport entre la surface occupée au sol par la projection verticale, hors œuvre, des bâtiments et la surface du terrain. Fixer un faible coefficient d'emprise au sol conduit à rendre pratiquement inconstructibles les petites parcelles alors même que la seule application du COS les laisserait constructibles.

### Coefficient d'occupation des sols (COS)

Le COS exprime le rapport entre la surface de plancher constructible sur un terrain et la surface de ce terrain. Par exemple, si un terrain de 2.000 m<sup>2</sup> a un COS de 1,5, cela signifie qu'il est possible de construire 3.000 m<sup>2</sup> de plancher dessus, comme un R+5 de 500 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Les surfaces de plancher doivent être comptées *hors œuvre*, c'est à dire avec l'épaisseur des murs incluse. Le code de l'urbanisme précise en outre la nature de certaines surfaces à retrancher en tout ou partie (cas des combles, des garages, etc.), pour ne retenir que la [surface hors œuvre nette](#) (SHON).

Le COS est le mode de détermination de la densité parcellaire constructible le plus répandu dans les POS et les PLU, bien qu'il ne soit pas obligatoire.

En milieu urbain, on considère souvent que la valeur d'un terrain constructible est proportionnelle au COS réalisable. Ce n'est pas complètement exact du fait des surcoûts de construction qu'entraîne l'augmentation des [densités](#). En particulier, au-delà

d'un COS de 1, l'augmentation de la valeur du terrain devient nettement moins que proportionnelle à l'augmentation du COS.

Lorsqu'on évalue un terrain situé dans une zone réglementaire ne fixant pas un COS, il est recommandé de traduire en termes de COS la constructibilité du terrain, par application de l'ensemble des règles d'urbanisme à respecter. Inversement, il convient de penser à vérifier si le COS réglementaire d'une zone est effectivement réalisable sur le terrain à évaluer car il peut arriver que d'autres règles (hauteur maximale, coefficient d'emprise, distance de retrait par rapport aux limites séparatives, etc.) soient plus contraignantes, en particulier lorsque le terrain est étroit ou mal conformé.

### Commodat

Le *commodat*, synonyme de *prêt à usage* est un acte juridique organisant le prêt d'un bien à titre gratuit. Le but du propriétaire peut être de loger un parent, prévenir un squat, assurer l'entretien du bien, etc. en gardant la disponibilité du bien. La signature d'un acte de commodat évite les risques de requalification en donation, ou surtout en *location verbale* s'il s'agit d'une terre agricole, ce qui entrainerait l'instauration de plein droit d'un *bail rural*.

### Communes et communautés

La très petite taille des communes françaises (il y a plus de communes en France que dans tous les autres pays européens réunis) est certainement positif sur le plan de la démocratie de proximité, mais conduit une gestion chaotique du territoire. Dans une même ville (au sens géographique du terme), le pouvoir d'urbanisme peut souvent être éclaté entre dix ou vingt communes différentes.

La création de *communautés urbaines* dans les métropoles les plus importantes, puis de *communautés d'agglomération* (dans les villes) et de « communautés de communes » (dans les zones plus rurales) a rarement été suivie d'une gestion véritablement communautaire des territoires. Même lorsqu'une délégation des pouvoirs d'urbanisme à l'échelon communautaire est réalisée sur le papier, en pratique aucune décision n'est prise sans l'aval du maire, seul détenteur de la légitimité que confère le suffrage universel.

La balkanisation du pouvoir d'urbanisme atteint son apogée dans l'agglomération parisienne où trois cent maires, six départements et une vingtaine d'intercommunalités disparates, exercent des pouvoirs territoriaux concurrents. La création du *Grand Paris* annoncée par Nicolas Sarkozy en 2007, apparaît davantage comme une volonté de prise de pouvoir de l'Etat, que comme la fondation d'une Autorité de gestion territoriale comme il en existe pour le Grand Berlin ou le Grand Londres, où les gouvernements centraux n'interviennent pas.

### Compromis de vente

La réalisation d'une vente immobilière suppose la rédaction d'un acte et le respect d'un formalisme qui prend un minimum de temps. Pour ne pas engager inutilement ces démarches coûteuses, au cas où l'autre partie changerait d'avis, il est habituel de commencer par signer un *compromis de vente* par lequel le vendeur et l'acheteur conviennent du prix et se donnent un certain délai pour régulariser la vente. Le versement d'une avance (souvent 10%) intervient généralement.

Le compromis de vente contient le plus souvent des " clauses suspensives ". L'engagement de l'acheteur à acheter un terrain peut ainsi être subordonné à l'obtention d'un permis de construire ou d'un prêt. S'il n'obtient pas le permis, il n'est plus obligé d'acheter et le vendeur retrouve sa liberté de vendre à quelqu'un d'autre en conservant l'avance qui représente alors le coût de l'immobilisation du bien.

### Compte à rebours du promoteur

Mode de raisonnement du promoteur visant à déterminer le montant maximum de la *charge foncière* acceptable sur un terrain pour y monter une opération immobilière financièrement équilibrée. Il part pour cela du *prix de sortie* escompté et en retranche l'ensemble des coûts prévisibles pour mener à bien l'opération.

Parmi ces coûts, il est habituel de distinguer :

- Les coûts plus ou moins proportionnels aux prix de sortie. Ce sont les marges de promotion, le coût du crédit, les frais de commercialisation et d'études, les taxes, etc.
- Les coûts qui sont au contraire plus ou moins constants (en particulier les coûts de construction proprement dits).

Les variations des prix de l'immobilier entraînent donc des variations amplifiées des charges foncières acceptables. Il en résulte un *effet de levier* de l'immobilier sur le foncier.

Les divers promoteurs en concurrence les uns avec les autres faisant approximativement les mêmes raisonnements à partir des mêmes informations, le niveau d'équilibre des valeurs foncières des espaces urbains existants dépendent des prévisions d'évolution des prix de sortie de l'immobilier.

**Lire aussi** « [Le compte à rebours de l'immeuble au terrain](#) »

### Compte à rebours de l'aménageur

Par assimilation au compte à rebours du promoteur, et en amont de celui-ci, le compte à rebours de l'aménageur part de la charge foncière que celui-ci peut raisonnablement espérer vendre sur le terrain qui doit être aménagé, pour déterminer le prix acceptable du terrain, après avoir retranché du produit espéré des charges foncières :

- Les travaux d'aménagement, de viabilisation et les branchements aux réseaux ;
- Les coûts de libération et de démolition du terrain ;
- Les coûts de dépollution ;
- Les contributions fiscales et parafiscales.

C'est le *compte à rebours de l'aménageur* qui permet de passer de la valeur du terrain à bâtir, à la valeur acceptable du terrain brut par déduction des coûts d'aménagements. Si le propriétaire exige un prix plus élevé, l'opération ne pourra pas avoir lieu.

En matière d'évaluation, on voit parfois appliquer des *coefficients d'abattement* forfaitaires permettant de passer de la valeur du terrain à bâtir à la valeur du terrain brut. Cela est, par principe, erroné car il n'existe aucune proportionnalité des coûts d'aménagements par rapport au prix du terrain des terrains à bâtir. Ainsi, là où le prix de marché du terrain à bâtir est faible, les coûts d'aménagement finissent par tout en absorber et le prix du terrain brut devient négligeable. Au contraire, lorsque les prix des terrains à bâtir augmentent, les prix des terrains bruts s'accroissent plus que proportionnellement. Appliquer un taux de correction partout identique, pour passer de l'un à l'autre, est donc un non sens.

### Concession du domaine public

La caractéristique principale du *domaine public* est d'être inaliénable, mais dans certains cas il peut être utile de le louer provisoirement. Ainsi une plage peut être louée à un hôtel ou le quai d'une gare loué à une entreprise de transport. Un cahier des charges définit les conditions dans lesquelles le domaine public doit être utilisé.

Selon la législation en vigueur, le droit à la concession peut ou non être cessible pour la période restant à courir. On est passé d'un système à l'autre par une loi de 1992.

La concession peut être faite « à charge de mise en valeur », c'est-à-dire que le preneur s'engage à réaliser un programme de travaux convenus d'avance. Par exemple, une commune peut concéder pour trente ans à une entreprise le sous-sol d'une place publique, à charge, pour l'entreprise, de réaliser un parc de stationnement souterrain dont la location pendant trente ans lui permettra d'amortir le coût des travaux.

### Conditions résolutoires

Clause figurant dans un contrat pour indiquer les circonstances qui provoqueraient son annulation. Par exemple, dans un contrat de vente d'une terre agricole, le maintien d'un fermier sur la propriété peut être prévu comme une clause résolutoire.

### Conditions suspensives

Clauses figurant dans un [avant-contrat](#) pour indiquer les circonstances qui permettront de renoncer à la vente projetée, en particulier si un emprunt n'est pas obtenu ou si le certificat d'urbanisme rend le terrain impropre à l'usage projeté

### Conservation des hypothèques

Service administratif, dépendant en France du ministère des finances, qui a pour mission de classer et conserver tous les actes soumis aux formalités de *publicité foncière*, et en premier lieu les prises d'hypothèques afin de vérifier si d'autres hypothèques pèsent déjà sur un bien et diminuent d'autant la garantie qu'il est susceptible d'offrir à un prêteur. En France, le service de l'Enregistrement des hypothèques existe depuis 1771. Les actes de vente sont, eux aussi, enregistrés au service des Hypothèques.

Voir [fichier immobilier](#)

### Conservatoire du littoral

Établissement public français créé en 1975 en s'inspirant en particulier de l'exemple du *National Trust* anglais, le *Conservatoire du Littoral*. Il est chargé d'acheter des espaces naturels sur le littoral afin d'en assurer la protection définitive comme espaces naturels. Il dispose pour cela de crédits de l'État et d'un droit de préemption sur les ventes de terrain ayant lieu dans les communes du littoral. Il lui arrive aussi de recevoir des legs. Il détient actuellement près de 10% du littoral.

Il confie ensuite la gestion des terrains aux collectivités locales sur la base de cahiers des charges qu'il signe avec elles.

### Contrôle de légalité

Le transfert du pouvoir d'urbanisme de l'État aux communes, en 1982, s'est accompagné de l'attribution d'un pouvoir de contrôle du préfet. Ce contrôle est exercé a posteriori. Si le préfet estime qu'un acte d'une collectivité locale n'est pas légal, il doit saisir le tribunal administratif.

### Copropriété

Personne morale regroupant tous les propriétaires qui se partagent les différents locaux dans un même bâtiment et qui gère les parties communes du bâtiment (circulations, escalier, ascenseur, toiture, structure du bâtiment, branchements sur les réseaux, etc.). C'est aussi la copropriété qui entretient le terrain, en règle les impôts, est titulaire du bail si le terrain est loué, est l'employeur du gardien s'il y en a un, etc.

Un règlement de copropriété détermine le nombre de parts (millièmes) détenus par le propriétaire de chaque partie du bâtiment. Les décisions sont prises à la majorité des parts détenues. Le financement de la copropriété est assuré selon la même clef de répartition entre les propriétaires.

La gestion de la copropriété peut être assurée directement par le « conseil syndical de copropriété » élu, bénévole ou confiée à un « syndic » professionnel rémunéré pour cela.

Attention à ne pas confondre « copropriété » et « [indivision](#) ».

### Copropriété horizontale

En appliquant le même principe que dans les bâtiments collectifs, un groupe de maisons individuelles peut aussi être géré en copropriété, pour assurer l'entretien de la voirie privée et des espaces verts, avec un règlement de copropriété et l'élection d'un conseil syndical.

### Cour commune (servitude de...)

Une construction ne peut être édiflée qu'à une certaine distance de la limite séparative de la propriété. Cette distance correspond au prospect. Lorsque la configuration d'une parcelle ne permet pas d'utiliser pleinement la constructibilité qui lui est attribuée, le bâtiment peut prendre une partie de son prospect sur la propriété voisine, sur la base d'une convention.

Cette partie du terrain est grevée d'une servitude [non aedificandi](#) dénommée *servitude de cour commune*. Il ne s'agit pas pour autant d'un espace dont la propriété ou l'usage serait commun aux propriétaires voisins. La servitude de cour commune permet seulement la création d'ouvertures disposant d'un [prospect](#) suffisant.

### Coupe

Le droit de coupe d'une forêt peut être vendu indépendamment de la propriété du sol, éventuellement plusieurs années avant la coupe effective. De la même façon, on peut vendre une récolte sur pied, à charge à l'acheteur de la récolter. A la limite, il peut arriver qu'on signe des contrats de [ventes d'herbe](#), (à charge aux animaux de l'acheteur de venir la brouter) pour contourner la législation sur les [baux ruraux](#).

### Coût de transaction

Chaque transaction a, par elle-même, un coût qui peut être, pour partie, un coût fiscal (s'il existe un impôt sur les transactions) ou un coût de rémunération des intermédiaires (notaire, agent immobilier, etc.), mais qui est aussi un coût (au sens large) correspondant au temps et à l'activité consacrée à la recherche du bien et à sa négociation.

Une transaction immobilière a toujours un coût élevé. Il ne suffit pas de réduire l'impôt sur les mutations pour le diminuer, il faut aussi organiser le marché et le rendre plus transparent. Dans la mesure où ils facilitent le rapprochement des acheteurs et des vendeurs, et réduisent la durée des négociations, les [agents immobiliers](#) réduisent le coût de la transaction. Leur intervention se justifie donc tant que le montant de leur commission ne dépasse pas ce gain.

Le coût de la transaction immobilière a été sensiblement augmenté par la multiplication des certifications imposées (surface du bien, présence d'amiante, bilan énergétique, etc.).

### Crédit-bail immobilier

Équivalent du *leasing financier* anglo-saxon. Système (proche du « [bail à l'envers](#) ») dans lequel l'acquéreur d'un bien immobilier (logement, bureau, terrain industriel, etc.) commence par être le locataire de l'organisme de crédit qui a financé la construction, avant d'en devenir le propriétaire à l'occasion du dernier versement. L'organisme de crédit reste propriétaire du bâtiment construit tant que tous les crédits ne sont pas remboursés par l'acheteur. Le dernier versement vaut transfert de propriété.

Le système a pour but d'améliorer la garantie du prêteur afin de réduire la prime de risque et donc le coût de l'emprunt. Cela suppose cependant une bonne visibilité de la valeur future du bien à la revente en cas de défaillance de l'emprunteur.

### **Croissance urbaine**

La croissance urbaine n'est pas seulement rendue nécessaire par suite d'une éventuelle croissance démographique, mais surtout du fait, d'une part, de l'accroissement des surfaces d'activité par emploi (la moitié du volume des constructions nouvelles, en surface) et d'autre part du fait de l'amélioration du niveau de vie des ménages qui se traduit par la recherche de surfaces d'habitation plus importantes (augmentation de 60% en une génération de la surface moyenne de plancher de résidence principale par habitant : voir [dessalement](#)).

Cette croissance peut se réaliser aussi bien par [extension urbaine](#) que par [renouvellement](#) et [densification](#), le second processus étant, malheureusement, plus coûteux que le premier.

### **Dation en paiement**

Le propriétaire d'un terrain brut peut chercher à le valoriser, quitte à accepter de supporter en contrepartie une part d'aléa, sans avoir pour autant les compétences d'un aménageur. De son côté l'aménageur n'a pas intérêt à immobiliser des capitaux dans l'acquisition de terrains qui mettront plusieurs années à être aménagés et revendus. Une solution avantageuse pour les deux parties est alors que l'aménageur réalise les travaux sur le terrain, sans l'acheter, et que le propriétaire le rémunère par une dation d'une partie des terrains aménagés en fin d'opération.

Le même principe peut être utilisé par un promoteur pour une opération de construction : le promoteur achète le terrain mais ne le paie qu'en fin d'opération sous la forme d'une dation au propriétaire d'une partie convenue d'avance de la construction réalisée. L'avantage pour le promoteur est double : il fait l'économie du portage du terrain et il réduit son risque commercial puisque tout se passe comme si une partie du programme avait été vendue d'avance.

Pour être financièrement avantageux pour les deux parties, ce type de montage suppose que la valeur du temps (le taux d'actualisation) soit plus élevée pour l'opérateur que pour le propriétaire, ce qui est souvent le cas.

La garantie du vendeur n'est assurée que si le transfert de propriété n'intervient qu'à la livraison des lots ou des locaux, car l'opérateur ne peut alors commencer à vendre qu'après avoir rempli ses engagements avec le propriétaire initial.

### **Déclaration d'achèvement des travaux**

Déclaration que le bénéficiaire d'un permis de construire doit obligatoirement remplir dans les trente jours qui suivent l'achèvement des travaux. Elle est suivie de l'attribution d'un [certificat de conformité](#) au permis de construire.

### **Déclaration d'intention d'aliéner (DIA)**

La mise en œuvre d'un droit de [préemption](#) (ils sont nombreux en France) suppose une obligation faite au vendeur, sous peine de nullité de la vente, d'informer au préalable le ou les bénéficiaires du droit de préemption et de lui laisser un certain délai de décision.

C'est le principe de la *déclaration d'intention d'aliéner* que le notaire du vendeur doit obligatoirement envoyer au moins deux mois avant la vente (dans le cas général) à la commune qui le transmet éventuellement à une autre collectivité disposant du droit de préempter. En l'absence de réponse dans les délais prévus par la loi, le notaire peut considérer qu'il y a renonciation tacite à la

préemption. Ce délai peut être utilisé par ailleurs pour rassembler les pièces nécessaires à la vente, obtenir les prêts généralement nécessaires à l'acheteur, etc.

En pratique le taux de préemption effectif est faible (de l'ordre de 1% pour les terrains urbains). Il est plus important dans le cas du droit de préemption des [SAFER](#) sur les ventes de terres agricoles.

### **Déclaration d'utilité publique**

Acte préfectoral qui intervient à l'issue de la première phase de la procédure d'expropriation. Il a pour objet de constater que l'enquête préalable a bien fait ressortir le caractère d'[utilité publique](#) de l'expropriation projetée.

### **Defeasance**

Terme américain d'origine française (« se défaire ») apparu en France après l'éclatement de la bulle spéculative immobilière de 1991. Le terme français correspondant est celui de *cantonnement* : l'idée consiste à faire disparaître les créances douteuses des bilans d'une société en difficulté, en les cantonnant dans des filiales de *defeasance* chargées de les négocier au mieux, dans la durée. Ce mécanisme anesthésiant dans un premier temps (selon l'adage *tant qu'on n'a pas vendu, on n'a pas perdu*) devait se révéler à terme un facteur aggravant qui aura prolongé inutilement la durée de la crise, l'activité immobilière ne pouvant reprendre que sur la base de valeurs purgées.

### **Défiscalisation**

Pour « relancer la construction », on a multiplié en France les dispositifs successifs de défiscalisation de l'investissement immobilier sans jamais évaluer clairement leur coût en termes de pertes de recettes fiscales, et de détournement de l'investissement privé vers des projets économiquement peu rentables (ou dont la rentabilité est purement fiscale, pour le seul contribuable) ; ils ont également pour caractéristique commune de n'être pleinement rentables que pour les ménages ayant les revenus imposables les plus élevés.

Le plus ancien, le dispositif Malraux avait un objet assez spécifique puisqu'il visait à favoriser la restauration immobilière dans les quartiers historiques.

Mais c'est la loi Pons adoptée en 1986 pour attirer des investissements privés dans les territoires et départements d'outre mer qui aura été la matrice de nombreuses autres lois de défiscalisation de l'immobilier, qui se sont succédées depuis... alors même que son bilan fut assez désastreux.

La dernière en date, la loi Scellier (début 2009), a également conduit à un gâchis financier, en dépit de son coût fiscal. L'énormité de la dette de l'Etat à laquelle contribue la multiplication des niches fiscales, conduit à supprimer le dispositif.

**Lire aussi** « [2011, l'année de la dette](#) »

### **Délaissement (droit de)**

Droit dont dispose le propriétaire d'un terrain ayant déjà fait l'objet d'une [déclaration d'utilité publique](#), ou ayant été affecté à la réalisation future d'un équipement public dans un plan d'urbanisme, à obtenir de la collectivité publique, soit qu'elle le lui achète tout de suite, soit qu'elle renonce à le faire plus tard.

### **Démembrement du droit de propriété**

Division entre plusieurs titulaires, des prérogatives attachées au droit de propriété qui sont au nombre de trois dans la tradition du droit romain réinterprété au début du XVIIIème siècle : l'*usus* (droit de l'utiliser), le *fructus* (droit d'en tirer des fruits, un loyer,

etc.) et l'*abusus* (droit d'en disposer, de le donner ou de le vendre).

Le cas le plus classique est celui de la division de la propriété foncière ou immobilière entre l'usufruit et la nue-propriété. Tandis que l'usufruitier dispose du droit d'utiliser le bien et d'en tirer des revenus, il ne dispose pas de celui de le vendre. Le droit de vendre est conservé par le nu propriétaire qui, ordinairement, récupérera l'usufruit (donc l'entière propriété du bien) à la mort de l'usufruitier. Cependant, il peut aussi exister des démembrements de propriété résultant d'une convention qui en précise la durée ; il s'agit alors d'une alternative à la simple location qui a pour effet de transformer celle-ci en une sorte de « propriété à durée limitée ».

Ce démembrement du droit de propriété est à distinguer de la superposition de droits de propriété différents sur le même espace comme c'est le cas de la division de la propriété d'un bien entre la propriété du sol (qui n'est plus alors que le droit de percevoir un loyer) et la propriété de la construction édifiée sur ce sol ou de la division de propriété en volume.

### Densification

L'appréciation que l'on fait de la densification d'une ville ou d'un quartier est très différente selon que raisonne en termes de démographie ou en termes d'immobilier. Ainsi, il est fréquent que la rénovation d'un secteur se traduise à la fois par un accroissement des surfaces bâties et une diminution de la population, dans la mesure où des ménages plus aisés, occupant des logements neufs plus grands, remplacent des ménages plus pauvres qui occupaient des petits logements vétustes.

Par ailleurs, le processus de densification immobilière effective d'un quartier ne peut pas dépendre seulement d'un accroissement de la densité réglementaire autorisée. Il faut aussi que les prix de l'immobilier (expression de la demande solvable pour habiter ce quartier) y soient assez élevés pour que la densification soit rentable car les coûts de construction augmentent avec la densité. Il faut aussi que la structure du parcellaire et des réseaux le permette.

### Densité bâtie, densité démographique

Mesure du volume des bâtiments existants (généralement exprimé en surfaces de planchers) par unité de surface de terrain. Souvent mesuré à l'échelle de la parcelle, la densité bâtie est alors la *COS de fait* du terrain (par opposition au *COS autorisé*). Mais la densité bâtie peut également s'apprécier à l'échelle d'un quartier ou d'une ville afin de compléter et corriger l'information donnée par la seule densité démographique.

A volume bâti identique, le nombre d'habitants (ou le nombre d'emplois) peut en effet varier considérablement en fonction de différents paramètres, en particulier le niveau de vie de la population résidente. En l'espace de quelques décennies, un quartier peut ainsi perdre la moitié de sa population sans que le volume bâti n'ait été modifié ni changé d'affectation.

### Densité constructible

La densité constructible maximale d'un terrain est généralement définie par le coefficient d'occupation des sols (COS) qui est le rapport entre la surface autorisée de plancher hors œuvre des bâtiments et la surface du terrain.

D'autres modes d'expression sont possibles. C'est en particulier le cas des bâtiments industriels et commerciaux, pour lesquels le volume des bâtiments par surface de terrain est plus significatif que la surface des planchers.

Ayant une portée réglementaire, la densité constructible se mesure à l'échelle de l'ilot de propriété. On la désigne donc aussi comme *densité parcellaire*. A des types de tissus urbains et de trames viaires différentes peut correspondre, pour une même densité

constructible, des densités résidentielles aussi différentes. Le même COS appliqué à un grand terrain dont la viabilisation interne reste à faire donnera une urbanisation plus dense que sur une trame viaire existante avec des petites parcelles.

### Densité parcellaire

La densité immobilière à la parcelle est mesurée par le coefficient d'occupation des sols.

Le ratio entre densité parcellaire et densité résidentielle de quartier varie assez considérablement avec le niveau de densité (un doublement de la densité parcellaire entraîne un accroissement bien moindre de la densité de quartier).

### Densité résidentielle

Densité rapportant les surfaces bâties non plus à la surface parcellaire, mais à la surface du secteur résidentiel, viabilisation de desserte incluse. On exprime parfois aussi la *densité résidentielle* en nombre de logements (ou en nombre de pièces d'habitation) par hectare, avec l'inconvénient que la taille de ces logements peut être fort variable.

Certaines études incluent les surfaces occupées par les équipements résidentiels de proximité (écoles) dans la densité résidentielle.

### Densités urbaines

Rapport, s'exprimant généralement par le nombre d'habitants et d'emplois pour un hectare ou un kilomètre carré de surface urbanisée (grands équipements urbains inclus). C'est la *densité urbaine* qui mesure le mieux l'étalement urbain. L'amplitude de variation des densités urbaines est évidemment moins importante que celle des *densités parcellaires*, même si elles varient dans le même sens.

### Dépassement de COS

Le dépassement du COS fixé par un règlement d'urbanisme peut se justifier lorsqu'il permet de respecter d'autres impératifs tels que des règlements de façade (cas fréquent pour des parcelles d'angle).

Supprimé par la loi SRU, le versement d'une participation financière pour dépassement de COS visait à neutraliser l'avantage financier d'un tel dépassement en reversant sa valeur à la commune.

### Déprise agricole

La *déprise agricole* est le processus d'abandon de certains territoires par l'activité agricole qui n'y trouve plus de rentabilité suffisante. Le terme, couramment utilisé dans les années 1960-70 sur le mode de la dénonciation, a disparu du vocabulaire institutionnel à partir du moment où la PAC (politique agricole commune européenne) a dû, au contraire, subventionner la non utilisation de certaines terres pour lutter contre la surproduction agricole à laquelle le soutien des prix avait conduit.

Le fait que les surfaces boisées continuent aujourd'hui de progresser en Europe en dépit de l'extension concurrente de l'urbanisation, est cependant un bon indice de la poursuite du processus de *déprise agricole*.

### Desserrement

Les statisticiens désignent ordinairement par *desserrement*, le processus d'accroissement de la taille des logements rapporté à la population. Observable sur la longue durée, en relation avec l'amélioration des niveaux de vie, le phénomène est cependant mal renseigné, la taille des logements n'étant le plus souvent caractérisé que par le nombre de pièces, alors que la taille des

pièces, elle aussi, augmente de manière significative avec le niveau de vie.

Entre les *enquêtes habitat* de 1972 et de 2006, la surface moyenne de résidence principale par habitant est ainsi passé en France de 25 m<sup>2</sup> à 40 m<sup>2</sup> de plancher par habitant soit une progression de 60% en 34 ans. De 2006 à 2010, cette progression n'a plus été que de 1 m<sup>2</sup>, du fait de la hausse des prix immobiliers.

Dans les études urbaines, on observe souvent des changements significatifs du taux de peuplement du cadre bâti, en accompagnement des processus d'embourgeoisement (ou au contraire de paupérisation) des quartiers.

En comparaison internationale, la surface de logement par habitant permet également de caractériser les écarts de niveau de vie, bien qu'il s'y ajoute des facteurs climatiques et culturels.

### **Dessous de table**

La pratique des *dessous de table* consistant à ne pas déclarer et régler en espèces une partie du prix d'acquisition d'un immeuble, afin d'échapper à l'impôt, était autrefois répandue. Ce phénomène est largement en régression pour plusieurs raisons : le développement des droits de *préemption* (risque d'être préempté au prix déclaré) ; généralisation des recours à l'emprunt (la banque a besoin de garanties) ; imposition des plus values (qui risquent d'être majorées en cas de revente) ; baisse relative des droits de mutation.

### **Directive territoriale d'aménagement**

Document par lequel l'Etat vise à imposer certains principes directeurs d'aménagement aux collectivités locales qui devront rendre compatibles leurs propres documents d'aménagement. Les DTA sont approuvés après enquête publique par un décret en Conseil d'Etat.

### **Division de propriété en volumes**

Dans certaines opérations d'urbanisme denses et complexes, où se trouvent imbriquées des éléments du *domaine public* et des éléments de programmes immobiliers privés (cas d'une gare centrale qui serait surmontée d'un immeuble de bureaux ou de la construction d'un bâtiment privé enjambant une voie ferrée), il est vain d'organiser sous forme de *copropriété* l'occupation d'un même terrain par des planchés superposés en hauteur. On peut alors utiliser la division de la propriété en plusieurs volumes.

La propriété du sol étant en effet réputée, depuis moyen-âge, emporter la propriété du dessus et du dessous, de même qu'il est possible de diviser un terrain en plusieurs lots définis par des limites au sol en deux dimensions, il est aussi possible de procéder à une division en plusieurs volumes de cette propriété en définissant des limites en trois dimensions.

La *division de propriété en volume* a pu encore être utilisée par des vendeurs qui voulaient échapper à leur responsabilité de dépollution du bien : le terrain n'est vendu (ou n'est donné à bail emphytéotique) qu'à partir du sol avec interdiction de le creuser : formellement, le vendeur reste ainsi propriétaire de la partie polluée.

La *division de propriété en volume* résulte de pratiques notariales anciennes. Elle n'est régie par aucun texte particulier, ne reposant que sur le principe de liberté contractuel. Parfois, la division de propriété en volume est immémoriale et l'on doit admettre l'existence d'un contrat tacite (cas d'anciennes carrières utilisées comme champignonnières, sous des terres cultivées ; ruelles passant en dessous de certaines constructions anciennes ; etc.).

### **Document d'urbanisme**

Terme générique désignant l'ensemble des plans, schémas et programmes que les collectivités publiques élaborent pour gérer leurs territoires.

### **Domaine national**

Dans certains pays ex-coloniaux vivant sous le régime de l'*immatriculation* de la propriété, les terrains qui ne sont pas immatriculés sont réputés faire partie du *domaine national* et placés sous la tutelle de l'Etat ; ils restent soumis aux anciens droits de possession sans qu'ils puissent, officiellement, être vendus par leurs possesseurs.

En pratique cela n'empêche pas le développement d'un marché foncier parfois actif sur ces *terrains coutumiers* en dehors de tout cadre juridique reconnu, dans les secteurs urbains et périurbains.

### **Domaine privé de l'Etat et des collectivités publiques**

Ensemble des biens immobiliers ou mobiliers qui appartiennent à l'Etat ou aux collectivités publiques, sans avoir pour autant de caractéristiques particulières. A l'inverse des biens du domaine public, ils peuvent être vendus, même si leur cession peut obéir à des règles de droit public spécifiques.

Par définition, tous les biens de l'Etat et des collectivités publiques qui ne font pas partie de leur domaine public, font partie de leur domaine privé.

### **Domaine public**

Ensemble des biens qui remplissent une fonction d'utilité publique (voies de communication, voies d'eau, bord de mer, équipements publics, etc.) et dont l'appropriation privée est interdite. Des lois déterminent les catégories de biens faisant partie du domaine public. Ainsi, une loi distingue les voies d'eau *flottables et navigables* qui font partie du domaine public des autres cours d'eau qui appartiennent automatiquement aux propriétés riveraines.

Les biens du domaine public sont *inaliénables* (ils ne peuvent pas être vendus) et *imprescriptibles* (ils ne peuvent être appropriés par *prescription acquisitive*).

En pratique, rien n'empêche de vendre un bien du domaine public pourvu qu'on commence par lui faire subir une procédure de *déclassement* prouvant qu'il n'a plus de fonction d'utilité publique qui permet alors de le faire passer dans le *domaine privé*.

La décision de déclassement est l'acte administratif par lequel une propriété publique perd son caractère de domanialité publique. Le déclassement d'un bien du domaine public permet son aliénation, notamment sa vente à un tiers, personne publique ou privée, physique ou morale.

### **Domaines (les...)**

Désignation courante de l'administration traditionnellement en charge de la gestion des biens de l'Etat. Depuis 2007, le service des domaines est devenu *France Domaine* rattaché à la *direction de la Comptabilité publique*.

### **Droit à agir contre une décision d'urbanisme**

N'importe qui ne peut pas, n'importe quand, déposer un recours contre un règlement ou une décision d'urbanisme. En France ce droit est pourtant reconnu assez largement à tous les voisins d'un projet de construction et aux associations de défense de l'environnement. En Angleterre, au contraire, il n'y a plus de recours possible pour les tiers une fois que la décision est prise,

mais les consultations préalables sont beaucoup plus larges avec éventuellement un arbitrage juridique.

Une autre voie de recours éventuelle, est celle qui consiste à attaquer une décision publique d'aménagement, en temps que contribuable de la commune, car il est rare qu'une opération ne grève pas les budgets locaux.

### **Droit à bâtir**

A l'issue d'une opération de renouvellement urbain, ce sont, à proprement parler, bien plus des *droits à bâtir* que des [terrains à bâtir](#) qui sont cédés par l'aménageur, au sens que le montant de la vente ne dépend pas de la surface du terrain cédé, mais seulement de la surface des planchers à construire. Pour un même *droit à bâtir*, la surface du terrain peut varier arbitrairement, n'inclure que le *tour d'échelle* ou comporter au contraire d'importants espaces de vue et de circulation, sans que cela ait de répercussion significative sur la valeur. A la limite, le droit à bâtir peut être vendu sans aucun terrain d'assiette si la construction se réalise en [bail à construction](#) ou en [division de propriété en volumes](#).

### **Droit au bail**

Propriété du droit d'être locataire, caractérisée par la faculté de vendre ce droit ou de le transmettre par voie successorale.

### **Droit au logement**

Ensemble de revendications, de mesures juridiques et de pratiques sociales visant à renforcer la protection de l'occupant d'un logement contre l'expulsion, même s'il ne parvient plus à payer son loyer ou à rembourser ses dettes (délais, obligation d'une solution minimale de relogement, aides publiques, obligation de reloger à l'identique les locataires des logements touchés par une opération de rénovation immobilière, etc.).

La création d'un *droit au logement opposable* (DALO) qui est devenu légalement effectif depuis le début de 2009, a peu changé la donne : elle permet certes aux personnes sans domicile fixe ou mal logés (habituellement aidées par des associations) d'engager des actions en justice pour qu'un logement d'un coût abordable leur soit attribué, mais en l'absence de logements sociaux effectivement disponibles, ce ne sont que des solutions de fortune (chambres d'hôtels meublés) qui sont trouvées.

### **Droit de l'arbre**

Dans les campagnes d'Afrique de l'Ouest subsistent souvent ce que l'on appelle *le droit de l'arbre*. Dans ces sociétés traditionnelles où l'expression du droit doit être concrète, il s'agit de marquer qu'un terrain qui a été concédé à une famille d'agriculteurs pour y réaliser des cultures annuelles, demeure la propriété de la famille concédante qui se réserve l'utilisation des fruits et du croît d'arbres qui y sont plantés. Des pratiques voisines existaient dans les campagnes européennes du Moyen-âge où la propriété des arbres et la propriété du sol n'appartenait pas nécessairement à la même personne.

L'introduction du droit foncier colonial (toujours en application), est ravageuse dans toutes ces situations de superpositions de droits ruraux sur le même espace. Ce droit, en ne voulant reconnaître que la pleine propriété d'un seul titulaire sur son domaine, condamne les deux familles (voire les deux ethnies) qui vivaient jusque là en paix, à rentrer en conflit (voire en guerre) pour faire reconnaître leurs droits aux dépens de l'autre.

Un autre type classique de superposition de droits sur les mêmes terres est celui qui existe entre cultivateurs et éleveurs transhumants. Traditionnellement, une complémentarité existe entre les deux activités qui ne se pratiquent pas à la même saison et qui favorisent la fertilisation des terres comme les échanges de production. Là encore ; la perspective d'introduction d'une

propriété *monocéphale* conduit à une lutte dramatique entre les deux populations, parfois à une guerre civile qui aurait pu être évitée si, au lieu de plaquer un droit réducteur, on avait traduit en termes juridiques le pacte social existant.

### **Droit de parcours**

Voir [parcours](#)

### **Droit de superficie**

Le *droit de superficie* désigne le droit de propriété d'une construction ou de tout autre aménagement ou plantation lorsque, par exception au droit commun, il est distincte de la propriété du sol. Cette situation résulte ordinairement d'un bail dont la durée est limitée à 99 ans en droit français. A l'issue du bail, c'est le propriétaire du terrain qui devient propriétaire de la construction, sauf si la solution inverse est explicitement prévue par le bail.

Le *droit de superficie* peut être vendu ou donné en location par son titulaire.

### **Droit des sols**

Le *droit des sols* désigne l'ensemble des lois et règlements qui déterminent les utilisations des sols qui sont autorisées ou interdites, soit sur l'ensemble du territoire soit, le plus souvent, dans un périmètre donné. Le [zonage réglementaire](#) du [plan local d'urbanisme](#) est la source principale de ce droit des sols.

### **Droit réel**

Les droits *réels* qui se transmettent avec la chose s'opposent aux droits *personnels* qui restent attachés à la personne. Ainsi, la constructibilité d'un terrain est théoriquement un droit réel qui ne dépend pas de l'identité du propriétaire qui demande le permis de construire : le permis se transmet à l'acheteur avec le terrain. Les [servitudes](#) sont également des droits réels : le droit de passage qui existe sur un terrain ne dépend pas de l'identité du propriétaire du terrain, il est automatiquement transmis avec la propriété du terrain en cas de cession.

### **Droits de l'Homme**

La célèbre formule affirmant que « la propriété est un droit inviolable et sacré », est une version tronquée et déformée de l'article 17 de la *Déclaration des droits de l'Homme* qui, loin de traiter du droit de propriété, fonde le droit de l'expropriation. La propriété est définie avant, dans l'article 2, comme l'un des quatre droits fondamentaux qui sont « *la liberté, la sécurité, la propriété et la résistance à l'oppression* » ce qui donne une toute autre coloration à l'idée que les révolutionnaires de 1789 se faisaient de la propriété, et ce qui explique qu'on ait voulu éviter de s'en rappeler.

Lire aussi « [La déclaration de 1789](#) »

### **Durable**

Dans le jargon officiel, *durable* est la traduction absurde du mot anglais d'origine française *sustainable* qui veut dire *soutenable* ou *supportable*. Il aurait pu être rendu mieux compréhensible par le mot *viable*. C'est la mort qui est *durable*. Ainsi le bétonnage des terres agricoles n'est sans doute pas *viable*, mais il est pour le moins étrange de prétendre qu'il n'est pas *durable* puisque c'est précisément son caractère irréversible qu'on cherche à stigmatiser. Une *ville durable* ne s'oppose pas non plus, comme l'expression le laisse entendre, à un village de paillotes, mais désigne une urbanisation *viable* car fondée sur l'utilisation de ressources renouvelables. Un développement économique est ou n'est pas *viable* sur la longue durée selon qu'il se fonde ou pas sur

l'utilisation de ressources naturelles renouvelables, sans risquer d'en épuiser le stock.

Le concept avait été lancé dès 1987 par le rapport à l'ONU sur l'environnement de Mme Gro Harlem Brundtland, ancien Premier ministre de Norvège qui avait ensuite dirigé l'Organisation mondiale pour la santé (OMS).

### **Échange immobilier**

L'échange de biens immobiliers entre propriétaires obéit aux mêmes règles que la vente d'immeuble. Tout se passe, tant sur le plan civil que fiscal, comme s'il s'agissait d'une double mutation. Si les biens échangés n'ont pas la même valeur, il peut être versé une *soulte* pour compenser la différence. Une double évaluation est nécessaire à la détermination du montant de cette soulte.

Les taxes et les frais notariaux portent sur le montant total de chacune des ventes et non pas seulement sur le versement de la soulte qui compense l'écart des montants.

### **Economie de plantation**

Système économique qui s'est développé à partir du 17<sup>ème</sup> siècle dans les îles à sucres, autour de la « plantation ». Le planteur, exploite une grande propriété constituée par confiscation des meilleures terres aux autochtones, en produisant pour l'exportation avec une main d'œuvre servile qui survie elle-même de cultures vivrières produite sur de petits lopins individuels.

### **Effet d'annonce**

Lorsque une collectivité publique annonce un projet d'urbanisation future ou la réalisation d'une infrastructure, il peut en résulter immédiatement des plus values (ou des moins values) d'anticipation qui peuvent rendre plus coûteuse la réalisation du projet. La collectivité risque alors de devoir acheter les terrains à une valeur qui n'est justifiée que par l'annonce de travaux qu'elle a l'intention d'entreprendre. Pour éviter ce phénomène la législation de l'expropriation prévoit que les terrains peuvent être expropriés, à la valeur qu'ils avaient (hors inflation) un an avant l'annonce du projet.

### **Effet de levier de l'immobilier sur le foncier**

Dans le compte à rebours qui permet de déduire le prix maximum acceptable d'un terrain à partir du montant des prix de sortie sur le marché de l'immobilier, il apparaît que certains des coûts d'une opération immobilière sont constants ou quasi constant. Ce sont en particulier les coûts de la construction proprement dits qui varient fort peu en fonction des prix de sortie sur le marché de l'immobilier.

Il en résulte que les charges foncières acceptables augmentent ou diminuent plus que proportionnellement lorsque les prix de sortie prévus augmentent ou diminuent. Les variations des marchés immobiliers sont donc amplifiées sur les marchés fonciers correspondants. Contrairement au bon sens populaire qui voudrait que le terrain constitue une sorte de valeur refuge, les marchés fonciers urbains sont donc des marchés particulièrement volatiles.

### **Emphytéose**

Droit de location à long terme sur un terrain (voir bail emphytéotique). A l'inverse de la simple location, l'emphytéose est cessible par son titulaire (avec parfois des restrictions telles que le droit de préemption du propriétaire du terrain).

### **Emplacement réservé (ou terrain réservé)**

Délimitation, dans un document d'urbanisme réglementaire, des emplacements réservés à l'implantation de nouveaux équipements ou à l'agrandissement des équipements existants. Ces terrains sont

inconstructibles, mais en cas d'expropriation ils sont évalués sur la même base que les terrains de la zone environnante (généralement constructible).

### **Empreinte écologique**

Le concept d'*empreinte écologique*, créé en 1995 par deux universitaires canadiens (Mathis Wackernagel et William Rees), vise à mesurer la surface territoriale qui serait nécessaire à la production des biens qui sont consommés chaque année sans puiser dans le stock des ressources non renouvelables (les énergies fossiles en particulier). On montre ainsi qu'il faudrait plusieurs globes terrestres pour assurer à tous les habitants de la planète le standard de consommation de la partie la plus riche de la population. Il est par exemple intéressant de montrer l'écart des besoins de surfaces agricoles selon les modes d'alimentation, etc.

Cependant, au-delà de la portée pédagogique de la notion, il serait illusoire d'y voir le modèle scientifique quantifiable que les médias nous présentent. La réalité est beaucoup plus complexe pour une raison simple : tous les mètres carrés ne se valent pas, ni pour produire du riz, ni pour capter de l'énergie solaire.

### **Enclavement**

On dit d'un terrain qu'il est *enclavé* lorsqu'il ne possède pas d'accès direct sur la voie publique. Il dispose alors automatiquement d'une *servitude de passage* sur la propriété voisine lui permettant l'accès le plus proche.

La construction d'un terrain enclavé suppose un renforcement de cette *servitude de passage*. Le propriétaire du terrain traversé ne peut pas s'y opposer, mais il doit être indemnisé. La détermination de cette indemnisation prend le plus souvent une tournure contentieuse et donne lieu à des expertises.

### **Enquête publique**

La réalisation d'une *enquête publique* est la procédure légale habituelle destinée à la fois à rendre public un projet et à recueillir les oppositions éventuelles à ce projet, en particulier chaque fois qu'une décision publique est susceptible d'avoir des effets sur les droits de propriété privée (réalisation d'une infrastructure, adoption de nouvelles règles d'urbanisme, etc.). Des règles de publicité précises doivent être respectées.

Dans les systèmes de type français, l'enquête publique est organisée par le pouvoir exécutif, avant qu'il ne prenne une décision, et ce n'est qu'une fois que la décision est prise qu'elle peut être attaquée devant le tribunal compétent.

Dans les systèmes de type anglo-saxons, l'enquête publique est tout de suite organisée contradictoirement devant le pouvoir judiciaire qui peut rendre alors une décision d'arbitrage qui évite un contentieux futur.

### **Entreprises sociales pour l'habitat (ESH)**

Nouvelle appellation (depuis mai 2002) des sociétés d'HLM (*habitations à loyer modéré*) qui, elles mêmes, avaient pris la suite des HBM (*habitations à bon marché*) d'avant la guerre.

### **Environnement**

Concept apparu en France au début des années 1970 en remplacement de la notion de *milieu*. Cependant les premières lois visant à protéger l'environnement sont parfois très anciennes (par exemple la loi sur la protection des sites du 2 mai 1930).

Une *charte de l'environnement* dont la portée juridique n'est pas très claire, a été introduite dans la constitution le 1<sup>er</sup> mars 2005.

## Équipements

On désigne par *équipements* l'ensemble des infrastructures (réseaux d'eau, assainissement, électricité, etc.) ou des superstructures (écoles, commerces, stades, etc.) qui desservent un quartier ou une ville.

La distinction des équipements considérés comme *publics* et *privés* varie selon les pratiques. Ainsi, une salle de sport, une école, un parc de stationnement, etc., peuvent aussi bien être des propriétés publiques que privés tout en ayant le même fonctionnement. C'est moins le statut de propriété de l'équipement que son mode de financement (par l'usagé ou par le contribuable) qui modifiera le service rendu.

Les équipements sont dit *primaires*, *secondaires* ou *tertiaires* selon que leur échelle géographique de leur utilisation, concerne la ville, le quartier ou la parcelle.

## Espace naturel sensible

La possibilité de délimiter des *périmètres sensibles* à protéger avait d'abord été instituée pour la Côte d'Azur en 1959, puis progressivement étendue à d'autres départements littoraux avant d'être généralisée à tout le territoire en mai 1968. La *loi aménagement* du 18 juillet 1985 les a transformés en *espaces naturels sensibles*. Ce sont les départements qui les délimitent et qui y disposent d'un droit de préemption pour acquérir certains de ces espaces, en vue de leur ouverture au public ou pour y assurer la protection des milieux naturels. Ces politiques départementales peuvent être financées par l'instauration d'une *taxe départementale d'espace naturel sensible*.

## Établissement public d'aménagement (EPA)

Autorité publique spécialement créée pour conduire l'ensemble des opérations d'aménagement lorsque existe un projet de grande envergure nécessitant une intervention publique (réalisation d'une ville nouvelle, d'un quartier d'affaires, etc.) en disposant d'un budget autonome permettant de financer les coûts d'aménagement par les ventes des droits à bâtir.

## Etablissement public de coopération intercommunale

Les EPCI ont été institués en 1999 par la loi Chevènement. Il en existe différentes formes : les nouvelles *communautés de communes* et *communautés d'agglomération* se sont ajoutées aux anciennes *communautés urbaines*, *syndicats de communes* et *syndicats mixtes*. Ils se situent normalement à une échelle géographique qui correspondrait, mieux que celle de la *commune*, à la conduite de politiques foncières. Malheureusement, la plupart des outils et des pouvoirs effectifs sont restés à l'échelon communal.

## Établissement public foncier (EPF)

A la différence des EPA (*établissement public d'aménagement*), les EPF n'ont pour mission que la conduite de l'action foncière, c'est-à-dire l'achat, le regroupement et la revente des terrains. Ils ne les aménagent pas, mais peuvent se charger de la première phase dite du *proto-aménagement* : démolitions, dépollution des sols, pré-verdissement. Ils agissent pour le compte des collectivités publiques, sur la base de conventions qui prévoient par avance les conditions de portage et de cession. La totalité des risques reste donc à la charge des collectivités qui ont à assumer la responsabilité de leurs choix politiques : les EPF ne font que leur apporter leur expertise technique et leur capacité de préfinancement.

On compte une trentaine d'EPF qui se répartissent entre « *EPF locaux* » et « *EPF d'Etat* ». Seul change leur mode de constitution

(le volontariat est requis pour l'adhésion à un EPF local) et de désignation de leurs instances dirigeantes. Leurs aires de compétence peuvent aller d'une région entière à une seule agglomération. Leur fonctionnement est financé par la *taxe spéciale d'équipement* ou TSE (fraction additionnelle des quatre impôts directs locaux) et par le produit des ventes. Il peut s'y ajouter des subventions.

## Étalement urbain

Le concept d'*étalement urbain* s'est substitué au milieu des années 1990 à celui de *mitage* pour stigmatiser les extensions urbaines de faible densité (voir *deserrement*), que celles-ci soient ou non dispersées, et pour leur opposer les mérites du *renouvellement urbain* et de la *reconstruction de la ville sur la ville*.

La plupart des experts s'accordent aujourd'hui à reconnaître qu'une erreur stratégique a alors été commise en confondant dans une même réprobation toutes les formes d'extension urbaine, quelque soient leurs densités. En effet, l'impact du discours contre l'étalement urbain, consacré par la *loi SRU*, a surtout porté, en pratique, sur les périphéries immédiates des agglomérations, là où l'encadrement urbanistique des opérations est le plus rigoureux. Il s'en est suivi une perte de légitimité des montages d'opérations en continuité de l'urbanisation existante... Et la demande immobilière qui n'était plus satisfaite s'est reportée beaucoup plus loin dans une multitude de petites opérations dispersées de très faible densité.

On a là un exemple d'effet pervers particulièrement puissant : c'est la lutte (mal conçue) contre l'étalement urbain qui a provoqué son accélération.

Lire aussi « [Les logiques foncières de l'étalement urbain](#) »

## Évaluation cadastrale

Le cadastre, dont l'objectif est avant tout fiscal, détermine la *valeur locative* de chaque parcelle et de chaque parcelle et de chaque local. Il s'agit de données forfaitaires résultant d'un classement grossier des biens immobilier qui servent de base aux impôts locaux mais n'ont que de très lointains rapports avec les valeurs de marché, qu'elles soient locatives ou vénales.

Le travail de refonte des valeurs cadastrales qui avait été réalisé en 1990 n'a jamais été mis en application par manque de courage politique des gouvernements successifs.

## Évaluation foncière

Il est nécessaire d'évaluer un bien immobilier chaque fois qu'il faut connaître la valeur d'un bien dont la mise en vente n'est pas décidée. En effet, si la décision de vendre le bien est déjà prise, l'évaluer ne sert pas à grand-chose, la seule règle étant alors de le vendre à l'acheteur qui offre le prix le plus élevé.

On recherche normalement la valeur de marché d'un terrain, c'est à dire le prix auquel on peut raisonnablement espérer le vendre, en disposant d'un délai normal. Cette valeur ne peut généralement s'obtenir que par comparaison avec les prix de vente obtenus sur le marché par des terrains de nature et de situation similaire. En pratique, il n'existe généralement aucune référence de vente portant sur un terrain véritablement similaire. On part donc des références disponibles, on élimine les cas qui paraissent aberrant, c'est-à-dire les terrains vendus à un prix anormalement faible, par exemple entre membres de la même famille, ainsi que ceux vendus au contraire à un prix anormalement élevé, par exemple lorsque qu'un propriétaire achète au prix fort une partie du terrain voisin dont il a besoin pour une raison particulière.

Le recours à la méthode par capitalisation devient nécessaire lorsqu'il s'agit d'un terrain sous bail dont la valeur est alors, pour son propriétaire comme pour son locataire, la somme de la valeur actualisée des loyers à percevoir et de la valeur du bien qui sera

récupéré en fin de bail, mais souvent avec des taux d'actualisation différents.

En cas d'expropriation, la recherche de la valeur vénale est insuffisante puisque le propriétaire n'a précisément pas l'intention de vendre et qu'il peut avoir du terrain, une valeur d'usage très supérieure à la valeur vénale. C'est donc plutôt la valeur de remplacement qu'il est alors équitable de rechercher.

**Lire aussi** « [Les deux approches de l'évaluation](#) » ; « [Evaluer sur les six marchés](#) » ; « [Les objectifs de l'évaluation](#) »

## Expropriation

Abandon obligatoire de sa propriété par un propriétaire qui reçoit alors une indemnisation couvrant à la fois la valeur du bien et le préjudice subi ainsi qu'une *indemnité de réemploi* (le plus souvent égale à 10%), censée couvrir les coûts d'acquisition d'un bien de remplacement, et de déménagement. Dans tous les pays à économie de marché existe un droit de l'expropriation.

La procédure de l'expropriation se décompose en deux phases distinctes. La première est destinée à vérifier l'existence d'une *utilité publique* justifiant l'expropriation; elle passe par une *enquête publique* et débouche sur une *déclaration d'utilité publique* avec recours possible devant les juridictions administratives. La seconde phase consiste à déterminer le montant de l'indemnisation des expropriés; elle est fixée par le juge de l'expropriation (juridiction civile) avec un recours possible devant la Cours de cassation.

En matière d'aménagement et d'urbanisme, l'expropriation qui était autrefois réservée aux cas de réalisation d'équipements publics indispensables, est de plus en plus souvent admise aussi pour la réalisation d'opérations confiées à des aménageurs et promoteurs privés, mais c'est toujours l'État qui exproprie et qui cède ensuite le bien exproprié à l'opérateur privé.

En pratique, la mise en route d'une procédure d'expropriation, n'empêche pas que la plupart des terrains soient entre temps achetés à l'amiable, mais les propriétaires savent que s'ils refusent de vendre à l'amiable ils seront ensuite expropriés (c'est l'*acquisition amiable sous déclaration d'utilité publique*).

## Extension urbaine

L'impact de l'extension périphérique des villes s'apprécie moins par sa surface que par sa morphologie. C'est sa plus ou moins grande compacité qui va ou non multiplier la longueur des lignes de conflit entre usages des espaces urbains et usages des espaces naturels et agricoles. Les zonages réglementaires *en dentelle* sont particulièrement déstabilisants pour la pérennisation des espaces agricoles.

Les modèles d'extension *en archipel*, régulièrement préconisés depuis une quarantaine d'années, avec des centres secondaires, voire de petites villes nouvelles projetées en avant du front de l'urbanisation, sont attractifs au plan théorique. Mais l'expérience prouve que l'on tient rarement les espaces interstitiels et que leur colmatage plus ou moins anarchique survient tôt au tard

## Externalités

Augmentations ou diminutions de valeur que l'aménagement ou le mode d'utilisation d'un terrain provoque sur les terrains voisins. Ainsi l'aménagement d'un jardin public sur un terrain va sans doute donner un supplément de valeur aux terrains voisins. Inversement l'implantation d'un tri d'ordures ménagères ou la réalisation d'une autoroute va diminuer la valeur des terrains urbains les plus proches du fait des nuisances qui en découlent. On parle dans un cas d'*externalités positives*, dans l'autre d'*externalités négatives*.

Fondamentalement, la valeur d'un terrain résulte d'une part des droits qui s'y appliquent et d'autre part de l'ensemble des externalités positives et négatives qu'il subit.

## Fabrication de la propriété foncière

L'apparition de droits de propriété sur le sol a une histoire. Avec le recul du temps, on constate que l'appropriation des sols s'est réalisée selon deux grands types de processus :

- - Une *fabrication de la propriété par le haut*, si c'est l'État qui crée les propriétaires en considérant qu'il ne peut y avoir de droits, sur le territoire qu'il contrôle, sans qu'il les institue lui-même.
- - Une *fabrication de la propriété par le bas*, lorsque ce sont les occupants de fait qui ont progressivement obtenu des droits

Entre les situations extrêmes de type australien (distribution de propriétés par le colonisateur anglais, sur un territoire considéré comme vierge de droits) et français (transformation des anciens serfs en paysans libres, limitation des droits seigneuriaux par la rédaction des coutumes, puis suppression complète de ces droits), existent des situations intermédiaires. Ces situations sont assez proches de la *fabrication par le haut* lorsque chaque candidat-propriétaire doit solliciter des droits par une série de démarches individuelles. Elles sont plus proches d'une *fabrication par le bas* lorsque ce sont l'ensemble des droits existant dans un village ou un quartier qui, à la suite d'une enquête, sont consacrés par leur enregistrement dans un *livre foncier*.

**Lire aussi** « [Comment fabriquer la propriété ?](#) »

## Facteurs explicatifs des valeurs foncières

La valeur des terrains évolue sous l'action conjuguée d'un grand nombre de facteurs explicatifs. Ces facteurs peuvent cependant être classés en fonction de l'échelle à laquelle ils interviennent

- Une première série de facteurs peuvent être qualifiés de "non localisés" car ils dépendent des conditions économiques d'ensemble et des mesures juridiques et fiscales adoptées dans le pays. Ainsi les prix fonciers ont globalement tendance à augmenter lorsque les taux d'intérêt baissent, le PIB augmente, l'imposition des mutations augmente, l'impôt foncier annuel diminue, les aides à la construction augmentent, etc.
- D'autres facteurs tendent à expliquer les différences de valeurs entre villes. On observe (pour simplifier) que les valeurs foncières d'une ville seront d'autant plus élevés que cette ville est grande, que sa population est riche, que les politiques publiques d'aménagement sont rigoureuses en matière réglementaire et peu interventionnistes en matière opérationnelles.
- A l'intérieure d'une même ville, surtout si elle est grande, d'importantes différences de valeur sont observables d'un quartier à l'autre. Ainsi, « toutes choses égales par ailleurs », les prix sont plus élevés au centre et à proximité des moyens de communication c'est à dire en fonction de la meilleure *accessibilité* du quartier et dans les zones occupées par les couches sociales les plus riches (processus de ségrégation spatiale), ces deux types de facteurs n'étant pas toujours convergents.
- Une dernière série de facteurs tendent à rendre compte des différences de prix observable entre terrains voisins à l'intérieur du même quartier. Une fois éliminé le facteur tenant simplement à la constructibilité du terrain, on observe qu'à *densité autorisée* égale, un terrain est d'autant plus cher qu'il est géométriquement bien conformé, qu'il est petit, qu'il est déjà nu de toute occupation, que le sous-sol est bon, qu'il est exposé au sud (dans les zones tempérées), qu'il est

situé au bord d'un plan d'eau ou en bordure d'un parc, qu'il est desservi par une voie prestigieuse ou au contraire inconnue (*effet d'adresse*), etc.

### **Fermage**

Loyer versé pour la location d'une terre agricole dans le cadre d'un « *bail à ferme* » ou « *bail rural* ». Les montants en sont réglementés.

### **Fichier immobilier**

Depuis 1955, la documentation foncière (actes de mutation) est conservée sous la forme d'un *fichier immobilier* qui suit la classification cadastrale des biens. Ce fichier organise donc le lien entre la Conservation des hypothèques et le Cadastre. A l'inverse du cadastre, il n'est pas accessible au public, mais toute personne, sur demande écrite, peut se faire délivrer des copies des actes de mutation contre paiement d'une taxe.

### **Financement de l'urbanisation**

Le coût de l'urbanisation est élevé. La réalisation d'un quartier nouveau avec toute sa viabilisation et ses équipements collectifs représente un coût dont l'ordre de grandeur atteint la moitié du coût des logements nouveaux. Le financement de cette urbanisation peut avoir quatre origines :

- Les budgets publics locaux et centraux qui sont eux-mêmes financés par l'ensemble des contribuables.
- Les propriétaires (d'une part à travers une taxation annuelle des propriétaires pour assurer l'entretien des équipements publics qui permettent à leurs terrains d'avoir une valeur urbaine, d'autre part une ponction partielle ou totale de la plus value nouvellement rendus urbanisables.
- Les constructeurs qui répercuteront alors les coûts fiscaux, comme tous les autres coûts, sur les acquéreurs finaux.
- Les futurs usagers des équipements qui devront payer pour utiliser ces équipements (facturation de l'eau, droits d'entrée dans une piscine, parcs de stationnement payant, autoroute à péage, etc.), que ces équipements soient publics ou privés.

L'un des rôles essentiels des politiques foncières est de déterminer qui paiera l'urbanisation, c'est-à-dire dans quelle proportion il sera fait appel à chacun de ces types de financement.

**Lire aussi** « [Qui doit payer l'urbanisation ?](#) » et « [Outils de financement de l'aménagement, approches internationales](#) »

### **Fiscalités foncières**

Il existe deux types de fiscalité foncière dont les effets économiques sont diamétralement opposés :

La *fiscalité sur les mutations* qui a pour effet de réduire la mobilité des terrains et du parc immobilier. Elle freine l'investissement, pénalise la construction, frappe surtout les jeunes actifs... mais a l'avantage d'être relativement indolore, les acquéreurs n'ayant souvent même pas conscience qu'une partie des sommes qu'ils empruntent sert seulement à payer un impôt.

La *fiscalité annuelle sur les propriétés* est plus douloureuse, mais présente une série d'avantages économiques : elle facilite la mobilité du parc, favorise sa pleine utilisation en poussant les propriétaires à se débarrasser de biens qui ne sont plus assez utiles ou rentables pour eux, accroît l'offre foncière, encourage l'investissement. Son impact social est plus discutable ; ainsi, il frappe surtout les personnes âgées (statistiquement, les propriétaires sont plus vieux que les locataires).

### **Foncier**

Dans son acception première, le foncier désigne la terre (et parfois, par extension, les constructions et aménagements qui sont dessus), non pour elle-même, mais en tant que fonds d'une exploitation ou d'une rente. Il n'y a pas de foncier sans une notion d'appropriation et de valorisation. Dans l'étude du foncier, le juridique et l'économique sont intimement liés. Sans droit d'appropriation (individuelle ou collective), une terre n'a aucune valeur particulière : lorsqu'elle sort du champ juridique, la terre sort également du champ économique.

### **Fondations spéciales**

Dans le principe, le surcoût que représente la nécessité de faire des travaux de fondation supplémentaires pour construire sur un terrain dont le sous-sol est mauvais (anciennes carrières, couche géologique instable, etc.), constitue bien un élément de la charge foncière qui devrait être pris en compte pour évaluer le prix maximum acceptable d'un terrain pour un promoteur. En pratique le sous-sol n'est souvent pas connu au moment de l'achat du terrain, et les fondations spéciales apparaissent alors comme un aléa venant amputer la marge de promotion.

### **Formalisation des droits fonciers**

Dans les pays du Sud, beaucoup de droits fonciers reconnus par le consensus social, ou même par la loi, demeurent informels et donc de plus en plus difficiles à faire valoir dans une société régie par l'écrit. La formalisation de ces droits consiste en leur transcription dans le cadre de différentes procédures ([plan foncier rural](#), [attestation foncière](#), [certificat foncier](#))

### **Franges urbaines**

La gestion foncière des franges urbaines pose plusieurs problèmes difficiles :

C'est là que les écarts de valeurs entre terrains voisins (agricoles et à bâtir) sont les plus forts et doivent être maintenus si l'on veut financer au maximum les coûts d'urbanisation sur la différence de prix entre les terrains bruts et les terrains à bâtir.

Il est pourtant souvent difficile d'y maintenir une activité agricole rentable du fait des conflits d'usage (piétinement, vandalisme, vols de récoltes, coût des clôtures, etc.).

La recherche d'usages des sols (les jardins familiaux, les terrains de sport, les parcs de loisir, etc.) organisant au mieux la transition et l'évolution du rural à l'urbain pour empêcher la formation de friches est donc un problème récurrent.

### **Free hold**

Pleine propriété du sol qui, dans le système juridique anglais traditionnel, s'oppose à la simple propriété du bail ([lease hold](#)).

Ce concept est équivalent à celui de la *propriété directe* dans le droit français de l'Ancien régime.

### **Friches industrielles**

Certains anciens terrains industriels abandonnés restent à l'abandon parce que le coût de leur réhabilitation (démolition des bâtiments, dépollution des sols) est supérieur à la valeur qu'ils peuvent avoir sur le marché après réhabilitation. Ce sont des terrains à valeur foncière négative. De tels espaces dévalorisent leur environnement et, par hypothèse, ne peuvent être réaménagés que par intervention publique.

Les lois qui contraignent les industriels à dépolluer les terrains qui ont cessé d'être utilisés, sont rarement suivies d'effets, mais permettent au moins d'exproprier ces terrains à bas coût, dans la

mesure où les frais de la dépollution non réalisée sont alors déduits des montants de l'indemnisation.

### **Garantie d'achèvement**

Dans une *vente en état futur d'achèvement* (VEFA), le risque auquel s'expose l'acheteur est de ne jamais obtenir l'achèvement des travaux qu'il a déjà payé en tout ou en partie. Il est donc nécessaire que la loi subordonne la *vente sur plan* à l'obtention par le vendeur d'une *garantie de bon achèvement* auprès d'une banque. Une banque doit garantir que l'opérateur achèvera les travaux dans un délai déterminé ou qu'elle se substituera à lui (ou encore qu'elle indemniserà les acheteurs).

### **Gated communities**

Littéralement : *communauté fermée*. Il s'agit de lotissements ou de nouveaux villages sécurisés par une clôture avec un système de gardiennage. Ce mode d'urbanisation a connu un grand développement aux Etats-Unis puis dans d'autres les pays qui connaissent de grands écarts de niveau de vie et une certaine insécurité. Plusieurs opérations ont été réalisées dans le sud de la France sur ce schéma.

### **Gentrification**

La géographie sociale d'un bassin d'habitat se modifie sur la durée. On parle de *gentrification* (néologisme d'origine anglaise) lorsque le peuplement d'un quartier ou d'une commune se modifie devient plus aisé avec augmentation des prix de l'immobilier et du foncier qui conduit à l'élimination progressive des ménages les plus pauvres. Le phénomène s'accompagne ordinairement d'une baisse plus ou moins considérable du nombre de logements (les petits logements sont regroupés en grand logements) et d'une diminution de la population du quartier.

### **Géomètre**

Lorsqu'il exécute un travail d'arpentage ou de topographie, le géomètre n'est pas, selon la loi française et la plupart des autres législations, un simple exécutant au service du propriétaire. Il prend personnellement la responsabilité de l'exactitude du plan qu'il signe. Les géomètres sont soumis à une discipline professionnelle qui peut être sanctionnée par la radiation du géomètre indelicat qui n'aurait plus alors le droit d'exercer.

Légalement, un géomètre ne peut pas exercer directement la profession d'aménageur. Il est cependant assez fréquent qu'un petit lotissement soit conçu et réalisé par un géomètre qui intervient alors comme prestataire de service du propriétaire, quitte à prendre, en réalité, une bonne part du risque et des profits pour lui : c'est lui qui conçoit le projet, fait le plan de financement en trouvant la banque qui prêtera l'argent des travaux, choisit les entreprises, coordonne les travaux, et organise même la commercialisation des lots de terrains à bâtir produits. Mais il n'agit que pour le compte du propriétaire qui ne lui vend pas son terrain et le rémunère seulement en fin d'opération, parfois par dation d'une partie convenue d'avance des lots.

Il peut même être prévu que la rémunération du géomètre soit prise sur la vente des derniers lots commercialisés, auquel cas c'est le géomètre qui prend pratiquement tous les risques de l'opération pour lui, même si le lotisseur en titre reste le propriétaire initial du terrain. Ce montage présente par ailleurs un avantage économique : le terrain n'ayant pas à être préalablement acheté, le budget de l'opération ne supporte aucun coût de portage.

### **Gisement foncier**

Il existe deux types de *gisements fonciers*, c'est-à-dire de terrains susceptibles d'être achetés en vue de la production de nouveaux terrains à bâtir : d'une part les terrains naturels périurbains

affectés à l'urbanisation nouvelle, d'autre part les terrains anciennement urbanisés à démolir et à réaménager. Réglementairement, le gisement foncier est urbanisables mais inconstructibles. On parle aussi dans ce cas de terrains bruts.

### **Gouvernance foncière**

Expression utilisée pour traiter des questions de politiques foncières, sans donner l'impression que les choix à faire ne sont pas seulement techniques, mais bien politiques.

### **Grand ensemble**

La notion administrative de *grand ensemble d'habitation* date du milieu des années 1950. Communément désignés comme *grands ensembles* tout court, ils se sont rapidement développés au début de la V<sup>ème</sup> République grâce à la procédure créée en 1958 de la zone à urbaniser en priorité (ZUP) qui consistait à concentrer tous les efforts d'aménagement en un seul point afin d'accélérer la production des terrains à bâtir et de rattraper les retards accumulés depuis une génération.

### **Gratuité des servitudes**

Une *servitude* est dite « gratuite » quand elle n'est pas indemnisable. La principe de la gratuité des servitudes d'utilité publique fait périodiquement l'objet de débats.

Voir Indemnisation des servitudes

### **Grille d'équipement**

Tableau normatif des équipements à prévoir dans une opération d'urbanisme en fonctions du nombre de logement construite et du nombre d'habitants supplémentaires. Une telle approche normative globale est abandonnée depuis longtemps dans les pays développés au profit de programmations étudiées au cas par cas.

Elle reste utile sur le plan de la réflexion méthodologique car elle met bien en évidence la question de l'échelle des besoins. Plusieurs petites opérations successives dans un même secteur ne nécessitent souvent, prises isolément, aucun équipement sinon la simple viabilisation interne de l'opération, tandis que leur juxtaposition implique des coûts supplémentaires que l'on néglige de prendre en compte.

### **Groupement foncier agricole (GFA)**

Société par actions, prévue par le code rural, qui permet à un plusieurs personnes de détenir ensemble un bien foncier qui sera donné à bail à un agriculteur. Le plus souvent, les GFA sont familiaux et permettent à des cohéritiers de rester propriétaires d'un bien qui sera loué à l'un d'entre eux. D'autre GFA ont servi à camoufler des cessions de terres agricoles afin d'échapper à un risque de préemption. Il existe enfin quelques GFA « militants » qui ont été imaginés pour compliquer et donc retarder une expropriation (en multipliant le nombre des expropriés) ou au contraire pour soutenir un projet.

### **Guichet foncier**

Dans plusieurs pays du Sud, bureau destiné à fournir au public, différents services de sécurisation foncière (reconnaissance et formalisation des droits sur le sol ; enregistrement des mutations).

A Madagascar, depuis 2005, des guichets fonciers communaux ont progressivement été implantés dans près de 40% des communes pour y délivrer des « certificats fonciers » au bénéfice des détenteurs de terrains non titrés.

## Hédonique (prix)

Méthode d'analyse statistique des corrélations qui peuvent exister entre les valeurs vénales des biens immobiliers et chacune de leurs caractéristiques. En étudiant un grand nombre de mutations, on cherchera par exemple à étudier dans quelle mesure la présence d'un garage, ou d'une deuxième salle de bain, ou d'un m<sup>2</sup> de jardin supplémentaire est liée à une augmentation de la valeur d'un logement.

On notera que ce sont bien des corrélations qui sont ainsi calculées, non pas des liens de causalité. Et si causalité il y a, le sens de la causalité reste toujours à démontrer. Ainsi, le calcul statistique montre curieusement que, toutes choses égales par ailleurs, la présence ou non d'une seconde salle de bain est liée à une différence de valeur du logement plus forte que la présence ou non d'une première salle de bain. Il serait stupide d'en déduire que la seconde salle de bain crée plus de valeur immobilière que la première. Si c'était vrai, les promoteurs s'empresseraient d'en mettre toujours une deuxième (qui ne coûterait pas plus cher que la première). En réalité, c'est parce que le logement est cher (en particulier du fait de sa situation) que l'on va prévoir la seconde salle de bain afin de se caler sur la clientèle qui est visée pour ce type de bien.

## Hypothèque

Garantie qu'un débiteur donne à son créancier en lui permettant de saisir un immeuble dont il est propriétaire en cas de non-remboursement. La mise en œuvre de ce type de garantie suppose que le créancier soit certain que l'immeuble n'a pas déjà été hypothéqué au profit d'un ou plusieurs autres créanciers auquel cas sa garantie serait illusoire. C'est pourquoi les hypothèques sont enregistrées auprès d'un service officiel qui donne *date certaine* à chaque hypothèque.

En diminuant les risques du créancier l'hypothèque permet de pratiquer des taux d'intérêts beaucoup plus faibles. Il est très habituel d'hypothéquer un terrain pour emprunter une partie de l'argent nécessaire à sa construction, chaque nouvelle tranche de travaux ayant pour effet de renforcer la garantie hypothécaire et de rendre d'autant plus facile la construction à crédit de la tranche suivante.

## Îlot de propriété

Ensemble des parcelles contiguës appartenant au même propriétaire mais pouvant avoir des utilisations différentes. La constructibilité d'un terrain se mesure non pas à la parcelle mais à l'*îlot de propriété*.

## Immatriculation foncière

En droit foncier néocolonial, procédure administrative plus ou moins longue et complexe reconnaissant un droit de propriété sur un [terrain coutumier](#) par l'attribution d'un [titre foncier](#).

Souvent comparée à un « parcours du combattant », cette procédure réputée longue et coûteuse n'est ordinairement pratiquée que par des sociétés commerciales ou des familles aisées.

À la procédure traditionnelle de l'*immatriculation individuelle*, on peut alors tenter de substituer des procédures d'*immatriculations de masse*, où c'est tout un quartier qui est traité, en même temps qu'il est cadastré. La fabrication du [livre foncier](#) allemand à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle s'apparentait à une *immatriculation de masse*.

## Immeuble

En langage juridique, les *biens immeubles* s'opposent aux *biens meubles*. Ils comprennent principalement les terrains et les

bâtiments. La distinction est importante dans la mesure où les règles de mutation et de prescription ne sont pas les mêmes.

Dans le langage courant, un immeuble désigne seulement un bâtiment collectif.

## Impôt foncier annuel

L'impôt annuel sur les terrains est l'un des plus vieux impôts car c'est celui qui est techniquement le plus facile à établir (même s'il exige un important travail administratif) et pour lequel il est le plus difficile de frauder. Son produit relatif dans l'ensemble de la fiscalité, qui devient très faible dans les pays les plus développés, devrait constituer une ressource importante dans les pays moins industrialisés.

En dehors de son utilité fiscale, l'impôt foncier annuel présente deux autres avantages :

- Il incite à la bonne utilisation des terrains car un propriétaire qui doit payer un impôt significatif chaque année ne conserve pas longtemps un terrain dont il n'a pas vraiment l'utilité immédiate. C'est à dire qu'il pousse à une utilisation plus intensive des terres en milieu rural et à une construction des terrains urbains viabilisés dont certains risquent sinon de rester à l'abandon alors que la collectivité publique est par ailleurs obligée de faire des travaux pour en aménager de nouveaux.
- Il contribue indirectement à clarifier la situation juridique des terrains, les candidats à la propriété devenant moins nombreux lorsqu'il apparaît que celle-ci ne procure pas seulement des avantages mais aussi des coûts.

Selon les pays, le taux de l'impôt foncier annuel représente le plus souvent l'équivalent de 0,5 à 2% de la valeur vénale effective. Ce qui revient à dire qu'en l'espace d'une génération, chaque propriétaire verse à la collectivité l'équivalent du tiers de la valeur de son patrimoine, en plus des taxes sur les successions et les mutations.

Lire aussi « [Qui doit payer l'urbanisation ?](#) »

## Indemnisation des servitudes

Depuis la loi de 1935 pour la Région parisienne et la loi d'urbanisme de 1943 pour l'ensemble de la France, les [servitudes d'urbanisme](#) qui amputent la constructibilité et donc la valeur d'un terrain, ne sont théoriquement pas indemnifiables. En Europe, seule la Belgique semble avoir explicitement adopté une loi organisant l'indemnisation générale des propriétaires qui subissent une diminution de constructibilité de leurs terrains. Il en est résulté une pratique de l'urbanisme excluant toute modification de réglementation risquant d'ouvrir droit à indemnisation.

## Indivision

Droits de propriété détenus en commun par plusieurs propriétaires. En droit français, la gestion doit en être unanime. Dès que surgit un désaccord, l'un des indivisaires peut exiger la rupture de l'indivision et son partage à l'amiable ou, à défaut, par voie judiciaire entre les ayants droit. L'origine d'une indivision est généralement un héritage commun entre plusieurs héritiers.

Une alternative possible à l'indivision est la [société civile immobilière](#) où les décisions sont prises à la majorité, au pro rata des parts de chacun.

## Informel

Dans les pays du Sud, en particulier en Afrique sub-saharienne, on désigne souvent dans le langage administratif comme *quartiers informels* ou *constructions informelles*, l'urbanisation qui se réalise en marge de toute légalité foncière et de toutes règles d'urbanisme. Les constructions et les terrains des quartiers

informels font souvent l'objet d'un marché actif, mais dans une grande insécurité juridique.

### **Jachère**

Période plus ou moins longue pendant laquelle une terre labourable est laissée au repos entre deux cycles de cultures, faute de fumures et d'engrais.

Cette pratique courante dans les pays pauvres, crée une difficulté pratique si la preuve de la propriété doit être fondée sur une [possession](#) paisible et continue.

### **Kyoto (protocole de ...)**

Faisant suite aux accords des Nations unies sur les changements climatiques, adoptée en 1992 à Rio, le *protocole de Kyoto* a été adopté en 1997. En fait, la CCNUCC, lors du Sommet de la Terre à Rio, prévoyait une conférence des parties chaque année avec pour objet principal une stabilisation de la concentration des gaz à effet de serre (GES) dans l'atmosphère à un niveau empêchant toute perturbation dangereuse du système climatique pour l'homme. Pour les pays industrialisés, l'objectif était de stabiliser, avant l'an 2000, les émissions de GES à leur niveau de 1990.

La 3ème conférence des parties à Kyoto a débouché sur l'adoption du protocole dit *protocole de Kyoto*. Il est entré en vigueur le 16 février 2005. Certains pays signataires se sont fixé des objectifs quantitatifs. Ainsi, les pays industrialisés se sont engagés, pour la période 2008- 2012, à réduire de 5,2 % leurs émissions des principaux GES par rapport à leur niveau de 1990. Le protocole de Kyoto a été ratifié en 2002 par l'Union européenne. Cette dernière a un objectif collectif de réduction de 8 % des GES.

### **Lease hold**

Comme en France sous l'ancien régime, le système foncier anglais organise des droits de propriété superposés avec d'un côté un *droit au bail (lease hold)* librement transmissible par vente ou héritage, permettant la pleine utilisation du terrain, y compris sa construction ou sa location à un tiers, et de l'autre la propriété libre le *free hold* ne consistant plus que dans le droit de percevoir un loyer.

La notion de [droit au bail](#) négociable se rapproche du *lease hold*.

### **Ligne électrique**

Le survol d'un terrain par une ligne électrique est considéré comme une servitude non indemnisable.

Cependant, pour la première fois le 28 octobre 2008, le TGI de Tulle a ordonné d'indemniser un éleveur de Corrèze dont les animaux étaient malades depuis l'installation d'une ligne à très haute tension. Il a été fait appel.

### **Littoral**

Les espaces littoraux, anciennement délaissés, exercent au contraire une attraction croissante depuis la fin du 19<sup>e</sup> siècle.

Depuis une loi du 3 janvier 1986, le littoral fait l'objet d'une série de mesures de protection spécifiques : servitude de libre circulation piétonne, servitude de reculement des constructions, interdiction de l'urbanisation nouvelle en discontinuité des espaces déjà urbanisés, etc.

Lire aussi « [Enjeux fonciers sur le littoral](#) »

### **Livre foncier**

Système d'enregistrement et de conservation des actes concernant la propriété foncière, en vigueur dans les pays germaniques et dans l'Est de la France. Le point de départ du livre foncier est la

réalisation d'un [cadastre](#) qui, par l'effet d'une enquête judiciaire contradictoire, enregistre l'ensemble des droits de propriété existant sur le territoire traité. Le registre ainsi constitué devient une preuve de propriété et toute mutation nouvelle y est obligatoirement enregistrée.

Le livre foncier est placé sous l'autorité judiciaire et il est librement consulté par le public qui peut aussi s'en faire délivrer des extraits certifiés conformes.

### **Lods et vente**

Il est difficile de fixer la date de naissance du marché foncier, mais il est certain qu'il devait être déjà suffisamment actif au 14<sup>ème</sup> siècle pour que, dans les premières rédactions des coutumes, plusieurs articles soient consacrés aux conditions de paiement au Seigneur foncier et à la détermination du montant de la redevance sur les mutations, généralement désignés comme droit de *lods et vente*, lods (ou los) signifiant « hommage ». Dans la coutume de Paris qui s'imposera progressivement comme modèle aux autres coutumes, le taux était de 1/12<sup>e</sup> soit 8,3%, ... le même ordre de grandeur qu'aujourd'hui.

### **LOF**

La *loi d'orientation foncière (LOF)* de décembre 1967 a marqué durablement l'organisation des procédures d'urbanisme puisque c'est elle qui a créé les [schémas directeurs](#), les [plans d'occupation du sol](#), les [zones d'aménagement concerté](#) et la [taxe locale d'équipement](#). Mais son esprit était, à l'origine, sensiblement différent de l'usage qui en a été fait par la suite.

Le vrai *plan d'urbanisme*, fixant les objectifs d'aménagement, aurait dû être le *schéma directeur*. Le POS ne devait servir qu'à fixer le droit des sols applicable en l'absence d'opération nouvelle d'aménagement, tandis que la *zone d'aménagement concertée* devait devenir l'outil opérationnel de mise en œuvre du schéma directeur. Quant à la TLE, elle n'était créée qu'à titre provisoire en attendant l'institution d'une taxe d'urbanisation (taxe annuelle sur les terrains urbanisable non bâtis) qui n'a jamais vu le jour.

### **Lotissement**

Division d'un terrain en vue de sa construction, le lotissement se distingue du simple [morcellement](#) dans lequel il n'est pas prévu de construire les parties détachées.

L'autorisation de lotir est subordonnée à la réalisation, par le propriétaire du terrain loti, des travaux de viabilisation prévus dans le projet. Pour éviter que les engagements du lotisseur ne soient pas tenus, la vente des lots de terrains à bâtir est interdite tant que la viabilisation n'est pas achevée ou qu'une banque n'a pas donné sa garantie de bon achèvement à cette viabilisation.

Par décision communale, les simples *morcellements* de terres agricoles peuvent eux aussi être soumis à autorisation si l'on craint qu'ils soient le prélude à des lotissements illégaux.

### **Maître œuvre**

Dans une opération immobilière, le maître œuvre est celui qui reçoit du [maître d'ouvrage](#) la commande de l'ouvrage à réaliser, pour un prix convenu et qui fait son affaire de son exécution (sa *mise en œuvre*), en coordonnant éventuellement les travaux entre les diverses entreprises spécialisées sous-traitantes qui doivent intervenir. Son travail s'achève à la livraison de l'ouvrage.

### **Maître d'ouvrage**

Dans une opération immobilière, le maître d'ouvrage est celui qui passe commande de l'ouvrage, qui en assure le financement puis la commercialisation, qui en supporte les risques financiers et en perçoit les profits. C'est lui qui choisit le ou les [maîtres d'œuvre](#).

Un « maître d'ouvrage délégué » peut être choisi par le maître d'ouvrage principal pour mener à sa place la conception et la coordination des commandes d'ouvrages.

### **Marchand de biens**

Intermédiaire du marché de l'immobilier qui ne se contente pas de mettre en relation les vendeurs et les acheteurs, comme le ferait un simple *agent immobilier*, mais qui achète lui-même pour revendre. L'intervention d'un *marchand de biens* se justifie lorsqu'il n'y a pas seulement vente d'un bien en l'état mais que l'opération passe par un réaménagement du bâtiment (réunion de plusieurs petits logements voisins en un seul ou l'inverse, travaux de modernisation). L'existence de la profession de marchand de bien est subordonnée à un aménagement du système fiscal afin qu'il ne paye pas deux fois l'impôt sur les mutations mais qu'il soit seulement imposé sur la valeur ajoutée et/ou les bénéfices.

### **Marchés fonciers**

Par hypothèse, le marché foncier ne concerne que les terrains achetés et vendus à l'amiable à un prix librement débattu. Chaque propriétaire vendant son terrain (s'il le vend) à l'acheteur qui lui propose le prix le plus élevé, et chaque acheteur comparant les prix et avantages respectifs des divers terrains à vendre, des valeurs d'équilibre plus ou moins stables apparaissent pour des terrains de nature et de situation identique.

Sur un marché foncier, les positions de l'acheteur et du vendeur ne sont pas symétriques comme elles peuvent l'être sur un marché boursier. Chaque terrain est unique. Son propriétaire a pour seule liberté d'accepter ou de refuser de le vendre au plus offrant. Le plus souvent il refuse car la valeur économique de l'usage qu'il a de son terrain est supérieure au prix le plus élevé qu'on lui offre. Ce prix traduit la valeur du terrain pour l'acheteur potentiel disposé à le payer le plus cher.

En fonction du motif d'achat, donc du mode de formation de la valeur, on doit distinguer six catégories de marchés fonciers (deux de type rural, quatre de type urbain) ayant chacun des logiques de fonctionnement différentes.

- Le **marché (1)** de l'espace naturel saisi comme un bien de production. Ce sont les marchés des terres agricoles. Les valeurs foncières y reflètent les valeurs ajoutées de la production agricole (ou des subventions) que l'hectare supplémentaire permettra d'obtenir.

Lire aussi « [La mondialisation du foncier agricole](#) »

- Le **marché (2)** de l'espace naturel saisi comme un bien de consommation. Beaucoup d'espaces naturels sont achetés sans perspective de productions réelles, pour le seul plaisir (terrains de chasse, jardinage de détente, terrains de loisirs, espaces naturels des résidences secondaires, etc.). La valeur foncière ne reflète alors aucune valeur ajoutée, mais seulement une satisfaction du consommateur d'espaces. Ce deuxième marché a cessé d'être marginal dans un pays comme la France où, sur 20% du territoire rural, il est devenu plus important que le premier.

Lire aussi « [Les terres les plus pauvres sont mes plus chères](#) »

- Le **marché (3)** de l'espace naturel saisi comme une matière première est déjà un marché de type urbain. C'est le marché sur lequel les aménageurs achètent les terrains urbanisables mais encore inconstructibles, les équipent pour les revendre sur le quatrième marché comme terrains à bâtir. Le niveau d'équilibre atteint sur ce marché dépend essentiellement des politiques foncières menées par les collectivités publiques.
- Le **marché (4)** des terrains neufs, aménagés en périphérie des villes, est un marché au contraire très concurrentiel, où les politiques foncières ne peuvent plus intervenir. Il

fonctionne comme n'importe quel marché de produits industriels. Lorsque l'aménageur est en même temps le promoteur - constructeur, ce quatrième marché est invisible mais bien réel, la valeur du terrain étant incluse dans le prix de la maison qui ne peut être vendue le même prix n'importe où.

Lire aussi « [Le marché des terrains pour maisons individuelles](#) »

- Le **marché (5)** des terrains à recycler concerne les terrains qui ont déjà eu un usage urbain et qui sont achetés pour être démolis et réaménagés. Ce marché est d'autant plus actif que le niveau des prix de l'immobilier est élevé. Si le prix de l'immobilier est trop faible, il devient impossible dégager une *charge foncière* suffisante pour compenser la valeur économique d'usage encore forte que ces terrains ont pour leurs propriétaires.
- Le **marché (6)** des *droits à bâtir* en milieu urbain existant, relègue le terrain lui-même au second plan. La valeur du terrain ne dépend plus de sa surface, mais de la surface des planchers qu'il est possible de construire. D'ailleurs, diverses formules juridiques existent pour vendre les droits à bâtir, sans vendre le terrain, où en ne vendant qu'une surface arbitrairement déterminée (par exemple le *tour d'échelle*).

Il existe une septième situation possible, celle des terrains à valeur économique négative. Par hypothèse, il ne s'agit pas d'un « marché » puisqu'il n'y a pas d'acheteur possible pour de tels terrains. Pour n'importe quel usage envisageable de ces terrains, les coûts de réaménagement seraient en effet supérieurs à leur valeur vénale une fois réaménagés. Il s'agit presque toujours de *friches industrielles*.

Lire aussi « [Les six marchés fonciers](#) »

### **Marquage social**

Les études de modélisation des écarts de valeurs immobilières entre quartiers résidentiels (ou entre communes) d'une même agglomération, montrent le rôle dominant joué par le *marquage social* de chaque quartier. Pour son chiffrage, celui-ci peut être assimilé au revenu dominant de la population qui habite le quartier ou la commune considérée (on utilise alors les statistiques fiscales des déclarations d'impôt sur le revenu). Statistiquement, pour une densité bâtie similaire, il existe une forte corrélation entre les charges foncières acceptables par mètre carré de plancher de logement et le revenu fiscal moyen des ménages qui résident dans le quartier.

Voir [gentrification](#)

### **Ménage**

Unité statistique désignant l'ensemble des personnes qui habitent ensemble dans un logement. Un *ménage* ne constitue pas nécessairement une *famille*, même si la diminution de la taille des familles a évidemment une incidence statistique sur la diminution de la taille des ménages.

Il existe toujours, par définition, autant de ménages que de *résidences principales*. Il est donc absurde de prétendre étudier la progression du nombre des ménages pour en déduire la progression des besoins en logements. C'est souvent au contraire l'absence ou la multiplication des constructions nouvelles qui va provoquer les phénomènes de cohabitation ou au contraire de décohabitation.

On notera enfin qu'un même immeuble peut voir se modifier au fil des ans le nombre de logements, donc de ménages, qu'il contient, sans que son aspect extérieur ne soit modifié (réunion des anciennes *chambres de bonnes* en un seul loft, division d'un grand appartement pour en sous-louer une partie, etc.)

## Mines

En France, le propriétaire du sol est théoriquement propriétaire du sous-sol mais il ne dispose pas du droit d'en extraire des matériaux. Il s'agit d'une règle de l'Ancien régime : le droit d'exploitation des mines appartient au roi (à l'Etat) qui peut le concéder moyennant redevance, pour une période déterminée. Dans d'autres pays (USA), les richesses du sous-sol appartiennent effectivement au propriétaire du sol.

## Mitage

Ce néologisme était d'usage courant dans les années 1970 et 1980 pour fustiger l'urbanisation dispersée qu'il s'agissait de combattre. Il y eut ainsi des directives dites *anti-mitage*. Cette notion a été remplacée, au milieu des années 1990 par celle d'[étalement urbain](#).

Ce changement du vocabulaire administratif a correspondu au passage d'une lutte contre la dispersion des constructions nouvelles, à une lutte pour la densification urbaine et la réduction des distances de déplacement.

## Mitoyenneté

Élément matériel situé à la limite de deux propriétés (mur, arbre, clôture, haie, etc.) et appartenant simultanément aux deux propriétés. Dans les pays d'Europe du Nord, la mitoyenneté est généralement présumée. Au contraire, elle est plus rare dans les pays du Sud et suppose une décision expresse des deux propriétaires. En France, la loi prévoit qu'en l'absence d'écrits, la mitoyenneté se prouve par la disposition des lieux et les usages locaux.

L'enjeu de ce dispositif est important dans les villes où les constructions sont en ordre continu avec des murs porteurs qui sont souvent mitoyens. Un mur mitoyen doit être entretenu à frais commun par les deux propriétaires.

## Mobilisation foncière (ou mobilisation des sols)

Expressions imagées pour désigner les politiques qui visent à lutter contre l'inertie des structures de propriété, en favorisant les mutations pour que chaque terrain soit utilisé au mieux de ses capacités. Un impôt foncier annuel élevé contribue à la *mobilisation des sols*, de même que toutes les mesures qui favorisent la mise sur le marché des terrains mal utilisés. Au contraire, un impôt élevé sur les mutations freine la mobilisation des sols.

Lorsque le jeu du marché ne suffit pas à dégager les surfaces nécessaires à la construction, seule l'expropriation permet d'obtenir cette mobilisation.

Voir [rétention foncière](#) et [mutabilité](#).

## Morcellement

Seule la division d'un terrain en vue de sa construction est soumise à une autorisation d'urbanisme en tant que lotissement. Le simple morcellement d'un terrain, sans changement d'usage explicitement prévu, est pourtant souvent le prélude à sa dénaturation : plus un secteur est morcelé, plus il est difficile d'y faire respecter les règles de protection des espaces naturels. C'est pourquoi l'article L111.5.2 du code de l'urbanisme permet aux communes de soumettre à autorisation tout morcellement des terrains dans les secteurs naturels subissant de fortes pressions foncières.

## Municipalisation des sols

Type de politique foncière préconisant la généralisation de la propriété publique des sols urbains qui seraient alors seulement donnés en baux à long terme aux constructeurs privés. L'objectif

est à la fois de faire bénéficier la collectivité publique, comme propriétaire des sols, des plus-values d'urbanisation et d'autre part de garder à long terme la maîtrise des terrains lorsqu'on les reconstruira.

En fait, tant que dure le bail c'est bien le propriétaire de la construction qui bénéficie des plus-values éventuelles du quartier. Et par ailleurs l'expérience montre qu'en fin de bail, il est souvent politiquement difficile à la ville de récupérer les terrains occupés par les propriétaires des constructions qui sont en même temps des électeurs.

## Mutabilité

La *mutabilité* d'un quartier est sa propension à se reconstruire sur lui-même du fait de la pression du marché de l'immobilier.

Une parcelle devient rentable à démolir en vue de sa reconstruction, le jour où la valeur du terrain nu devient supérieure à la valeur de la construction, déduction faite des coûts de libération et de démolition.

## Mutation (taux de)

Relation entre le nombre annuel de vente d'un certain type de bien immobilier et l'importance du parc. Ainsi, le taux de mutation des logements est généralement d'autant plus élevé que leur surface est petite.

Pour les terrains, on observe un taux beaucoup plus bas pour les terres agricoles que pour les terrains urbains puisque chaque année, il ne se vend sur le marché qu'environ un hectare pour 70 hectares de terre agricole.

## Mutation (frais de)

Ensemble des coûts liés à la réalisation des actes de mutation, en particulier l'impôt sur les mutations, les frais juridiques et la rémunération des intermédiaires.

Dans certains pays, l'impôt sur les mutations a un caractère forfaitaire, c'est-à-dire qu'il ne se calcule pas en fonction du montant véritable de la vente (qui reste difficile à contrôler par l'administration), mais sur la base d'une valeur théorique forfaitaire, comme pour l'impôt foncier annuel.

## Néo-colonialisme agricole

Pratiques d'acquisitions massives de terres agricoles auprès des Etats de pays pauvres qui se les sont eux-mêmes appropriés en refusant de reconnaître les droits des populations qui les exploitaient de façon immémoriale.

Les acquisitions se font généralement sous forme de baux à long terme et se comptent en centaines de milliers d'hectares. Selon la banque mondiale, 35% des surfaces ainsi acquises en 2009 étaient destinées à la production d'agro-carburants.

On peut y voir une transposition, à l'échelle industrielle, de l'ancien modèle des [économies de plantation](#).

## Non aedificandi

Servitude interdisant la construction de tout ou partie de la surface d'un terrain, même s'il appartient à une zone constructible du point de vue de l'urbanisme réglementaire. Il peut s'agir d'une servitude de droit public (interdiction de construire sur une certaine largeur le long d'une voie à grande circulation) ou de droit privé (cas, par exemple, d'un propriétaire qui vend une partie de son terrain à condition que l'acquéreur et ses ayants droit ne construisent pas dessus, afin de préserver sa vue).

## **Non altius tollendi**

Servitude qui limite l'altitude maximale des constructions pouvant être édifiées sur un terrain, indépendamment du relief du terrain et de la densité autorisée.

## **Notaire**

Les actes de mutation devant offrir une série de garanties de forme et d'exactitude, un certain nombre de pays (en particulier les pays de droit latin et de droit musulman traditionnel) exigent qu'ils soient rédigés par des notaires dont la responsabilité personnelle est engagée si l'acte n'est pas régulier. On rencontrait aussi des notaires dans les anciens pays dits socialistes, mais il s'agissait de fonctionnaires du ministère de la Justice. Beaucoup d'autres pays n'ont pas de notaire, soit que les actes soient rédigés par les avocats des cocontractants, soit qu'une administration spécialisée en soit chargée.

## **Nue propriété**

Lorsqu'un propriétaire ne dispose plus de l'usufruit de son immeuble, il ne lui en reste que la *nue propriété*, jusqu'à ce qu'il en retrouve la propriété complète à l'extinction de l'usufruit.

Le *nu propriétaire* peut vendre sa nue propriété. L'usufruitier dispose alors d'un droit de préemption sur la vente.

## **Observation foncière**

L'observation foncière peut se décomposer en :

- Observation de l'usage physique et fonctionnel des terrains
- Observation des modes d'appropriation des sols
- Observation des marchés fonciers
- Observation des politiques foncières et de l'administration foncière

L'observation statistique des marchés fonciers suppose d'abord une information sur les ventes qui se fait dans des conditions très différentes d'un pays à l'autre (généralement bien meilleure dans les pays du Nord que du Sud de l'Europe). A défaut d'une information directe sur les ventes, des études peuvent être menées à partir de sources indirectes.

L'élaboration de statistiques pose des problèmes méthodologiques difficiles dus au nombre relativement peu élevé des ventes, au regard du grand nombre de paramètres explicatifs à prendre en considération.

**Lire aussi** « [L'accès aux données](#) »

## **Occupation sans droit ni titre**

Appellation juridique du squat

## **Offre foncière (politique de l')**

Type de politique foncière préconisant de faire baisser les prix des terrains à bâtir en multipliant les surfaces disponibles mises en vente. Les moyens auxquels il est fait appel dans cette perspective sont habituellement :

- La mise sur le marché des terrains publics peu ou mal utilisés.
- L'assouplissement des contraintes réglementaires qui restreignent la superficie des espaces urbanisables.
- L'institution d'une fiscalité annuelle forte sur les terrains urbanisables.
- La réduction des ponctions fiscales sur les mutations et sur les plus-values foncières.

A la politique de l'*offre foncière* qui fait confiance aux mécanismes du marché, peut être opposée une politique publique de programmation de la « production foncière » qui n'attendrait pas que la hausse du prix des terrains bruts pousse les propriétaires à les mettre sur le marché.

## **Opérateur foncier**

Organisme public ou parapublic chargé de mener des opérations d'achat et de vente de terrains pour le compte d'une collectivité publique en utilisant un fonds de roulement et la compétence de techniciens dont les collectivités publiques ne disposent pas toujours. Ce rôle est tenu de plus en plus souvent par les [établissements publics fonciers](#) (EPF)

## **Orthophotoplan**

Document cartographique produit directement par correction optique d'une photographie aérienne de telle sorte à supprimer les effets de perspective et à disposer d'une échelle identique au centre et à la périphérie de la photo.

## **Parcours**

Espaces habituellement parcourus dans les pratiques d'élevages saisonniers itinérants. Source habituelle de conflits entre agriculteurs et éleveurs, et d'arrangements coutumiers freinant la modernisation des pratiques agricoles.

## **Partenariat public-privé**

Le « *partenariat public privé* » est la formule de privatisation de l'investissement immobilier public qui a été adopté en France pour y transposer le système libéral britannique des *Private Finance Initiative (PFI)* lancé en 1992 par le gouvernement conservateur de John Major. Surtout utilisé pour moderniser le parc hospitalier public qui avait été délaissé pendant l'aire Thatcher, le système consistait à faire financer par une société privée (dépendant d'un fonds de pension), la rénovation ou la construction d'hôpitaux publics. La société privée devient propriétaire du bâtiment public et en assure l'entretien ; en contre partie, l'administration s'engage sur une location de longue durée du bâtiment, voire de certains services (blanchissage, restauration, etc.).

Le système est irrationnel sur le plan financier puisqu'il revient à faire supporter le [portage](#) par une structure privée dont le refinancement est nécessairement plus coûteux que celui d'une administration publique. Son avantage est politique : il permet de remplacer un coût budgétaire immédiat par un engagement sur des loyers futurs. C'est donc un emprunt qui ne dit pas son nom, ce qui ne serait pas très grave si ce n'était un emprunt au prix fort.

## **Pas de porte**

Certaines législations autorisent la cession des baux de location (pas-de-porte) pour les périodes restant à courir jusqu'à la fin du bail. D'autres législations interdisent ces ventes en estimant qu'un bail est attaché à la personne du locataire choisi par le propriétaire qui pourrait ne pas avoir la même confiance dans un autre locataire.

En France les baux commerciaux (location d'une boutique par un commerçant) sont légalement cessibles mais pas les [baux ruraux](#) (location de terres par un agriculteur). Cette dernière interdiction est cependant très souvent contournée en pratique et on estime que dans les régions agricoles les plus riches, le nouveau fermier cède jusqu'à la moitié de la valeur vénale de la terre versé en *pas-de-porte* au fermier qui s'en va. La transaction peut prendre des formes diverses telle que la *ventes des fumures*.

## Passage (droit de)

Le propriétaire d'un terrain enclavé dispose automatiquement d'un droit de passage sur le terrain lui permettant l'accès le plus court à la voie publique la plus proche. Ce droit constitue une [servitude réelle](#) sur le terrain voisin.

Lorsqu'un terrain enclavé doit être construit, son propriétaire est en droit d'obtenir un passage correspondant à la desserte d'une construction sur le terrain voisin. Mais ce droit de passage renforcé est soumis à l'indemnisation du voisin qui subira la servitude. En l'absence d'un accord amiable entre voisins pour en fixer le montant, celle-ci est fixée par voie judiciaire après expertise.

## Permis d'aménager

Le *permis d'aménager* regroupe les anciennes procédures d'autorisation de lotir, d'autorisation d'installations et de travaux divers, d'autorisation d'aménagement de terrains de camping, etc.

Il concerne toutes les opérations de lotissement ou de remembrement en AFU libre avec création d'espaces communs, les créations ou agrandissement de terrains de camping, terrains de sport ou parcs d'attraction, l'aménagement de golfs, la création d'aires de stationnement public, les dépôts de véhicules et caravanes, les groupements de résidences mobiles de loisirs, les affouillements et exhaussements d'une hauteur ou profondeur supérieure à 2 m couvrant plus de 2 ha.

Le délai d'instruction de la demande du permis d'aménager est normalement de trois mois. L'absence de réponse vaut autorisation tacite d'aménager.

La validité du permis est de deux ans (durée provisoirement portée à trois ans en décembre 2008).

## Permis de construire

La réalisation d'une construction est soumise à autorisation par l'autorité publique chargée de l'urbanisme qui vérifie la conformité du projet aux lois et règlements en vigueur. Dans beaucoup de pays pauvres, le grand nombre de constructions sans permis peut rendre vain tous les efforts de réglementation de l'urbanisme ; à défaut de pouvoir réellement contrôler toutes les constructions nouvelles, il est possible de n'exiger le permis que pour les constructions en matériaux durables et d'une certaine taille. Inversement, certains pays riches n'ont pas de permis de construire dans les zones où la réglementation est suffisamment précise : c'est le conseil juridique de l'assureur du constructeur qui prend alors la responsabilité juridique de la conformité de la construction à la réglementation.

Lors de la négociation d'un terrain, l'obtention d'un permis de construire constitue habituellement une clause suspensive de l'[avant-contrat](#) : l'acquéreur peut alors renoncer à l'acquisition s'il n'obtient pas son permis de construire.

Lorsque la collectivité locale dispose d'une marge d'appréciation pour déterminer la constructibilité d'un terrain, sa décision pèse lourdement sur sa valeur et, ipso facto, la négociation foncière devient triangulaire entre le propriétaire initial, le futur constructeur et la collectivité locale.

## Permis de construire tacite

Pour éviter que les lenteurs administratives ne bloquent inutilement la construction, la loi peut prévoir que si dans un délai donné, l'autorité chargée de l'urbanisme n'a pas fourni un refus motivé au pétitionnaire, le permis de construire ou le permis d'aménager est considéré comme tacitement accordé.

## Petits papiers

Pratique courante dans les pays africains consistant à rédiger devant témoins, les arrangements de ventes ou de successions foncières, en dehors de tout cadre légal, faute d'une reconnaissance de la propriété, mais souvent avec le contre seing d'une autorité locale (chef de quartier ou de village).

**Lire aussi** « [La propriété coutumière moderne](#) »

## Pierre papier

Désignation commune des modes d'investissement dans la propriété immobilière, à travers des sociétés par action telles que des SCPI.

## Plafond légal de densité (PLD)

Le PLD est le niveau du COS au delà duquel le propriétaire du terrain ne peut construire qu'en versant à la Commune un versement égal à la valeur de la surface de terrain supplémentaire dont il aurait du disposer pour ne pas avoir besoin de dépasser ce PLD.

Le montant du versement pour dépassement de PLD peut être très élevé dans certains secteurs denses à forte valeur immobilière. Il vient totalement en déduction de la valeur foncière que le propriétaire peut espérer négocier avec un promoteur.

Par exemple, si une commune a fixé un PLD de 1,2 sur son territoire communal, cela signifie que dans les zones de son POS ou de son PLU où les COS autorisés sont supérieurs à 1,2, les constructeurs devront verser à la commune et non au propriétaire le supplément de valeur provenant de la part de constructibilité supérieure à 1,2. Ainsi, pour un terrain dont le COS autorisé est égal à 1,8, le constructeur devra verser à la commune une somme égale 50% du prix du terrain réglé au propriétaire :  $(1,8-1,2) / 1,2 = 50\%$ .

Créé en 1975 d'une manière uniforme (valeur 1) sur l'ensemble du territoire (sauf une valeur 1,5 pour Paris) puis décentralisé, le PLD est en extinction depuis la loi SRU au sens que les communes peuvent le supprimer mais ne peuvent plus l'instituer là où il n'existe pas.

**Lire aussi** « [Plaidoyer contre le PLD](#) »

## Plan d'alignement

En tissu urbain existant, l'[alignement](#) détermine la ligne (pas forcément rectiligne) sur laquelle doivent être édifiées les façades des constructions nouvelles en bordure de la voie publique. L'alignement de chaque voie ou d'un ensemble de voies fait donc l'objet d'un règlement. En droit français, lorsque l'alignement réduit de moins d'un dixième la surface d'un terrain privé, à l'occasion d'une nouvelle construction, le propriétaire doit céder gratuitement son terrain mais la constructibilité du terrain est calculée sur l'ensemble de la surface primitive si bien qu'il n'y a pratiquement pas de perte de valeur pour le propriétaire.

## Plan foncier rural (PFR)

Dans plusieurs pays d'Afrique de l'Ouest, procédure de reconnaissance et de [formalisation des droits](#) coutumiers sur le sol.

La principale faiblesse de cette procédure est la carence d'enregistrement des mutations qui condamne le PFR à devenir rapidement obsolète.

## Plan local d'urbanisme (PLU)

La loi SRU a remplacé les POS par des PLU dont la grande différence par rapport aux POS est de constituer de véritables plans d'urbanisme communaux, intégrant urbanisme réglementaire et urbanisme opérationnel.

L'ancien *rapport de présentation* du POS qui avait déjà pris une certaine ampleur au cours des années 1990, sous la pression de la jurisprudence, se voit reconnaître une importance particulière sous le nom de [projet d'aménagement et de développement durable](#) (PADD). C'est lui qui doit déterminer le *projet urbain* sur lequel les mesures réglementaires et opérationnelles du PLU sont construites.

Chaque commune rédige et modifie librement son PLU. L'Etat peut cependant exiger que des projets d'intérêt national (par exemple, le tracé d'une route) soient pris en compte. Le préfet dispose d'un délai de deux mois pour exercer un droit de veto à la mise en application du PLU dans le cadre de son [contrôle de légalité](#). Si le conflit entre le préfet et le maire n'est pas résolu à l'amiable, il est tranché devant un tribunal.

### **Plan masse**

Plan qui détermine l'emplacement et la volumétrie des bâtiments qui pourront être édifiés dans une zone

### **Plan d'occupation des sols (POS)**

Nom du document qui, en France, a longtemps édicté l'ensemble des dispositions d'urbanisme réglementaire applicables dans une commune et qui est en cours de remplacement par des [plans locaux d'urbanisme](#). Il se composait essentiellement d'un plan de zonage du territoire communal et des règlements applicables dans chaque catégorie de zone. Toutes les règles étaient classées en quinze articles possibles :

1. Types d'utilisation des terrains complètement interdits.
2. Types d'utilisation des terrains soumis à conditions spéciales.
3. Règles de desserte par la voirie
4. Règles de desserte par les autres réseaux
5. Conditions de surface et de forme des terrains
6. Implantation des constructions par rapport à la voie publique
7. Implantation des constructions par rapport aux terrains voisins
8. Implantation des constructions les unes par rapports aux autres
9. Règles d'emprise au sol des constructions
10. Règles de hauteur des constructions
11. Règles d'aspect des constructions
12. Capacités de stationnement pour véhicules
13. Traitement des espaces libres (obligations de plantation)
14. Densité maximale des constructions exprimée par le COS ([coefficient d'occupation des sols](#)) qui est le rapport entre la surface hors œuvre des planchers et la surface du terrain)
15. Cas particuliers où le dépassement de ce COS peut être autorisé.

### **Plus value (ou moins value) foncière**

Augmentation (ou diminution) de la valeur d'un terrain due à des facteurs locaux ou nationaux qui ne dépendent pas de l'action ou des travaux du propriétaire. Ainsi on ne parle pas de *plus value* lorsque le changement de valeur d'un terrain correspond aux coûts engagés pour sa viabilisation et son aménagement.

### **Plus value (ou moins value) d'anticipation**

Augmentation actuelle de la valeur d'un terrain en prévision d'une augmentation de valeur future encore plus importante. Par exemple, si un terrain actuellement agricole vaut 1€/m<sup>2</sup> et qu'on annonce qu'il sera urbanisable dans dix ans avec une valeur prévisible de l'ordre de 20€/m<sup>2</sup>, il va dès à présent passer à une valeur de 5€/m<sup>2</sup> dans la mesure où 5€ est la valeur actualisée de

20€ dans dix ans, compte tenu du [taux d'actualisation](#) de l'acteur concerné.

En pratique les phénomènes proprement psychologiques jouent davantage dans ces prévisions que les calculs financiers rationnels explicites d'autant que la part d'incertitude reste grande.

Voir [effet d'annonce](#).

### **Plus-value (ou moins-value) d'urbanisation**

Augmentation (ou diminution) de valeur d'un terrain due aux aménagements urbains réalisés ou en projet. En particulier les travaux de viabilisation à la périphérie d'une agglomération provoquent une augmentation des valeurs foncières de tous les espaces ainsi rendus mieux accessibles.

Un propriétaire a généralement avantage à attendre la réalisation complète des travaux prévus dans un quartier existant pour vendre, car l'expérience montre que le changement d'image consécutif à ces travaux et la valorisation qui en résulte mettent plusieurs années à se produire.

Le cas est différent en extension urbaine où l'attente d'une urbanisation future valorise les terres longtemps avant le démarrage des opérations.

### **Plus-value (ou moins-value) d'urbanisme**

Augmentation (ou diminution) de valeur d'un terrain due à un changement de réglementation, en particulier à un changement de constructibilité. Ainsi, si un nouveau règlement d'urbanisme augmente les densités autorisées dans un quartier, tous les terrains du quartier augmenteront de valeur.

### **Politiques foncières**

Les politiques foncières peuvent avoir des objets extrêmement variés (aménagement du territoire, répartition de la propriété, protection de l'environnement, politique de peuplement, etc.) et poursuivre des objectifs différents : telle commune privilégiant une volonté de développement économique, telle autre une amélioration des conditions de vie. Il n'existe donc pas de bonnes et de mauvaises politiques foncières, mais des politiques foncières plus ou moins bien adaptées aux objectifs poursuivis. Les effets pervers sont en effet nombreux en la matière et il n'est pas rare qu'une mesure adoptée produise un effet inverse de l'objectif poursuivi.

Pour clarifier les discussions sur les politiques foncières, il est toujours utile de distinguer d'une part les débats portant sur la meilleure utilisation des outils existants dans le cadre de « politiques foncières locales ». D'autres débats peuvent au contraire porter sur la modification éventuelle des outils, pour définir de nouvelles « politiques foncières nationales ». On peut aussi parler dans le premier cas de politiques foncières à *droit constant* et, dans le second, de politiques foncières à *droit variable*.

Selon cette définition, si les politiques foncières nationales relèvent de l'Etat, les services de l'Etat peuvent aussi mener des politiques foncières locales concurrentes ou complémentaires à celles des collectivités locales, par exemple d'implanter localement un projet d'intérêt national.

**Lire aussi** « [Vingt-quatre propositions sur les politiques foncières locales](#) »

### **Politique de la ville**

Ainsi que son nom ne l'indique pas, la *politique de la ville* désigne, en langage administratif, un ensemble de mesures conçues à partir de la fin des années 1980 et souvent modifiées depuis, pour les [quartiers difficiles](#).

Cette politique a conduit à définir des mesures ciblées sur la base de zonages, tels que les 751 *zones urbaines sensibles délimitées* dans quelque 800 communes (certaines sont à cheval sur plusieurs territoires communaux) dans plus de 200 agglomérations.

### Portage foncier

Le portage foncier désigne le fait d'acquérir ou de conserver la propriété d'un terrain dont on n'a pas l'usage actuel. Selon les acteurs et les circonstances, le poids respectif des avantages et des inconvénients du portage foncier varie du tout au tout. C'est ordinairement la collectivité publique, en charge du long terme, qui a avantage au portage foncier (elle constitue alors des *réserves foncières*), tandis que l'opérateur (public ou privé) cherchera au contraire à réduire au maximum sa durée de portage.

Une opération immobilière se déroule presque toujours sur plusieurs années (trois à cinq ans le plus souvent). L'aménageur et/ou le promoteur doivent donc supporter des coûts financiers sur la valeur du terrain entre le moment où il l'achète et celui où il vend les lots de terrains à bâtir ou les locaux. Pour minimiser ces "coûts de portage", plusieurs stratégies existent : *vente en état futur d'achèvement*, *dation en paiement*, différentes formules d'association du propriétaire au risque de l'opération, etc. qui ont pour effet de faire porter le terrain par son propriétaire initial durant toute l'opération.

On peut aussi envisager un portage foncier post opérationnel lorsque l'aménageur a intérêt à conserver la propriété du terrain, en utilisant par exemple une procédure de bail à construction.

**Lire aussi** « [Les logiques contradictoires du portage foncier](#) »

### Possession

La *possession* est un état de fait : c'est le fait d'occuper paisiblement un immeuble et de se comporter en propriétaire (entretien des lieux, paiement des taxes, prélèvement des loyers, etc. Le concept de *possession* s'oppose à celui de *propriété* qui décrit, lui, un état de droit. En droit latin, si le vrai propriétaire est quel'un d'autre que le possesseur, c'est au premier qu'incombe la charge d'en apporter la preuve et d'engager une action contre le possesseur. Cette action n'est recevable que si elle intervient dans la limite du délai de la *prescription acquisitive*.

La transformation progressive des possessions de fait, en droits de propriété est par ailleurs un processus historique commun à tous les vieux pays européens, à l'inverse des situations de conquête coloniale où le vainqueur distribue les droits de propriété (Amérique, Afrique, Australie) ou organise au cas par cas la transformation de la possession antérieure en nouveaux droits de propriété.

**Lire aussi** « [La propriété coutumière moderne](#) »

### Pouvoir d'urbanisme

Avant les lois de décentralisation de 1982-83, la France était le seul pays européen où l'essentiel du pouvoir d'urbanisme était détenu par l'Etat et ses administrations. Depuis, elle devenu, inversement, le seul pays où le pouvoir d'urbanisme est exercé à un échelon territorial aussi petit que la commune française, d'où une sorte de balkanisation du pouvoir d'urbanisme dans les grandes villes divisées entre un grand nombre de territoires communaux.

Les autorités d'agglomération créées à la fin des années 1990 correspondraient à une certaine normalisation mais n'ont que peu de pouvoir réel, en particulier dans le domaine foncier, faute d'une légitimation par le suffrage universel.

Depuis 2007, le processus de création du « Grand Paris » sous le contrôle de l'Etat, permet à celui-ci reprendre aux 300 maires de

l'agglomération, la conduite des grandes opérations d'aménagement.

### Précaution (principe de ...)

Règle d'action publique consistant à prendre des mesures pour faire face à des dangers seulement éventuels. Mais à la différence de la simple prévention de risques connus dont la probabilité est plus ou moins établie, il vise à prévenir un risque inconnu lié, en particulier, à l'absence de connaissances scientifiques suffisantes.

Adopté en Allemagne à la fin des années 1960 (« Vorsorgeprinzip »), il a été reconnu en 1992 dans le droit international par la déclaration de Rio et introduit la même année dans le traité de Maastricht. Il est inscrit dans le droit français depuis la *loi Barnier* de 1995 sur la protection de l'environnement.

### Préemption privé

En cas de vente d'un bien immobilier, des droits de préemption peuvent exister au bénéfice des occupants, des autres membres de la famille, des voisins, des copropriétaires, etc.

A l'inverse des droits de préemption publics, ces droits de préemption privés se rencontrent dans beaucoup de législations.

### Préemption publique

Une particularité de la législation française est d'avoir créé, depuis une cinquantaine d'années, un grand nombre de droits de préemption publics au bénéfice de l'État, de la commune, voire d'organismes professionnels parapublics (cas des SAFER) ou d'organismes chargés de la défense de l'environnement (cas du *Conservatoire du littoral*). Ce droit donnent le privilège, à leurs bénéficiaires, non seulement de se porter acquéreur prioritaire lorsqu'un bien immobilier est en vente, mais de pouvoir contester le prix de vente qui devait être appliqué. C'est alors le juge de l'expropriation qui détermine le prix.

Les deux droits de préemption les plus répandus sont le droit de préemption des *SAFER* sur les terrains agricoles et naturels, et le *droit de préemption urbain* (DPU) des communes ou des EPCI sur les zones urbanisées ou urbanisables. Ce DPU est dit "renforcé" lorsqu'il s'applique non seulement aux terrains bâtis ou non bâtis, mais aussi aux lots de copropriété.

Partout où existe un droit de préemption, le notaire doit envoyer une DIA (*déclaration d'intention d'aliéner*) au bénéficiaire du droit de préemption, généralement deux mois avant la signature de la mutation. La mise en œuvre d'un droit de préemption suppose en effet un dispositif juridique capable de contraindre les vendeurs à informer effectivement l'autorité disposant du droit de préempter et à lui laisser un délai de décision avant que la vente ne puisse avoir lieu.

Dans la plupart des cas, le droit de préemption est assorti du droit de faire réviser le prix par voie judiciaire si le bénéficiaire du droit de préemption estime que le prix demandé ne correspond pas au « prix normal de marché ». Mais le vendeur garde alors la faculté de renoncer à la vente prévue. En pratique, l'exercice du droit de préemption a alors davantage pour effet de bloquer les mutations que de mobiliser les terrains.

Par contre, il est généralement admis que si le bénéficiaire du droit de préemption accepte le prix annoncé pour la vente, le vendeur ne peut plus refuser de vendre. Une vertu annexe du droit de préemption est alors d'exercer un puissant effet dissuasif à la sous-déclaration des prix de vente et aux " *dessous de table* ".

**Lire aussi** « [Evaluation du droit de préemption](#) »

### Prescription acquisitive

D'une façon générale, la prescription est le délai au-delà duquel un crime ou un délit ne peuvent plus être poursuivis. En matière de

propriété, l'application du principe de la *prescription* interdit de faire valoir un droit de propriété qui aurait été usurpé, passé un certain délai (trente ans en droit français, c'est-à-dire l'espace d'une génération). Pour être légalement propriétaire d'un bien immobilier, il suffit donc d'en être possesseur depuis au moins trente ans ou de l'avoir acquis d'une autre personne avec laquelle le délai cumulé de possession atteint trente ans, puisque aucune action de restitution ne sera plus recevable de la part des ayants droit d'anciens propriétaires, même si cette action est fondée sur des preuves écrites. Le délai de la prescription cesse de courir, dès qu'une action en justice est engagée.

La philosophie de la prescription acquisitive est double :

- Elle revient à admettre qu'en pratique, l'origine historique de la propriété est rarement pacifique et qu'un même terrain a pu, par le passé, faire l'objet de multiples conflits sur lesquels il serait néfaste de vouloir revenir aujourd'hui.
- Elle privilégie l'utilité sociale de la propriété et ne protège les droits que pour autant que leurs titulaires les exercent : un propriétaire qui aurait négligé pendant plus de trente ans de s'occuper d'un terrain n'a plus de droit sur ce terrain.

Le droit musulman, comme l'ancien droit romain, ont eu des prescriptions beaucoup plus courtes. Dans la Rome primitive, il suffisait même qu'un citoyen réalise paisiblement deux récoltes sur le même champ sans être inquiété, pour qu'il en devienne légalement le propriétaire (*loi des douze tables*, 451 av JC).

### Présomption de domanialité

Principe d'origine coloniale, toujours en vigueur dans la plupart des pays du Sud, selon lequel l'Etat est présumé propriétaire de tous les terrains sur lesquels n'existe pas la preuve d'un droit de propriété privé ; c'est-à-dire la plus grande partie du territoire.

La mise en œuvre de ce principe a connu des variations selon les pays et les époques. Son application la plus brutale, dans des pays comme l'Australie (voir *Torrens*) a pu aller jusqu'à refuser d'accorder la personnalité juridique aux populations indigènes qui exerçaient précédemment là des droits coutumiers sur le sol.

Dès la fin du XIXe siècle, la colonisation française a, au contraire, eu tendance à reconnaître l'existence de droits de possessions coutumières, sans admettre cependant qu'il puisse s'agir de droits de propriété cessibles. Pour *immatriculer* ces espaces et y créer des *titres fonciers*, il fallait donc commencer par les « purger » des droits coutumiers antérieurs (souvent par indemnisation des notables).

Les Indépendances ont souvent eu pour effet de renforcer les prérogatives foncières des nouvelles administrations étatiques, sources de corruption, de clientélisme et d'insécurité foncière. Un mouvement inverse s'amorce cependant avec, par exemple, la création à Madagascar des *certificats fonciers* qui permettent de transformer la *possession* coutumière en *propriété*.

### Pression foncière

Expression souvent utilisée pour qualifier, sans la quantifier, la forte demande marchande dont certains espaces font l'objet, comme par exemple sur le littoral et dans la périphérie des grandes villes.

### Preuve de la propriété

Dans un pays ayant un *livre foncier*, celui-ci constitue théoriquement la preuve absolue unique de la propriété. En pratique, il peut arriver qu'il contienne des erreurs matérielles soit sur les limites des terrains, soit même parfois sur l'identité du titulaire. La reconnaissance de la propriété ne peut alors intervenir qu'à l'issue d'une procédure judiciaire visant à corriger cette erreur.

Dans un pays ayant un simple *cadastre* fiscal, celui-ci ne constitue pas une preuve absolue de propriété, mais il en apporte une forte présomption. Le cadastre fiscal facilite par ailleurs la mise en œuvre du principe de la prescription acquisitive (le fait de payer l'impôt sur la propriété constitue évidemment une forte présomption de propriété). Dans l'acte de vente, le notaire fait d'ailleurs obligatoirement référence au numéro cadastral du terrain, de même qu'à l'enregistrement du dernier acte (vente ou héritage) établissant l'*origine de propriété* du terrain vendu.

A terme, il existe donc une convergence des deux grands systèmes de preuve de la propriété.

### Privatisation des biens immobiliers publics

Pour juger de la validité des politiques de privatisation des biens immobiliers publics (en particulier des terrains publics), trois situations doivent être clairement distinguées :

- Les terrains et bâtiment détenus provisoirement en vue de la conduite d'une opération future.
- Les autres terrains ou bâtiment publics inutilisés ou sous-utilisés qui doivent être vendus, si possible au plus offrant (on ne fait pas baisser la valeur d'un bien en le vendant en dessous de sa valeur).
- Les terrains ou bâtiments utilisés pour une administration ou un service public qui ont tout avantage à rester public en termes de rationalité économique, en dépit de certaines tentations de courte vue (voir *partenariat public privé*).

Lire aussi « [Les logiques contradictoires du portage foncier](#) »

### Prix conventionnel

Une convention peut être passée entre le vendeur et l'acheteur pour définir à l'avance le montant d'un prix de vente futur en fonction d'un certain nombre de paramètres. Par exemple un terrain peut être vendu avec des paiements échelonnés dont le montant sera indexé sur l'évolution des prix de l'immobilier.

### Prix de convenance

Certaines mutations s'effectuent à un prix qui n'est pas un *prix de marché*, soit que le vendeur et l'acheteur aient des liens familiaux, soit que la mutation ne constitue que l'un des éléments d'un accord plus vaste, soit que la mutation s'effectue entre deux entités d'un même groupe économique et serve à opérer un transfert de valeur. Ainsi un groupe immobilier ayant des filiales d'aménagement et d'autres de promotion immobilière, pourra avoir intérêt à réaliser l'aménagement à perte pour justifier des aides publiques et transférer la marge dans la société de promotion, grâce à une vente des droits à bâtir à bas prix.

### Prix de marché

Synonyme de *valeur vénale*. C'est le prix auquel un bien pourrait être vendu librement sur le marché, en s'accordant un délai raisonnable et en l'absence de toute situation d'opportunité liée à l'identité des acteurs (voir *prix de convenance* ou *valeur d'opportunité*).

### Prix de référence

Prix connus de mutations foncières ou immobilières servant de bases de comparaison pour l'évaluation d'un bien. Seuls les *prix de marché* doivent être retenus, or il n'est pas toujours évident de les distinguer des prix de convenance, lors ce qu'ils sont peu nombreux.

On parle, plus également des « *termes de référence* » d'une évaluation

## Prix de sortie

Dans une opération immobilière, on appelle *prix de sortie* le prix auquel le promoteur espère vendre les locaux qui seront construits sur le terrain qu'il acquiert. C'est sur le réalisme de cette prévision que repose la fiabilité du [compte à rebours](#) et de l'équilibre financier de l'opération. En réalité, il est difficile de déterminer au moment de la décision initiale d'acheter le terrain, à quel prix les programmes pourront être vendus. Différentes stratégies sont donc mises en œuvre pour minimiser le risque financier qui en découle ([ventes en état futur d'achèvement](#), paiement du terrain en [dation](#), etc.).

## Programme d'aménagement d'ensemble (PAE)

Système de financement des équipements à réaliser dans un secteur. La commune fixe le périmètre concerné, dresse la liste (le *programme*) des équipements à réaliser, en évalue le coût global, s'engage sur le délai dans lequel elle les réalisera. Elle peut alors décider de mettre une part du coût du programme à la charge des constructeurs qui construiront dans le périmètre, en déterminant une clef de répartition. Le risque, pour la commune, est de ne pas récupérer tous les financements prévus, si le rythme des constructions est inférieur aux prévisions, et de devoir pourtant réaliser le programme, sous peine de devoir rembourser les participations encaissées.

En pratique beaucoup de PAE ne sont adoptés que pour justifier et donner une présentation légale aux participations financières qu'une commune demande à un opérateur, le périmètre du PAE étant alors souvent identique à celui de l'opération autorisée. Cette pratique a été facilitée par la faculté laissée à la commune d'adopter un PAE alors même qu'une autorisation d'urbanisme a déjà été demandée.

Le montant des participations financières exigées par un PAE réduit d'autant le prix que les propriétaires des terrains peuvent attendre des acquéreurs de terrains en vue de la construction.

## Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

Depuis la loi [SRU](#) de novembre 2000, le *projet d'aménagement et de développement durable* est au [plan local d'urbanisme](#) ce que le rapport de présentation était au [plan d'occupation des sols](#), mais son rôle est considérablement renforcé puisque c'est désormais de lui seul que dépend la définition des objectifs d'aménagement mis en œuvre par le règlement d'urbanisme, alors que ce rôle était tenu précédemment (ou aurait du être tenu) par le [schéma directeur](#).

## Promoteur

Acteur de l'immobilier qui prend le risque d'acheter un terrain à bâtir et de le faire construire (ou de le construire lui-même, s'il est à la fois promoteur et constructeur), en cherchant à dégager un bénéfice qui couvrira ses risques et sa marge d'activité ([risque de promotion](#)).

Le plus souvent un promoteur travaille avec de l'argent emprunté. Le capital risque engagé dans une opération peut faire l'objet d'un [tour de table](#) spécifique auquel participe, avec le promoteur, d'autres financeurs disposés à partager ses risques et ses profits. Puis avec la garantie des *fonds propres* ainsi rassemblés, des crédits sont recherchés auprès des banques.

Le promoteur peut aussi exercer simultanément, en amont, la fonction d'aménageur s'il achète pour ses opérations des terrains non équipés qu'il viabilise lui-même.

Il est aussi possible que des entreprises de construction et de BTP développent des activités de promotion immobilière, surtout lorsqu'elles sont de taille importante, mais elles le font alors généralement à travers des filiales. De manière habituelle, elles se

contentent de réaliser les travaux qui leur sont commandés par ceux-ci, sans avoir de problématique de valorisation des biens fonciers et immobiliers sur lesquels elles interviennent.

## Property tax

Type d'impôt immobilier annuel, largement utilisé en Amérique du Nord et reposant à la fois sur les terrains et sur les constructions. Cette fiscalité, très simple dans son principe, est fondée sur la [valeur vénale](#) des biens. Celle-ci est normalement déterminée au cas par cas, par des experts ; elle ne résulte pas d'un simple classement des biens en grandes catégories avec une base d'imposition forfaitaire par catégorie, comme en Europe. A périodicité plus ou moins rapprochée (tous les trois ans au Québec) toutes les évaluations doivent être refaites afin de prendre en compte les modifications de valeurs vénales.

Un tel impôt a donc un coût de gestion élevé qui ne se justifie que s'il est assez productif. C'est précisément le cas puisqu'il peut atteindre jusqu'à 3% de la valeur vénale des immeubles dans certains États américains où il constitue l'essentiel des ressources fiscales locales.

## Propriété

On peut disposer d'un bien sans en être propriétaire (voir [possession](#)). Ce qui distingue fondamentalement la propriété d'un bien ou d'un droit sur un bien, c'est la capacité de vendre ce bien. Dès lors que le titulaire d'un droit a la possibilité de vendre ce droit, il en est *propriétaire*.

L'utilisateur, même exclusif, d'un terrain à qui n'est pas reconnu le droit de vendre ce terrain, n'est que l'[usufruitier](#) du terrain. La différence avec la *pleine propriété* devient cependant assez faible, mais subsiste, quand cet usufruit est transmissible par héritage, comme c'était le cas dans les pays de l'ancienne Union soviétique où, à défaut de propriété foncière privée, pouvait exister une *servitude d'usage éternel* sur les terrains, théoriquement propriété de l'Etat, qui pouvait être transmise aux enfants, mais non pas vendue.

Lire aussi « [L'impossible propriété absolue](#) »

## Propriété directe et propriété utile

Dans le système foncier de l'Ancien régime, on distingue la *propriété utile* qui est le droit, pour un paysan, de cultiver la terre moyennant le versement de redevances, et la *propriété directe* qui est le droit de percevoir ces redevances. Ces deux propriétés se transmettent parallèlement, par vente ou par héritage, avec généralement un [droit de retrait](#) du [seigneur foncier](#) en cas de vente de la propriété paysanne.

Le système foncier britannique a conservé cette superposition de droits avec le [free hold](#) et le [lease hold](#).

On aperçoit aujourd'hui une sorte de résurgence de ce vieux droit rural avec le statut du fermage de 1945 qui conduit progressivement à une quasi-propriété du fermier sur son bail, puis à une reconnaissance juridique de la cessibilité du droit au bail, mais dans un rapport de force inversé.

## Propriété éminente

Construction de doctrine juridique selon laquelle les terres d'un pays auraient, à l'origine, appartenu au souverain qui en les cédant à ses sujets, aurait conservé certains droits, comme celui de prélever l'impôt ou d'édicter les règles d'utilisation de l'espace.

La version républicaine de cette *propriété éminente* du souverain est la notion d'un territoire « patrimoine commun de tous les Français » (article introductif du Code de l'urbanisme). Chaque terrain appartenant à la fois au *patrimoine commun* et à un propriétaire privé, se trouve fondée la légitimité d'un droit public

des sols susceptible d'encadrer les prérogatives de la propriété privée.

### Propriété lignagère

Propriété incessible détenue continûment par la même famille sans qu'il soit procédé à des partages successoraux et qui reste gérée par le *chef lignager*. Il en existe de multiples variantes. Des cessions d'usage peuvent parfois être accordées.

On remarquera que la propriété romaine n'est rien d'autre, à l'origine, qu'une propriété lignagère, le *pater familias* régnant sur les biens de la famille étendue et de sa « clientèle ».

### Prospect

Le *prospect* d'un bâtiment est l'espace qu'il est nécessaire de maintenir non bâti, perpendiculairement au droit de ce bâtiment, pour permettre à ses ouvertures de disposer de vues. Cet espace doit normalement être pris soit sur la voie publique, soit sur le terrain qui supporte la construction. Mais non sur la parcelle voisine.

Toutefois l'administration peut accorder une dérogation à cette règle et autoriser par conséquent l'empiètement de la zone de prospect sur une propriété voisine, sous réserve que soit constituée, à l'amiable ou par voie judiciaire, une servitude *non aedificandi*, dite servitude de *cour commune* sur la partie de cette propriété nécessaire au *prospect*.

### Quartier difficile

Euphémisme du langage administratif pour désigner les quartiers de banlieue, généralement d'anciens *grands ensembles*, qui connaissent des phénomènes de violence et d'exclusion, depuis les années 1980, et pour lesquels a été conçue la *politique de la ville*, autre expression codée.

### Quartier hors marché

On dit d'un quartier qu'il est *hors marché* quand son manque d'attractivité est tel que la baisse des prix de l'immobilier y rend impossible le montage d'une opération immobilière en équilibre financier, même si le terrain à bâtir est apporté gratuitement. Faute de constructions nouvelles, le quartier est donc condamné à une phase de dévalorisation cumulative en l'absence d'une intervention publique susceptible de lui redonner de la valeur.

Il existe trois grands types de *quartiers hors marché* qui relèvent de problématiques totalement différentes :

- des quartiers populaires vétustes dévalorisés,
- des quartiers d'habitat social,
- des friches industrielles.

Les terrains de ces quartiers ont une valeur négative en tant que terrain à bâtir, mais ils n'en ont pas moins une valeur urbaine pour d'autres usages (dépôts de matériaux, garages, entrepôts, etc.).

Ne pas confondre les « quartiers hors marché » avec le cas des terrains à valeur négative ou *terrains hors marché*.

### Question foncière (la ...)

Il est souvent fait référence, dans la littérature grise, à « la question foncière ». Une question suspendue, dont le contenu n'est jamais formulé, et qui n'a donc aucune chance d'obtenir jamais la moindre réponse.

### Rareté foncière

L'explication de la valeur de l'espace par sa rareté, constitue l'une des « tartes à la crème » du prêt à penser foncier. L'espace n'est, ni rare ni abondant. C'est une constante. Les variations de sa

valeur ne sauraient donc s'expliquer par son changement de volume. Ce n'est pas l'espace qui change, mais la demande solvable qui en existe.

Cependant les surfaces utilisables pour un usage donné, elles, peuvent varier, pour des raisons d'aménagement ou de réglementation :

- S'agissant des terrains à bâtir, il est clair qu'ils peuvent être en nombre excessif ou au contraire insuffisant, puisque ce sont d'une part les variations du droit des sols et, surtout, d'autre part, de terrains viabilisés (il existe une « production » de terrains à bâtir qui peut être plus ou moins abondante).
- Dans une certaine mesure, le volume des terres agricoles n'est pas non plus une constante, surtout si l'on raisonne à l'échelle internationale où l'on observe une extension rapide des terres mises en culture (largement au détriment des forêts).

Par ailleurs, le volume des fonciers de toute catégorie qui est effectivement mis sur le marché, varie fortement en fonction de facteurs conjoncturels et institutionnels.

### Registre foncier urbain

Sorte de *cadastre* informatisé très sommaire conçu à Cotonou dans le début des années 1990 pour répertorier les redevables de l'impôt foncier annuel.

Lire aussi [L'impôt foncier dans les pays du Sud](#)

### Remembrement

Procédure de réorganisation autoritaire (mais généralement concertée) du parcellaire afin de délimiter des parcelles plus faciles à cultiver (ou à construire). La nécessité de remembrer les terres agricoles est apparue avec la mécanisation et, en France, les premiers textes sur le remembrement rural datent des années 1940. Un propriétaire ne peut pas s'opposer au remembrement de sa propriété.

Chaque terrain est affecté d'un coefficient de valeur agronomique qui, multiplié par la surface donne un certain nombre de points. A l'issue du remembrement, chaque propriétaire doit donc normalement retrouver le même nombre de points. Cependant, la loi autorise le prélèvement un certain pourcentage des terrains (5% par exemple) pour la réalisation de voies de desserte ou même d'équipements communs.

La possibilité de procéder autoritairement au *remembrement urbain* des zones destinées à l'urbanisation, indépendamment de leur aménagement, existe dans certaines législations (pays germaniques) mais non en France où l'on préfère l'intervention d'un *aménageur* qui s'occupera à la fois de la réorganisation du parcellaire et de la viabilisation, dans le cas le plus fréquent où les propriétaires voisins n'arrivent pas à se mettre d'accord pour le faire eux-mêmes dans le cadre d'une *association foncière urbaine*.

### Remembrement aménagement

Cas particulier de remembrement rural, prévu par la *loi d'orientation agricole* de 1980 qui procède à une redistribution des parcelles en deux groupes distincts : celles qui sont situées en secteur agricole et celles qui se trouvent dans une nouvelle zone d'urbanisation future. Chaque propriétaire reçoit alors la même proportion de terrains dans les deux types de localisation.

Cette procédure peut paraître « plus juste » ... sauf pour les propriétaires qui possédaient déjà les terrains de la zone d'urbanisation future. On observe qu'effectivement les opérations de remembrement aménagement qui ont pu être réalisées étaient souvent dirigées contre les propriétaires initiaux de ces zones.

## Rénovation urbaine

Une opération de *rénovation urbaine* consiste à démolir pour reconstruire. Elle s'oppose à une opération de *restauration immobilière* dans laquelle les bâtiments existants sont conservés et restaurés. Une opération de rénovation ne peut s'équilibrer financièrement que si le marché de l'immobilier est suffisamment porteur, compte tenu des coûts de libération toujours élevés des terrains déjà construits.

## Renouvellement urbain

Concept lancé à la fin des années 1990 pour désigner les processus de reconstruction de la ville sur elle-même, par opposition aux processus de *l'extension urbaine* ou, de manière plus péjorative, de *l'étalement urbain*. Alors que la « rénovation urbaine » était le terme autrefois utilisé pour qualifier un type d'opération de démolition - reconstruction, le *renouvellement urbain* désigne plus largement un type de politique urbaine visant à favoriser la revalorisation des quartiers existants afin de leur redonner une attractivité perdue.

Alors que les villes se sont longtemps reconstruites sur elle-même sous la seule impulsion du marché, on a en effet vu se multiplier les quartiers où la demande solvable était trop dépressive pour y concevoir de nouvelles opérations sans soutien public. À côté des simples quartiers vétustes, on trouve dans ce cas un certain nombre d'anciens *grands ensembles* des débuts de la Cinquième République (de 1958 à 1974) ainsi que des *friches industrielles*.

L'économie foncière du renouvellement urbain est assez différente de celle de l'extension urbaine. Tandis qu'en urbanisation nouvelle la valeur d'usage du foncier est généralement très faible et que c'est la valeur spéculative des terrains qui domine largement, en renouvellement urbain, la valeur d'usage du foncier est déjà élevée. La marge d'efficacité des politiques foncières y est donc beaucoup plus réduite qu'en périphérie.

En dehors d'une politique toujours possible de subventionnement, il n'existe alors que deux leviers pour accélérer le renouvellement urbain : d'une part l'augmentation des densités autorisées, d'autre part la revalorisation du marché de l'immobilier.

## Rente foncière

Lorsque l'économie politique a commencé à théoriser sur l'économie des terrains, il y a deux siècles, en Angleterre, le marché des terrains était avant tout un marché locatif. Les ventes étaient très peu nombreuses tandis que les actes de locations, de courte durée, suivaient la conjoncture économique. Objet de placement, ou bien de famille, la terre offrait une rente fluctuante à son propriétaire.

L'habitude est demeurée, dans la théorie économique d'aborder le foncier en termes de rente, alors même qu'il n'existe pratiquement plus aucun véritable marché locatif des terres (le montant des fermages est fixé par arrêtés préfectoraux).

## Réorganisation foncière

La *réorganisation foncière* constitue une version minimaliste du *remembrement agricole*, basée sur la recherche d'un accord amiable entre tous les propriétaires qui y participent.

## Réserve foncière

Terrain acheté par une collectivité publique, lorsque l'occasion s'en présente, sans qu'il ait un usage immédiat, en prévision d'une urbanisation ou d'une ré-urbanisation future. En principe, une *réserve foncière* n'a donc pas d'affectation précise au moment de son acquisition, ce qui semble malheureusement interdire l'usage de la préemption pour en faire l'acquisition compte tenu des exigences introduites par la jurisprudence.

En termes financiers, la réserve foncière semble s'apparenter à une sorte de spéculation, même si c'est au profit du bien commun. En réalité, les politiques de réserve foncières sont ordinairement coûteuses et constitueraient donc de piètres spéculations. Leur utilité réside ailleurs que dans un avantage financier (coûts du *portage foncier*). Il s'agit surtout de procéder ainsi, par acquisition successives, à la libération progressive des emprises de l'urbanisation future, de constituer des ensembles cohérents, de préserver les terrains d'une utilisation immédiate qui compromettrait les opérations à venir et donc de se donner les moyens d'une urbanisation plus rationnelle.

A posteriori, les politiques de réserves foncières se révèlent presque toujours très payantes en urbanisation nouvelle, tandis que les exemples de catastrophes financières sont nombreux en matière de ré-urbanisation.

Lire aussi « [Les logiques contradictoires du portage foncier](#) »

## Réserve naturelle

Zone soumise à des restrictions d'usage par l'institution d'une servitude d'utilité publique. Il peut exister une grande variété de réserves naturelles, d'étendues variables, avec des réglementations variées.

## Résidences secondaires

En France, les résidences secondaires sont particulièrement nombreuses avec près de 3 millions d'habitations disposant de 13 millions de lits rarement occupés qui totalisent 70% du parc de l'hébergement touristique et de loisir.

Celles-ci sont le plus souvent la propriété de ménages citadins aisés habitant dans des logements collectifs de centre ville.

## Restitution

Un nouveau pouvoir politique peut décider de restituer aux anciens propriétaires les biens immobiliers qui avaient été confisqués par le pouvoir politique précédent. C'est une décision dont la logique est de nature politique plus que juridique ou économique.

Les problèmes qui en résultent sont d'autant plus difficiles que la confiscation est ancienne, car de nouveaux droits ou possessions de fait, ont pu se développer depuis. Mais surtout, les biens n'ont plus la même valeur, certains sont détruits, d'autres ont été valorisés par l'urbanisation, etc.

Le même bien ayant pu avoir des propriétaires successifs, qui ont eux-mêmes été dépossédés par les pouvoirs qui se sont succédés, il existe un certain arbitraire dans le choix de la date de référence. Par ailleurs, la confiscation peut avoir été totale pour les uns, partielle pour d'autres qui auraient reçu une indemnisation. C'est donc une mesure de justice dont la mise en œuvre pratique demande à son tour un certain arbitraire.

## Rétention foncière

Il est fréquent qu'un opérateur ait le sentiment que les propriétaires refusent de vendre leur terrain contre toute logique économique : ils feraient de la *rétention foncière*.

En réalité le propriétaire qui refuse de vendre est généralement aussi rationnel que l'opérateur qui voudrait lui acheter le terrain ; mais il ne fonctionne pas avec les mêmes paramètres. Le prix du temps d'un propriétaire foncier (qui a placé ses économies à la Caisse d'épargne) est en effet généralement beaucoup plus faible que le prix du temps de l'opérateur (qui travaille avec de l'argent emprunté). Le propriétaire est donc beaucoup plus enclin que l'opérateur à attendre une hausse hypothétique. Paradoxalement, il est mieux placé que l'opérateur pour *spéculer* sur la valorisation future d'un bien.

## Retrait

Le *droit de retrait* est l'ancêtre du droit de [préemption](#). Le système foncier féodal prévoyait en effet un *droit de retrait féodal* au profit du [seigneur foncier](#) du lieu qui, en cas de vente de la propriété paysanne, disposait généralement d'un mois pour se substituer à l'acquéreur.

Par ailleurs, un *droit de retrait lignager* était reconnu aux proches du vendeur qui disposait d'un certain délai (souvent un an) pour empêcher qu'une terre sorte de la famille, en défrayant l'acheteur.

## Risque de promotion

Une opération de promotion immobilière étant toujours unique et s'étagant sur la durée avec un large recours au crédit, différentes méthodes sont utilisées pour réduire le risque qu'il y aurait à ne pas trouver d'acheteur au [prix de sortie](#) escomptée après avoir assumé tous les coûts de l'opération. En particulier :

- Toutes les formes de ventes avant achèvement des travaux (vente *sur plan* c'est-à-dire *en état futur d'achèvement*) ou même avant de les commencer (*réservation*) ;
- La *dation* (d'une partie du futur programme) en paiement (du terrain) ;
- Toutes les formes d'indexation partielle ou totale du prix de vente définitif sur les conditions effectives de commercialisation. (voir [prix conventionnel](#)) ;

## Schéma de cohérence territoriale (SCOT)

A la différence des [schémas directeurs](#) qu'ils remplacent progressivement depuis la loi SRU de 2000, les nouveaux *schémas de cohérence* sont à la fois moins ambitieux et plus complexes.

D'un côté, en effet, ils n'ont plus pour objectif d'être des plans d'urbanisme d'agglomération : comme leur dénomination l'indique, leur rôle est seulement de « mettre en cohérence » les [plans d'urbanismes locaux](#) puisque la loi consacre par ailleurs la transformation de l'ancien POS en plan d'urbanisme communal. C'est ainsi qu'il n'est même pas nécessaire de prévoir dans le SCOT la délimitation des secteurs d'urbanisation nouvelle.

Cependant, d'un autre côté, ils couvrent en même temps une thématique beaucoup plus large que l'ancien schéma directeur puisqu'on doit y trouver des volets concernant le logement, les transports, l'équipement commercial, etc..

La seconde différence des *schémas de cohérence* par rapport aux *schémas directeurs*, porte sur leur ambition d'origine qui était moins de constituer des [documents d'urbanisme](#) que des systèmes de planification territoriale permanents. L'établissement public en charge du schéma de cohérence est en effet appelé à rester actif et à remanier en permanence le schéma en fonction de l'évolution des projets. Il était même prévu que le schéma soit déclaré caduc en cas de fermeture de l'établissement public chargé de le maintenir en activité.

## Schéma directeur

Plan d'urbanisme général, élaboré en concertation entre les différentes composantes de la puissance publique pour déterminer les objectifs généraux d'urbanisme d'une agglomération. Ces plans qui avaient été institués en 1967, n'encadraient pas directement la constructibilité des terrains ; ils étaient mis en œuvre ensuite à travers une série d'autres dispositifs :

- Un programme d'équipements et d'infrastructures (urbanisme opérationnel mis en œuvre par les ZAC).
- Des mesures successives d'urbanisme réglementaire (les POS)

- Des mesures fiscales (taxation des terrains constructibles non bâtis)

Après la décentralisation de 1983, l'absence d'autorité politique d'agglomération susceptible de se saisir du schéma directeur, condamnait le système. Il est donc paradoxal que ce soit précisément au moment où les communautés d'agglomération voyaient enfin le jour que l'outil du schéma d'urbanisme d'agglomération ait été abandonné au profit des [schémas de cohérence territoriale](#) qui visent seulement à encadrer les PLU.

## Sécurité foncière, sécurisation foncière

L'insécurité foncière demeure un frein au développement de beaucoup de pays du Sud. Faute de droits clairement établis, ou même de l'existence des droits contradictoires (droits écrits contredisant les droits coutumiers), celui qui exploite la terre ou construit sur un terrain, n'est jamais certain de ne pas être évincé un jour ou l'autre, ce qui interdit tout investissement significatif.

La sécurisation foncière a deux aspects : sécurisation de la tenure (empêcher qu'un agriculteur ou un éleveur puisse être chassé de sa terre ou de ses parcours ; ni un ménage urbain obligé de *déguerpir*) et sécurisation des mutations (successions et ventes).

En France, on peut considérer que la sécurisation du foncier a été assez correctement assurée à partir de la loi de 1771 généralisant et rendant obligatoire l'*enregistrement* des mutations.

Voir [guichet foncier](#), plan foncier rural, [formalisation des droits](#)

## Ségrégation urbaine

La répartition entre les différents quartiers, de la population d'une ville, en fonction des niveaux de vie des ménages, n'est pas un phénomène universel. On observe d'importantes différences d'une période à une autre et d'un pays à l'autre. Lorsque cette ségrégation est uniquement fondée sur la richesse, elle traduit le désir des ménages les plus riches de ne pas se mélanger avec les populations plus pauvres. L'élimination plus ou moins rapide des ménages les plus pauvres se fait progressivement par le simple jeu du marché foncier. Tout se passe comme s'il existait une véritable *demande de ségrégation* de la part d'une population aisée qui est prête à en payer le prix.

La ségrégation socio-spatiale ne correspond généralement plus une division de type centre/périphérie. Elle est davantage corrélée, aujourd'hui, avec la structure des ménages : les familles avec enfants en périphérie, les célibataires et les couples sans enfant au centre. On a donc des quartiers de riches et des quartiers de pauvres aussi bien au centre qu'à la périphérie.

Par ailleurs, des phénomènes de ségrégation proprement ethnique, longtemps ignorés en France, se développent dans les grandes métropoles.

Lire aussi « [La ségrégation mesurée par le marché foncier](#) »

## Seigneur foncier

Dans la France de l'Ancien régime, le *seigneur foncier*, équivalent du Land Lord anglais, est le titulaire de la [propriété directe](#) prélevant à ce titre des redevances sur les paysans n'ayant que la *propriété utile*. Dès le 14<sup>ème</sup> siècle, les droits de seigneur foncier s'achètent et se vendent indépendamment de l'appartenance à la noblesse.

## Servitudes

Ensemble des contraintes juridiques qui limitent les usages qu'un propriétaire peut faire de son terrain. On distingue les servitudes de droit privé qui résultent de la configuration des lieux (servitudes de passage, servitude d'écoulement des eaux, etc.) ou des conventions passées entre propriétaires voisins (servitudes de [cour commune](#)), et les servitudes de droit public ou « servitudes

administratives » qui sont imposées à tous les propriétaires en vertu d'une loi ou d'un règlement au bénéfice de l'intérêt général.

On appelle *fonds servant* le terrain qui subit une servitude de droit privé et *fonds dominant* le terrain au bénéfice duquel cette servitude est exercée.

Toutes les servitudes foncières constituent des *droits réels* : ils sont liées au terrain et se transmettent avec lui, sans pouvoir être attachées à la personne du propriétaire. Les règles d'urbanisme peuvent être analysées, en terme juridique, comme un ensemble de servitudes de droit public pesant sur tous les terrains d'une zone.

Une loi de 1935 sur l'île de France étendue à l'ensemble du territoire en 1943, a posé le principe de non indemnisation des propriétaires lors de la création de nouvelles servitudes d'urbanisme. C'est le principe dit de *gratuité des servitudes*. D'autres pays appliquent au contraire un principe d'indemnisation lorsque de nouvelles servitudes diminuent la valeur des propriétés (États-Unis, Belgique).

### **Servitude conventionnelle**

En droit privé deux propriétaires voisins peuvent convenir d'instituer une *servitude réelle* entre leurs terrains qui se transmettra aux propriétaires successifs. Il est donc possible d'imaginer que, de la même façon, une collectivité publique signe avec des propriétaires privés des conventions par lesquelles ceux-ci s'engagent à utiliser leurs terrains selon telle ou telle règle, en contrepartie de quoi la collectivité leur accorde certains avantages, généralement une indemnisation ou une réduction d'impôt foncier. Le système est généralement utilisé (par exemple en Angleterre ou aux États-Unis) dans un but de préservation des sites naturels. En France, c'était longtemps impossible selon le principe qui veut que de telles servitudes ne puissent s'établir qu'entre terrains voisins, mais certaines exceptions ont été admises récemment.

### **Servitude réelle**

Les servitudes « réelles » concernent les biens, et se transmettent avec eux, sans considération pour l'identité du propriétaire ou de l'usager du bien.

### **Seveso**

À la suite de l'explosion, le 10 juillet 1976, d'une usine chimique ayant libéré un nuage de dioxine sur la petite ville voisine de Seveso, en Italie, un nouveau classement a été adopté en Europe pour les sites industriels à risque. En France, 1204 établissements étaient classés *Seveso* en 2006 dont 647 à *haut risque*. Il est théoriquement prévu que, par précaution, les propriétés riveraines puissent être expropriées aux frais de l'industriel, mais seulement 5 plans de prévention ont été adoptés sur les 421 qui devraient l'être.

### **Site orphelin**

Désignation des friches industrielles polluées dont les propriétaires ont disparu. Cette disparition est ordinairement organisée grâce à la vente du terrain à des sociétés basées dans des paradis fiscaux. L'enjeu est d'échapper à l'obligation légale de dépolluer les sols.

### **Société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER)**

Organismes qui existent en France, généralement au niveau de la région, et qui disposent d'un droit de préemption sur les ventes de terres agricoles. À l'origine (début des années 1960), les SAFER avaient été créées pour limiter, voire empêcher les achats de terres agricoles par des non-agriculteurs afin de freiner les hausses, dans une période où le prix des sols augmentait rapidement. Depuis

1990, les SAFER ont vu leur champ de compétence s'étendre largement puisqu'elles peuvent, maintenant, mener une activité foncière non plus seulement au bénéfice de l'agriculture, mais aussi de l'environnement et de l'aménagement. Il est ainsi largement fait appel à elles pour acquérir les terrains d'assiette des grandes infrastructures (TGV, autoroutes) et il devient habituel que les collectivités locales (en particulier les communautés d'agglomération) passent avec elles des conventions pour intervenir dans les franges urbaines.

Statutairement, les SAFER sont restés des sociétés anonymes dont le conseil d'administration est majoritairement composé de représentants des professions agricoles.

### **Société civile immobilière**

Réunion de personnes physiques ou morales qui mettent en commun des capitaux ou des avoirs immobiliers pour mener une opération ou gérer en commun des biens immobiliers. À l'inverse d'une société commerciale, dans une SCI, chaque membre est responsable au pro rata de ses parts, sur l'ensemble de son patrimoine.

La SCI est souvent utilisée pour monter le *tour de table* nécessaire au rassemblement des *fonds propres* d'une opération immobilière, chaque opération nouvelle pouvant donner lieu à la création d'une SCI particulière. Elle se dissout à l'issue de l'opération en partageant le produit des ventes (ou les pertes) entre ses membres, au prorata des apports de chacun, après remboursement des emprunts.

Il existe en France plus de 300.000 SCI de toutes tailles.

### **Société d'économie mixte (SEM)**

Société commerciale de droit privé dont le capital est détenu majoritairement par des collectivités publiques. Beaucoup de SEM ont été créées par des communes pour mener, sous leur contrôle, des opérations d'aménagement ou de gestion, selon les règles du droit privé, tout en poursuivant des objectifs que la commune considère d'intérêt général.

Les SEM trouvent leur origine dans les sociétés communales de droit allemand (*stadtwerke*) créées en Alsace et Moselle dans les années 1890. Le concept a été repris dans le droit français en 1926 par Poincaré et ouvert à l'aménagement du territoire par Bloch Lainé en 1955.

Les exigences nouvelles du droit européen ont perturbé le système, en exigeant soit la mise en concurrence de ces opérations, soit leur réalisation en régie ou au sein d'établissements publics. D'où la création en 2006 de nouvelles structures 100% publiques : les SPLA (*Sociétés publiques locales d'aménagement*).

### **Spéculation foncière**

Au sens strict, la *spéculation foncière* n'existe pratiquement pas. Pour être assimilable à n'importe quelle autre sorte de spéculation, la spéculation boursière par exemple, il faudrait imaginer qu'il soit rentable d'acheter un terrain et de le revendre en l'état, quelques temps après, en faisant une *plus-value*. En réalité, ce type de plus-value foncière repose presque toujours sur la capacité du *spéculateur* à obtenir des informations que tout le monde n'a pas et surtout à faire changer le droit applicable sur le terrain. C'est improprement que l'on qualifie de *spéculation* l'acte d'acheter un terrain comme inconstructible et d'obtenir qu'il soit classé constructible avant de le revendre. Ce que l'on prend pour de la *spéculation* relève plutôt du *trafic d'influence*.

La spéculation foncière proprement dite est l'acte d'acheter un terrain dans l'espoir de le revendre plus cher, plus tard, à l'identique. La pratique d'une véritable *spéculation foncière* se

heurte donc aux coûts de transaction élevés qu'il faut assumer à l'achat comme à la revente.

Plus fréquemment, il ne s'agit que d'une simple rétenion foncière de la part de propriétaires qui refusent de vendre aujourd'hui à un prix qu'on leur propose pourtant supérieur à leur valeur économique d'usage, parce qu'ils espèrent une hausse future des prix proposés.

Au sens économique du terme, la spéculation foncière suppose que le spéculateur raisonne avec un taux d'actualisation plus faible que celui des autres acteurs économiques. Ce sont donc paradoxalement les « jeunes » retraités qui seraient les mieux placés pour spéculer dans la mesure où ils ont les patrimoines positifs les plus élevés et de faibles rémunérations du temps.

### **SRU (loi...)**

Loi adoptée en 2000 qui remplace le système d'urbanisme adopté en 1967 (LOF) par un nouveau système qui se caractérise par une planification territoriale à un seul niveau, celui du PLU (le nouveau SCOT se contente de veiller à la compatibilité des PLU, alors que le SDAU définissait les orientations d'urbanisme) et une fusion entre urbanisme réglementaire et urbanisme opérationnel (la ZAC devient une simple modification du PLU).

### **Stationnement**

La motorisation des citadins induit des coûts d'autant plus élevés que l'urbanisation est dense, en particulier pour l'organisation du stationnement. Son financement peut suivre plusieurs méthodes qui illustrent la diversité des sources de financement de l'urbanisation :

- Obligation de prévoir des places de stationnement dans toute construction nouvelle ou d'en acheter dans des parkings publics voisins.
- Parking publics gratuits financés sur budgets publics.
- Parkings publics ou privés financés sur emprunts remboursés par la perception d'un péage.
- Obligation à tout propriétaire de véhicule résidant dans une ville de justifier chaque année de la disposition d'une place de stationnement.

### **Subprime**

Aux Etats-Unis, les crédits de type « subprime » désignent les prêts hypothécaires consentis aux emprunteurs classés comme les moins solvables (les plus solvables sont classés « prime »). Pour trouver un emploi à leurs abondantes liquidités, les banques accordaient facilement des crédits à des acquéreurs peu solvables en pariant sur la hausse continue du prix de l'immobilier qui devait permettre aux emprunteurs de se refinancer sur la base des plus values escomptées. La fin de la hausse a donc fait exploser le crédit immobilier puis, par contagion, l'ensemble de la bulle financière.

En 2006, avant l'éclatement de la crise, sur 3.000 milliards de dollars de prêts hypothécaires, seulement 600 étaient classés subprime.

### **Superposition de droits sur le sol**

L'idée de l'appropriation du sol, qui est un espace, comme s'il était un objet, est assez récente à l'échelle historique.

Dans l'Europe médiévale, la propriété individuelle apparaît d'abord comme un droit personnel saisonnier de cultiver qui dure entre les semailles et la récolte tandis que plusieurs autres titulaires d'autres droits peuvent les exercer sur le même espace : droit du Seigneur foncier de percevoir des taxes, droits de chasser

ou de pêcher, droit d'amener des troupeaux après la récolte, droits sur les arbres, etc.

La Grande-Bretagne et les législations qu'elle a influencées ont conservé ce genre de concepts (superposition très répandue du lease hold qui est la propriété cessible du droit d'utiliser le sol contre loyer, et du free hold qui est l'ancienne propriété aristocratique réduite au droit de percevoir un loyer réduit avec des durées de baux quasi infinies).

La législation française et les législations qu'elle a influencées l'admettent moins bien, en théorie. En pratique, les cas de superpositions de droits détenus par des acteurs différents sur le même terrain, se sont pourtant multipliés. Certains ont acquis un statut juridique de propriété (cas du bail à construction), d'autres ne sont que des « quasi droits de propriété » : ils s'achètent et se vendent (ou s'indemnisent), mais sans que leur soient reconnu le statut de *propriété* (cas du bail rural).

### **Surface hors œuvre**

La *surface hors œuvre brute* (SHOB) d'un bâtiment est la somme des surfaces de chaque niveau, y compris : les combles et les sous-sols aménageables ou non, les terrasses inaccessibles formant toiture, en y incluant l'épaisseur des murs et des cloisons.

La *surface hors œuvre net* (SHON) s'obtient en déduisant tout ou partie de la surface hors œuvre brute un certain nombre de surfaces de plancher (sous-sol, garage, etc.) fixées par la loi.

### **Système d'information foncière**

On peut désigner par *système d'information foncière* ou SIF, un *système d'information géographique* (SIG) qui gère des informations au niveau de la parcelle.

D'une façon générale, les SIG sont des systèmes de données informatisées permettant une superposition cartographiée des informations se rapportant à un même espace. Il existe autant de couches d'informations que de thèmes traités : par exemple, emplacement au sol des bâtiments, réseau d'égouts, adresses, lignes électriques, etc. Le principe repose sur une numérisation en deux ou parfois trois dimensions des coordonnées de toutes les informations localisées, dans un système de références topographique unique. Les informations peuvent alors être croisées et présentées à différentes échelles.

Les limites cadastrales des parcelles constituent une *couche* souvent indispensable d'un bon SIG urbain, et l'exploitation de l'information cadastrale gagne beaucoup à utiliser la technique du SIG (par exemple, visualisation de la dernière date de mutation de chaque terrain, ou de tous les terrains appartenant à telle catégorie de propriétaires, ou de tous les terrains appartenant à la même catégorie fiscale, etc.). Cependant, la conservation de l'information cadastrale ne peut se contenter de la technique du SIG sans précautions très particulières de sécurisation des données contre toute modification intempestive.

Par ailleurs, cette technique sophistiquée ne se justifie pas dans les zones rurales où les changements de parcellaire sont rares et où les informations à croiser sont pauvres.

On notera que l'informatisation de la cartographie constitue certes un facteur de souplesse de son traitement, mais non un facteur d'exactitude. Il est en particulier bien clair qu'un plan numérisé peut, au mieux, être presque aussi précis que le plan dessiné qui lui aurait servi de base s'il ne se fonde pas sur de nouveaux relevés topographiques.

### **Taxe locale d'équipement (TLE)**

Taxe prélevée par la commune sur les constructions nouvelles, indépendamment de leur localisation, en fonction de la surface de

plancher et de la catégorie de construction (bâtiment agricole, logement social, logement non aidé, etc.).

Le système de la TLE avait été adopté « provisoirement » en 1967, pour financer les équipements publics, en attendant la création d'une « *taxe d'urbanisation* » plus satisfaisante qui n'a jamais vu le jour. Taxant de la même manière un bâtiment construit dans un quartier périphérique où toutes les infrastructures sont à créer et dans un quartier central où tous les réseaux existent, la TLE est en effet anti-urbanistique. On peut ajouter qu'elle est antiéconomique dans la mesure où elle revient seulement à renchérir le coût de l'investissement immobilier et à désolabiliser, à la marge, un certain nombre d'acquéreurs.

A l'intérieur des périmètres d'aménagement ([Zone d'aménagement concerté](#) ou [Programme d'aménagement d'ensemble](#)), on peut substituer à la TLE des participations financières (normalement plus élevées) calculées en fonctions des besoins spécifiques de l'opération. Rien n'interdit cependant de dispenser une ZAC du paiement de la TLE sans véritable contrepartie, ce qui contribue alors à donner un caractère purement dérogatoire à une telle ZAC.

### Taxe de riveaineté

Système de financement d'une viabilisation nouvelle ou d'un équipement par prélèvement d'une taxe sur tous les propriétaires des terrains desservis, quel que soit l'usage qu'ils aient l'intention de faire de leur terrain. Peu utilisé en France (uniquement dans le domaine rural), ce système efficace mais impopulaire est surtout répandu dans les pays de tradition germanique. En matière d'urbanisation, son effet indirect, parfois souhaité, est de pousser à la vente les propriétaires de terrains urbanisables qui n'ont pas les moyens de payer la taxe, et de favoriser ainsi la mobilisation des sols.

Lors de la préparation de la loi SRU de 2000, il avait été envisagé d'instaurer un tel système, en créant la *participation pour voie nouvelles et réseaux* qui aurait dû être payée par les propriétaires des terrains. En ne la mettant à la charge que des constructeurs, on est cependant retourné à un modèle plus classique de taxe d'urbanisation ne s'appliquant qu'à l'occasion d'une construction nouvelle et n'ayant donc aucun effet sur la mobilisation des terrains.

### Taxe spéciale d'équipement (TSE)

Taxe annuelle, additionnelle aux quatre taxes locales (taxe sur la propriété bâtie, taxe sur la propriété non bâtie, taxe d'habitation, taxe professionnelles), qui est affectée à certains grands travaux d'aménagement et au financement des [établissements publics fonciers](#).

### Taxes d'urbanisme

Au fil des ans, les taxes prélevées à l'occasion de la délivrance des permis de construire se sont multiplié :

- [Taxe locale d'équipement](#)
- Versement pour dépassement du [plafond légal de densité](#)
- Redevance pour la création de bureaux en Ile de France
- Taxe départementale des CAUE
- Taxe départementale des [espaces naturels sensibles](#)
- Redevance d'[archéologie préventive](#)
- Redevance pour création de bureaux
- Participation pour voirie et réseaux
- Participation pour non réalisation d'aires de stationnement

### Taux d'actualisation

Relation d'équivalence entre une somme d'argent reçue ou versée aujourd'hui et une somme d'argent reçue ou versée dans X années.

Les opérations foncières et immobilières se déroulant sur de longues durées, leur équilibre financier est sensible aux taux d'actualisation retenus. La logique des montages opérationnels repose souvent sur le fait que les différents acteurs n'ont pas les mêmes taux d'actualisation.

En première approximation, il se vérifie généralement que ce sont les propriétaires (souvent âgés et disposant d'un patrimoine important qui leur rapporte peu) qui ont les taux d'actualisation les plus élevés : ils sont facilement prêts à attendre plus longtemps pour recevoir une somme un peu plus élevée. A l'opposée, les opérateurs qui travaillent avec du capital risque et de l'argent emprunté, on des taux faibles : ils sont prêts à vendre moins cher mais encaisser tout de suite. Entre les deux se situe le groupe des jeunes actifs en phase d'endettement et celui des collectivités publiques, elles aussi toujours endettées, mais capables d'offrir des garanties leur assurant des taux d'intérêts plus bas.

### Tenure

Ce mot devenu définitivement obsolète en France depuis le [statut du fermage](#) de 1945, continue à être employé dans d'autres pays pour désigner l'ensemble des droits et obligation qui existent entre l'autorité qui dispose de la terre à titre public (prérogatives régaliennes) ou privé (droit de propriété), et le paysan qui la cultive.

### Termes de référence

En matière d'évaluation, exemples de mutations connues sur lesquelles se base la détermination de la valeur recherchée, tout en prenant en compte les spécificités de chaque terrain.

Voir [prix de référence](#)

### Terrain à bâtir

Notion relevant du droit cadastral (l'une des catégories utilisé dans la taxe sur la propriété non bâtie) ; du droit de l'expropriation (terrain à la fois viabilisé et urbanisable) ; du droit fiscal sur les mutations.

On notera que chacune de ces définitions est différente et qu'un *terrain à bâtir* au regard du droit fiscal n'est pas nécessairement un [terrain constructible](#) au regard du droit de l'urbanisme.

### Terrain brut

Terrain pouvant être construit ou reconstruit après avoir été aménagé ou réaménager. Le terrain brut est, par définition, la matière première d'un processus d'aménagement foncier.

**Lire aussi** « [La formation de la valeur sur les six marchés fonciers](#) »

### Terrain constructible

Notion relevant du droit de l'urbanisme. Terrain susceptible d'obtenir un permis de construire. Il est possible qu'un *terrain constructible* juridiquement ne le soit pas économiquement (cas, par exemple, d'un terrain urbain situé au dessus d'une carrière qui supposerait des coûts de fondation spéciale insupportables au regard du marché).

### Terrain coutumier

Dans les pays où s'applique un droit foncier néocolonial, seule une petite partie des terrains bénéficie d'un titre de propriété délivré

par l'Etat. Les autres terrains ne font l'objet que de possessions coutumières et sont théoriquement incessibles.

En pratique avec le développement des échanges monétaire et de l'individualisme, ces terrains font l'objet d'un marché actif, surtout dans les zones d'influence des grandes villes et d'une quasi-propriété individuelle à laquelle ne manque que la protection de la loi. Il s'agit en quelque sorte de « *propriétaires sans papier* ».

On notera que tout cela n'a souvent plus rien à voir avec les anciennes coutumes foncières qui continuent à s'appliquer en brousse.

### Terrain encombré

On dit qu'un terrain est *encombré* lorsqu'il existe sur le terrain des bâtiments ou des installations qui devront être détruites et pour lequel il faudra donc prévoir un coût de démolition qui viendra en déduction de la valeur du bien encombré.

Ne pas confondre avec [terrain occupé](#).

### Terrain hors marché

Terrains sans aucune valeur économique dont toutes les utilisations envisageables coûteraient plus cher à être mises en œuvre qu'elles ne vaudraient une fois mise en œuvre.

Il s'agit, typiquement de friches industrielles polluées ont le coût de dépollution est plus élevé que la valeur qu'aura le terrain une fois qu'il sera dépollué.

A ne pas confondre avec la notion de [quartier hors marché](#).

### Terrain occupé

Un terrain (ou un bâtiment) est dit occupé s'il est loué (ou même simplement squatté) et qu'il faut prévoir un *coût de libération* avant de réaliser des travaux.

Ne pas confondre avec [terrain encombré](#).

### Terrain urbanisable

Terrain actuellement inconstructible mais qui pourra le devenir lorsqu'il sera aménagé.

### Terres vaines et vagues

Jusqu'à la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle il existait des espaces ruraux sans valeur foncière agricole donc sans valeur du tout dans la mesure où les coûts de mise en culture auraient été supérieurs à la valeur foncière agricole ainsi obtenue. Avec le développement du [second marché foncier](#), ce type d'espaces a pratiquement disparu.

### Terrier

Désignation habituelle des [cadastres](#) privés ou des simples registres que les [seigneurs fonciers](#) entretenaient sous l'Ancien régime pour y consigner les redevances qu'ils étaient en droit de prélever.

### Territoire

Entre le terrain (objet des droits de *propriété*) et le territoire (objet des droits de *souveraineté*), existe le même type de relation qu'entre l'individu et le groupe social.

Même si « le territoire est le bien commun de la nation » (article introductif du code de l'urbanisme), ce territoire est constitué d'une addition de terrains appartenant à autant de propriétaires. Il s'en suit que le propriétaire d'un terrain n'est que le titulaire des droits que la collectivité publique reconnaît sur ce terrain.

### Titre foncier

Dans les pays où s'applique le principe du [livre foncier](#), les propriétaires reçoivent une copie de l'inscription de leurs droits sur ce livre foncier. Ce *titre foncier* officiel n'existe pas dans les pays latins comme la France où le droit de propriété est une affaire strictement privée, fondée originellement sur la [prescription acquisitive](#) et où les « titres de propriété » ne sont rien d'autre que les actes de mutation permettant de remonter au moins 30 ans en arrière.

Dans le droit foncier colonial, toujours en application dans la plupart des pays francophones du Sud, on distingue le *titre primaire*, créateur de la propriété sur un espace réputé sans droit ou dont les possesseurs antérieurs auront été indemnisés, et les *titres secondaires* qui découlent du premier par subdivisions et/ou par mutations.

Les titres étant numérotés, on parle d'[immatriculation foncière](#) pour désigner la procédure aboutissant à la délivrance d'un *titre foncier*.

### Titrement

L'usage du terme « titrement » pour désigner « l'action de délivrer les titres de propriété », a été lancé à la fin des années 2000 par l'*Association du notariat francophone (ANF)* dans le cadre de son action de lobbying en direction des pays du Sud pour y promouvoir l'implantation de notariats locaux qui auraient en charge la [sécurisation foncière](#) à la place des administrations foncières procédant par [immatriculation](#) des terrains dans des registres publics.

Le néologisme « titrement » a été préféré à celui de « titrisation » qui peut prêter à confusion avec son acception financière, et qui avait pris une connotation inquiétante après l'affaire des [subprime](#).

### Titrisation

~ (Finances) Emission d'un titre financier négociable, représentant des crédits bancaires (en particulier des crédits immobiliers) dont le remboursement est attendu. La dette des accédants à la propriété peut ainsi être mise sur le marché afin d'être refinancée.

~ (Droit colonial) Attribution par l'autorité publique d'un titre de propriété sur un terrain qui n'était pas encore « titré ». Synonyme dans ce sens : [titrement](#).

### Torrens

Fils d'un colonel de l'armée coloniale britannique qui a donné son nom au système de constitution et de conservation de la propriété qu'il avait instituée à l'occasion de la conquête de l'Australie (*Torrens act* adopté le 27 janvier 1858). Le préalable du système est l'appropriation par l'État (la puissance coloniale) de la totalité des droits de propriété ou d'usage pouvant exister sur le territoire. L'administration loti alors ce territoire et accorde unilatéralement la propriété de tel ou tel lot (aux nouveaux colons) sous la forme d'un [titre foncier](#), avec relevé cadastral et bornage des terrains attribués.

Un registre conservé par l'administration fait la preuve de l'attribution. Toutes les mutations ultérieures du titre doivent y être reportées.

L'attribution initiale de la propriété peut aussi être conditionnelle : le colon dispose d'un certain délai pour la *mise en valeur* du lot qui lui est provisoirement *concedé*, avant qu'il puisse obtenir un titre définitif de propriété sur la base d'un constat de la mise en valeur.

Ce système qui rationalise le principe de la [fabrication de la propriété par le haut](#) a été imité ensuite dans toutes les autres colonies au cours des années 1880-1910. Lors des Indépendances,

les nouveaux États l'ont conservé car il les mettait en position de renforcer leur contrôle des populations. Ainsi, il est toujours en vigueur dans presque tous les pays Africains.

### **Tour d'échelle**

Servitude qui permet au propriétaire d'un bâtiment ou d'un mur de passer sur la propriété voisine pour y exécuter des travaux d'entretien et de réparation.

### **Tour de table**

Le lancement d'une opération de promotion immobilière commence souvent par un *tour de table* afin de répartir entre plusieurs investisseurs la constitution du capital-risque de la [SCI](#) qui donnera le cadre juridique de cette opération. Ces capitaux propres de la SCI seront reconstitués (et si possible augmentés) grâce au produit des dernières ventes, après remboursement des emprunts, pour être répartis au pro rata des apports.

### **Transparence foncière**

En dépit d'une procédure dite de « publicité foncière » qui s'applique aux mutations foncières, celles-ci restent largement opaques, l'accès à l'information restant très limité, en dépit de décisions successives de la Cour européenne ayant condamné la France pour non accès des expropriés aux données du marché dont disposent les expropriants.

### **Trappe foncière**

Expression imagée pour désigner le processus par lequel, en l'absence de mesures fiscales et réglementaires d'accompagnement, tous les coûts des travaux d'aménagement engagés par une collectivité publique se traduisent en une augmentation de la valeur des terrains, au seul bénéfice de l'enrichissement des propriétaires en place, comme si ces investissements publics disparaissaient dans une *trappe* puisque les coûts de l'urbanisation devront être réglés une seconde fois lors de l'acquisition des terrains ainsi valorisés.

### **Tréfonds**

En l'absence de preuve du contraire, le propriétaire du sol est traditionnellement propriétaire « du dessous et du dessus ». L'espace souterrain, le *tréfonds*, est donc censé appartenir au propriétaire du sol même si l'Etat possède par ailleurs un droit exclusif d'exploiter ou de faire exploiter les richesses minières qu'il recèle. Cependant, l'existence possible de droits de propriétés distincts pour le sol et le tréfonds est immémorial (exemple des [carières](#) et champignonnières) et fait l'objet de pratiques notariales anciennes.

Il est possible d'exproprier le tréfonds d'une propriété, par exemple pour y faire passer une infrastructure routière ou ferroviaire. L'indemnité d'expropriation est estimée sur la base de la valeur du terrain affectée d'un taux d'abattement qui augmente rapidement en fonction de la profondeur de l'ouvrage. Inversement, il est possible de concéder, mais aussi de vendre en pleine propriété ([division de propriété en volumes](#)), un espace souterrain déclassé en dessous du [domaine public](#), par exemple aménager et commercialiser des espaces de stationnement en dessous d'une rue ou d'une gare.

### **Usage (droit d')**

Droit d'utiliser gratuitement un terrain sans avoir le droit de le vendre ni d'en modifier la destination. En France, le code civil prévoit pour ce faire le *prêt à usage* qui permettra au propriétaire de récupérer son bien sans que l'utilisateur puisse faire jouer la [prescription acquisitive](#) qui risquerait sinon de s'appliquer.

Les droits d'usage coutumiers qui existent sur le sol dans beaucoup de pays du Sud, sont d'une autre nature et ne se différencient de la pleine propriété que par le fait qu'ils ne peuvent être vendus alors même qu'ils sont souvent transmis par héritage.

L'ancienne législation soviétique, pour contourner le tabou de l'interdiction de la propriété privée du sol, avait créé la notion voisine de *droit d'usage éternel* grâce auquel le titulaire disposait d'un droit sur le terrain, transmissible aux héritiers, qui ne se distinguait de la pleine propriété que par l'interdiction de le vendre ou de le louer.

### **Urbanisme**

Apparu au début du XXe siècle, le terme désigne l'ensemble des pratiques visant à améliorer l'organisation spatiale d'une ville. En France, à partir des années 1960, il est devenu habituel de distinguer l'*urbanisme réglementaire* qui définit le droit des sols, c'est-à-dire la liste des interdictions qui s'appliquent à l'usage de chaque parcelle et l'*urbanisme opérationnel* qui définit les conditions dans lesquelles une opération d'aménagement peut réorganiser l'espace, implanter de nouvelles infrastructures et aboutir à un nouveau droit des sols.

Avec l'extension des pratiques d'aménagement de l'espace bien au-delà des limites urbaines, la notion de *planification territoriale* tend à supplanter cette d'urbanisme qui suggère un contexte purement urbain.

### **Usufruit**

Droit de jouir d'un immeuble ou de tirer partie de sa location, sans avoir le droit de l'endommager ni de le céder par vente (ni, généralement, par transmission à ses héritiers). Ainsi, le conjoint survivant conserve souvent l'usufruit de la part des immeubles qui revient aux héritiers de l'autre conjoint qui en ont la « [nue propriété](#) ». C'est l'usufruitier qui paie les impôts fonciers puisque c'est lui qui dispose des revenus ou des services que procure le bien.

Il est également possible d'acheter ou vendre l'usufruit d'un bien immobilier pour une période déterminée ou viagère. Une telle pratique, assez rare, à l'inverse de la simple location, donne au détenteur de l'usufruit le droit de le revendre (ou de le louer) pour toute la période qui reste à courir.

La répartition de la charge des travaux nu propriétaire et usufruitier n'est pas non plus la même qu'entre propriétaire et locataire.

### **Utilité publique**

En matière d'aménagement du territoire, la notion d'*utilité publique* est essentielle puisque la reconnaissance de son existence conditionne la validité d'une série de procédures à commencer par l'[expropriation](#).

Il n'existe cependant aucune définition législative de l'utilité publique. Celle-ci résulte de jurisprudences successives régulées par le Conseil d'Etat ; elle connaît d'importants changements.

### **Vaine pâture**

Droit rural traditionnel autorisant à faire paître les troupeaux sur n'importe quelle terre ou prairie sitôt la récolte ramassée ou la *première herbe* (première fenaison) rentrée selon le vieux principe coutumier qui voulait que les terres redeviennent communes après les récoltes.

Une loi du 28 septembre 1791 avait confirmé le maintien de ce droit partout où il était encore en usage. Il ne sera supprimé dans sa généralité que le 9 juillet 1889 par une loi qui prévoit des exceptions en particulier pour le *droit de [parcours](#)* qui

permettaient la transhumance des troupeaux jusqu'à une époque récente.

### **Valeur d'anticipation ou valeur spéculative**

Calcul (intuitif ou mathématique) de la valeur actuelle d'un bien en fonction d'une prévision de sa valeur futur. Ce calcul fait intervenir quatre paramètres : la valeur prévue, la probabilité de réalisation de la prévision, le délai de réalisation de la prévision, la valeur du temps de l'acteur économique concerné.

### **Valeur de bilan**

Dans le système comptable traditionnel une société n'était pas tenue de réévaluer les terrains qui figuraient à son bilan ; ils y restaient, le plus souvent, à leur valeur d'achat, même si cette valeur n'avait plus aucun sens économique. Lorsqu'un terrain était vendu, une forte plus-value comptable pouvait donc parfois se dégager et provoquer l'apparition d'un bénéfice imposable. Outre qu'elles étaient un facteur d'opacité, ces règles constituaient un frein à la mobilisation des terrains de sociétés.

L'adoption de normes comptables d'origine anglo-saxonnes qui, au contraire, exigent une réévaluation des éléments d'actif, à leur valeur actuelle de marché, présentent l'inconvénient inverse : le bilan devient plus transparente du bilan, mais il risque de devenir aussi volatil que les valeurs qui y figurent.

Remarque : il serait absurde de prendre une valeur de bilan comme élément de référence d'une évaluation.

### **Valeur de remplacement**

En matière d'expropriation, il est fréquent que l'on recherche le coût de remplacement de l'immeuble exproprié afin de définir l'indemnité d'expropriation. Celui-ci comprend le coût d'achat du terrain et le coût de construction des bâtiments et agencements immobiliers, frais, taxes et honoraires inclus qui assureront les mêmes services et usages que l'immeuble exproprié. On y applique un taux de dépréciation tenant compte de la vétusté ou de l'obsolescence des constructions et installations existantes. Il ne s'agit pas nécessairement d'un coût d'une reconstitution à l'identique qui prétendrait, par exemple, recourir à des modes constructifs anciens.

Il peut arriver que la valeur de remplacement d'un bien immobilier soit supérieure à sa valeur vénale. Dans un cas pareil, le propriétaire n'a évidemment aucun avantage à accepter une vente amiable du bien et, s'il est exproprié, il est légitime qu'il obtienne une indemnité basée non pas sur la valeur vénale mais sur la valeur de remplacement.

Inversement, si la valeur de remplacement (pour obtenir un bien procurant le même service) est nettement inférieure à la valeur vénale, cela signifie que le propriétaire à tout intérêt à vendre puisqu'il gagne la différence.

### **Valeur d'opportunité**

Un bien peut représenter une valeur particulièrement forte pour un seul acquéreur. Le propriétaire sait donc qui sera l'acheteur s'il accepte de vendre et c'est la négociation qui déterminera le gain de chacun à l'intérieur de la marge de négociation (cas, par exemple, d'une entreprise qui est prête à acheter au prix fort le terrain voisin afin de pouvoir s'étendre sur place).

### **Valeur de situation**

A constructibilité égale, la valeur des terrains urbains dépend de leur situation, caractérisée en particulier par leur distance par rapport aux équipements, aux emplois, aux autres lieux d'habitation, c'est-à-dire de leur accessibilité.

Mais la valeur de chaque situation géographique à l'intérieur d'une ville importante peut dépendre aussi de la structure sociale et du niveau de revenu dominant de la population qui habite dans le quartier, c'est-à-dire de son marquage social, surtout s'il existe une forte ségrégation sociale de l'espace urbain.

La valeur de situation d'un quartier s'apprécie en fonction de la charge foncière maximale acceptable dans ce quartier aux conditions de marché, c'est-à-dire en fonction de l'effort financier supplémentaire que les ménages et les entreprises sont prêts à faire pour se localiser dans ce quartier plutôt que dans un autre.

Certains pays (Australie) taxent forfaitairement tous les terrains urbains bâtis ou non bâtis en fonction de la *valeur de situation* du secteur où ils se trouvent.

### **Valeur d'usage**

La valeur d'usage d'un bien immobilier mesure les revenus nets ou les services qu'il procure compte tenu de son usage actuel.

### **Valeur locative**

La *valeur locative de marché* est le montant du loyer maximum auquel il est raisonnable de prévoir qu'un terrain ou un bâtiment serait loué, s'il était mis en location au plus offrant.

A ne pas confondre avec les *valeurs locatives forfaitaires* servant arbitrairement de base de taxation annuelle des biens immobiliers, lesquelles n'ont souvent aucun rapport avec le marché locatif.

### **Valeur vénale**

La valeur vénale d'un bien est le prix maximum auquel il est raisonnable de prévoir qu'il pourrait être vendu s'il était mis en vente, les conditions suivantes étant supposées préalablement réunies :

- libre volonté du vendeur et de l'acquéreur ;
- disposition d'un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché (par exemple trois mois pour un bien courant) ;
- maintien de la valeur à un niveau sensiblement stable pendant ce délai ;
- proposition du bien à la vente dans les conditions du marché, sans réserves, avec une publicité adéquate ;
- absence de facteurs de convenance personnelle.

Les termes de *valeur marchande*, *valeur de marché* ou encore *valeur de réalisation* peuvent être considérés comme des synonymes de *valeur vénale*.

Un bien n'a de *valeur vénale* que s'il est imaginable qu'il puisse être mis sur le marché pour être vendu au plus offrant. Une voie à un coût ; elle n'a de *valeur vénale* que si son accès est soumis à péage.

Lire aussi « [Les valeurs d'un terrain](#) »

### **Vente d'herbe**

La *vente d'herbe* (ou de récoltes sur pied) est une pratique bien rodée de contournement de la loi sur le fermage. Pour éviter la requalification en bail rural, très protecteur pour le fermier, le propriétaire d'une terre agricole qui ne l'exploite pas peut, plutôt que de la louer, en vendre l'herbe à un exploitant agricole, à charge pour celui-ci de venir la couper et l'emporter.

### **Vente en état futur d'achèvement**

La *vente sur plan* ou *vente en état futur d'achèvement* (VEFA) selon la terminologie juridique, présente deux avantages essentiels pour le promoteur (ou à l'aménageur) : une réduction de ses besoins d'emprunts (donc des frais financiers de l'opération) et

surtout une réduction du risque les travaux peuvent n'être engagés que lorsque l'opération est déjà vendue.

Le contrat de vente en VEFA prévoit un échelonnement des règlements en fonction de l'avancement des travaux et doit disposer d'une garantie bancaire donnant l'assurance du bon achèvement des travaux.

### **Volatilité des valeurs foncières**

Dans l'esprit du plus grand nombre, être propriétaire d'un terrain, c'est disposer d'une valeur refuge. Ce n'est pas complètement faux dans une vision patrimoniale à très long terme, au sens qu'un terrain ne risque pas de disparaître et qu'il vaudra sans doute toujours quelque chose.

Cependant, dans une perspective financière, le foncier est une valeur à risque, bien davantage que l'immobilier, s'il s'agit de terrains à bâtir. Du fait du [compte à rebours](#), tout changement de valeur de l'immobilier provoque en effet des variations amplifiées sur le marché des terrains. A Paris, dans les années 1990, à la suite de l'éclatement de la bulle spéculative, la valeur des terrains a ainsi été divisée par cinq (hors dépréciation monétaire) pendant que l'immobilier ne perdait que la moitié de sa valeur.

Lire aussi « [Volatilité foncière](#) »

### **Vue (Servitude de ...)**

Une construction édifiée en limite de parcelle ne peut avoir des ouvertures sur la propriété voisine que si elle bénéficie d'une servitude de vue. Cette servitude peut être acquise par [prescription](#) trentenaire. Un terrain soumis à une servitude de vue d'une construction voisine ne peut pas être construit à moins de deux mètres de l'ouverture comptés perpendiculairement.

### **Zonage réglementaire**

En dehors des procédures d'urbanisme opérationnel qui, de facto, formalisent le résultat d'une négociation au cas par cas entre la collectivité publique et l'opérateur, ce sont des règlements d'urbanisme définies zone par zone, qui déterminent le [droit des sols](#) applicable, c'est à dire l'ensemble des règles que les nouvelles constructions devront respecter. Depuis la loi d'orientation foncière de 1967, le zonage réglementaire des communes était réalisé par le POS qui distinguait d'une part les zones « U » (urbaines) constructibles et les zones « N » (naturelles), réparties en quatre catégories :

- zones NA actuellement inconstructibles mais destinées à être aménagées ;
- zones NB, pas ou peu équipées, où des constructions de faible densité sont néanmoins autorisées ;
- zones NC inconstructibles (sauf bâtiments agricoles) pour préserver les terres agricoles (et éventuellement les autres richesses naturelles productives) ;
- zones ND inconstructibles pour la protection des sites et paysages.

Depuis la loi SRU de 2000, ce zonage réglementaire est progressivement remplacé par celui des PLU qui,

fondamentalement, ne diffère du précédent que par l'absence de zones constructibles non équipées de type NB.

### **Zone agricole protégée**

Issu de la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999, ce dispositif de protection réglementaire d'une zone affectée à un usage agricole a rarement été appliqué. Il a pour seul effet de rendre un peu plus difficile le déclassement de la zone que s'il s'agissait d'un simple zonage du plan d'urbanisme : une simple décision communale n'est plus suffisante pour remplacer un zonage réglementaire par un autre ; il faut passer par une décision du préfet rendu après avis de la chambre d'agriculture.

### **Zone d'aménagement concerté (ZAC)**

La ZAC est la procédure classique de l'urbanisme opérationnel. Chaque opération s'appuie sur une convention particulière signée entre la collectivité publique et l'aménageur de la ZAC. D'un côté, l'[aménageur](#) s'engage à réaliser une liste de travaux selon un plan établi, et éventuellement à céder gratuitement certains terrains pour réaliser les équipements ou pour construire des logements populaires à bas prix, et/ou à verser certaines *participations financières* à la commune pour la réalisation des équipements. En contre partie, la collectivité publique remplacera, à l'intérieur de la zone, les anciennes règles du plan d'occupation des sols par de nouvelles permettant la réalisation du programme de constructions envisagé. Les terrains ou les [droits à bâtir](#) que vendra l'aménageur lui permettront d'équilibrer l'opération.

Dans la loi SRU de décembre 2000, la ZAC est conservée dans son intitulé, mais elle cesse d'être une procédure opérationnelle autonome. La création d'une ZAC s'assimile désormais à une modification du plan local d'urbanisme. Le PAZ (plan d'aménagement de la zone) disparaît donc et la *convention d'aménagement* (ou la *convention publique d'aménagement* pour les ZAC publiques) devient le document d'urbanisme négocié qui subordonne l'attribution de droits à bâtir à la prise en charge des certains des coûts de l'aménagement ou du renouvellement.

### **Zone à urbaniser en priorité (ZUP)**

Le mot est entré dans le langage commun pour désigner avec une connotation péjorative, les nouveaux quartiers d'habitation, souvent périphériques, réalisés au cours des années 1960 avec une forte concentration de logements sociaux collectifs. A l'origine il s'agit d'une procédure d'[aménagement foncier](#) instituée en 1958.

L'intention de départ était de regrouper tous les efforts d'équipement public de l'agglomération sur une seule zone d'extension dont les terrains auraient été acquis au préalable par la collectivité afin qu'elle récupère du même coup les plus values d'urbanisation qu'elle créerait.

Dans un contexte de pénurie aigüe de logements, mais aussi de grave sous-équipement des villes en infrastructures, la dispersion des opérations nouvelles entraînait en effet une dispersion coûteuse des investissements publics qui ne parvenaient pas à rattraper les retards accumulés. De ce point de vue, la politique des ZUP aura été un réel succès.