

Les mots du foncier

Offre foncière [*Land supply*]

L'offre foncière correspond à l'ensemble des terrains disponibles pour une utilisation donnée.

L'offre globale de terrains étant limitée, l'augmentation ou la diminution de l'offre foncière ne peut se comprendre qu'en référence à des sous-marchés spécifiques, qui se distinguent par leur localisation dans un territoire (le marché parisien, bruxellois), mais aussi par le type d'objets fonciers qui y est échangé (terrains urbanisables, agricoles, espaces naturels, etc.) (Comby, 1993).

Distinguer l'offre potentielle - l'ensemble des terrains susceptibles de faire partie d'un marché - de l'offre effective - les terrains disponibles sur le marché à un moment donné - permet d'éviter certaines confusions fréquentes (Ruegg, 2000). L'offre potentielle résulte de la combinaison de plusieurs facteurs, largement influencés par les politiques publiques : localisation, statut juridique, caractéristiques physiques et techniques des biens fonciers. Dans le cas des terrains urbanisables, c'est d'abord l'accessibilité à un noyau urbain qui détermine l'offre foncière physiquement urbanisable (Halleux, 2005). La régulation des usages du sol, à travers le zonage et le contrôle des droits à bâtir, définit les terrains juridiquement urbanisables. Enfin, pour être techniquement urbanisables, les terrains doivent encore être viabilisés et physiquement prêts à la construction.

L'offre potentielle ne devient une offre effective que lorsque le propriétaire met son bien-fonds à disposition de l'utilisation donnée. Cette opération ne va pas de soi. Il est, en effet, relativement rare qu'un terrain soit spontanément mis en vente. Bien souvent, c'est le travail prospectif de l'acheteur qui permet sa libération (Topalov, 1974). Or, la rétention

peut être un comportement parfaitement rationnel, accentué dans un contexte où la non fongibilité des biens fonciers et l'opacité du marché produisent des incertitudes sur la valeur du sol (Adams et *al.*, 2001).

Agir sur l'offre foncière est un objectif récurrent des politiques publiques, notamment pour contrecarrer la pénurie de terrains et la flambée des prix immobiliers. Cependant, visant avant tout l'offre juridique (extension ou intensification de la constructibilité par exemple), ces politiques ratent fréquemment leur cible. La hausse effective de l'offre foncière requiert souvent une véritable politique de production foncière – à travers l'intervention d'un aménageur public ou par le biais de remembrements fonciers – visant à garantir que les terrains soient techniquement aptes à être utilisés et disponibles sur le marché.

LT

→ *DROITS À BÂTIR - NON FONGIBILITÉ - PRIX - POLITIQUE FONCIÈRE - RARETÉ - REMEMBREMENT FONCIER - RÉTENTION - ZONAGE*

Adams D., Disberry A., Hutchison N. et Munjoma T., 2001, « Ownership constraints to brownfield redevelopment », *Environment and Planning A*, 33, p. 453-477.

Comby J., 1993, « Les six marchés fonciers », p. 41-48, in Granelle J.-J. et Vilmin T. (ed.), *L'articulation du foncier et de l'immobilier*, adef, Paris.

Halleux J.-M., 2005, *Structuration spatiale des marchés fonciers et production de l'urbanisation morphologique : Application à la Belgique et à ses nouveaux espaces résidentiels*, Thèse de doctorat en Géographie, Université de Liège, 308 p.

Ruegg J., 2000, *Zonage et propriété foncière*, adef, Paris, 256 p.

Topalov C., 1974, *Les promoteurs immobiliers : contribution à l'analyse de la production capitaliste du logement en France*, Mouton, Paris, 413 p.