

Les mots du foncier

Portage foncier [*Land banking*]

Le portage fait référence à l'acquisition et à la détention temporaire de la propriété d'un terrain dans la perspective opérationnelle de la réalisation d'un projet d'aménagement. Il peut être le fait d'un acteur privé ou public agissant pour son compte propre ou pour celui d'un tiers. Si l'objectif premier du portage foncier n'est pas de faire des réserves foncières (Marie, 2010), il peut se prolonger plus ou moins longtemps en fonction du projet qu'il accompagne.

Le portage est avant tout un moyen, pour l'opérateur, de s'assurer la maîtrise foncière. Il est une réponse à la problématique de l'« assemblage » du foncier (Louw, 2008), lorsque l'opération requiert la mise en commun ou la réorganisation de plusieurs propriétés. Pour l'acteur public, le portage des terrains - réalisé parfois à l'aide d'instruments contraignants comme l'expropriation ou la préemption - peut être une manière de concrétiser d'autres objectifs : mise à disposition de terrains à bâtir à des prix raisonnables, récupération des plus-values, promotion du logement social, recyclage de friches, etc.

Le portage public n'est pas exempt de risques : engagement de fonds importants, déconnexion des réalités du marché ou surproduction de terrains constructibles. Les municipalités néerlandaises, qui assument fréquemment le portage et l'aménagement des terrains à bâtir (Dransfeld et Voss, 1993), en ont fait les frais (Van der Krabben et Jacobs, 2013). À l'inverse, le propriétaire public peut devenir le pire des spéculateurs (Renard, 2007). La particularité française de disposer d'opérateurs spécialisés dans le portage pour le compte des collectivités publiques - les établissements publics fonciers (EPF) - permet d'éviter une longue immobilisation des finances communales. Certains EPF apportent, avant et pendant le portage, une expertise

juridique, économique voire urbanistique - ce qui permet de développer la « culture foncière » et de faire du portage un partenariat constructif (Dupont, 2010).

Le portage représente un coût important qui doit être mesuré aux bénéfices attendus, deux paramètres qui s'apprécient différemment d'un acteur à l'autre selon le prix de l'argent et l'anticipation du futur mais aussi des objectifs fixés. Ainsi, il peut être économiquement avantageux pour l'aménageur de retarder l'acquisition du foncier en le faisant « porter » par le propriétaire initial. Le remembrement foncier est une méthode allant dans ce sens.

JD & LT

→ *EXPROPRIATION - FRICHE - MAÎTRISE FONCIÈRE - PLUS-VALUE - PRÉEMPTION - REMEMBREMENT FONCIER - RÉSERVE FONCIÈRE*

Dransfeld E. et Voss W., 1993, *Funktionsweise städtischer Bodenmärkte in Mitgliedstaaten der Europäischen Gemeinschaft: Ein Systemvergleich*, Bonn, Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, 327 p.

Dupont J., 2010, *Retours d'expérience sur des EPF aux enjeux comparables - Rapport final*, Foncier de Bretagne, Laboratoire ESO-Rennes, Université Rennes 2 Haute Bretagne, 47 p.

Louw E., 2008, « Land assembly for urban transformation - The case of 's-Hertogenbosch in the Netherlands », *Land Use Policy*, n°25 (1), p. 69-80.

Marie S., 2010, Faut-il de nouvelles institutions dédiées pour l'action foncière ? L'EPF entre l'État et les collectivités territoriales, Journée d'études sur « L'actualité du droit foncier » organisée par le GRIDAUH et l'Université de Rennes 1, 16 p.

Renard V., 2007, « Les enjeux et les risques de la propriété foncière publique », *Revue Ponts et Chaussées Magazine*, n°2, CNRS - Ecole Polytechnique, p. 12-16.

Van Der Krabben E. et Jacobs H., 2013, « Public land development as a strategic tool for redevelopment: Reflections on the Dutch experience », *Land Use Policy*, 30 (1), p. 774-783.