

ORGANISME PROPOSANT LE SUJET : Laboratoires GeF (Cnam) et LGP (CNRS)

MAÎTRES DE STAGE :

BOTREL Elisabeth, FOURNIER Marie, FOLLIN Jean-Michel (GeF), THOMMERET Nathalie (LGP – CNRS)

DURÉE : 5 mois minimum

LIEU : Laboratoire GeF au Mans (ESGT/Cnam)

Amélioration de l'indice de complexité foncière du parcellaire soumis aux risques littoraux

PROBLÉMATIQUE

Face aux enjeux actuels liés aux conséquences du changement climatique, comment qualifier et spatialiser finement la variété et les spécificités du foncier et des droits le grevant dans les espaces littoraux en mobilisant les données notamment géographiques ? Dans quelle mesure ces dernières peuvent-elles renseigner avec acuité quant aux spécificités des droits (réels notamment de propriété et droits personnels –droits d'usage-) établis sur le foncier qui serait visé par les porteurs des politiques de gestion du trait de côte ?

Au sein du laboratoire GeF, des réflexions ont déjà été menées sur la mise en œuvre d'un "indice de complexité foncière", qui permettrait de qualifier finement la superposition de droits fonciers (droits réels et droits personnels) sur le parcellaire situé à proximité du trait de côte qui à plus ou moins long terme est amené à connaître des besoins de délocalisation (des personnes, des biens et des services). L'objectif est de procéder à une analyse du foncier, parcelle par parcelle, en envisageant quels sont les droits qui les grevent et que les porteurs de projet devraient prendre en compte dans une analyse préalable à un projet de délocalisation. Après ces premières réflexions, il en ressort plusieurs leviers d'amélioration potentiels concernant cet "indice de complexité foncière" proposé par le laboratoire. D'abord les différents statuts des titulaires de droits réels pourraient faire l'objet d'une analyse plus précise pour mieux évaluer leur incidence sur la complexité foncière. Ensuite la qualité de l'indice pourrait être améliorée par la recherche et l'intégration de données juridiques complémentaires (notamment sur les baux et leurs variétés ou encore pour prendre en compte des éventuelles divisions en volume ou autres droits de superficie). Le sujet aura ainsi pour vocation première de proposer une intégration des baux dans la construction de l'indice en ayant préalablement opéré une analyse de ces dernières au regard des droits et protections conférés aux différents preneurs à bail. Il s'agirait ainsi et particulièrement d'envisager, outre les baux d'habitation, les baux commerciaux, industriels, artisanaux ou encore ruraux. En outre ; les valeurs foncière et d'attachement au bien pourraient également être investiguées. D'autre part le mécanisme de construction de l'indice pourrait être revu, la simple addition de "sous-indices" ne suffisant pas à rendre compte de la complexité des situations et des interactions entre les différentes caractéristiques (par exemple, la complexité associée au propriétaire individuel est fonction du statut du titulaire de droit réel).

Enfin les résultats obtenus à l'échelle du territoire doivent être confrontés à des analyses plus poussées à l'échelle d'une rue par exemple, issues d'investigations de terrain et d'analyse des titres, afin de pouvoir être validés.

CONTEXTE DE L'ÉTUDE

Ce sujet de TFE s'inscrit dans le cadre du projet Odyséelles. Le projet Odyséelles porte sur le devenir des espaces littoraux touchés par une accélération des phénomènes d'érosion sur 4 îles françaises : Mayotte, Ouvéa, Yeu et Noirmoutier. Dans ce cadre, le laboratoire GeF investigate les problématiques foncières qui pourraient émerger à l'avenir dans ces espaces littoraux vulnérables. En appliquant sa démarche aux territoires d'Yeu et de Noirmoutier, ce TFE aura ainsi plus spécifiquement vocation à préciser les modalités d'amélioration de l'"indice de complexité foncière" déjà esquissé, permettant ainsi aux pouvoirs publics d'anticiper les points durs dans un objectif de maîtrise foncière du parcellaire menacé par l'érosion.

Les pouvoirs publics ont en effet besoin d'outils pour établir une stratégie de recomposition spatiale des territoires littoraux situés en secteur d'érosion côtière. Nous proposons un indicateur de complexité foncière qui a pour but de fournir une mesure à l'échelle de la parcelle pour évaluer la difficulté à mettre en œuvre une opération de délocalisation des biens, personnes et des services.

Cet indicateur n'a pas pour but de cibler précisément les parcelles potentiellement faciles à délocaliser mais il pourra être utilisé comme un outil d'aide au choix de parcelles d'intérêt à investiguer ou au contraire pour écarter certaines parcelles très complexes.

Il repose sur 5 catégories de variables :

- Les usages : l'ensemble des activités hébergées sur une parcelle telles que les activités commerciales, artisanales, agricoles, ...
- Les droits réels qui désignent un droit direct sur une chose tel qu'un droit de propriété
- Les droits personnels qui concernent les droits indirects sur le foncier (ex : baux locatifs)
- La valeur foncière
- Un volet "social" pour avoir une représentation de l'attachement au bien.

Pour les trois premières catégories, les fichiers Fonciers peuvent être mobilisés car ils donnent une description du parcellaire et des droits associés aux propriétés même s'il s'agit avant tout d'une donnée fiscale. Deux projets d'étudiants, qui ont eu lieu en 2022 et 2023, ont permis une première exploration des fichiers Fonciers pour mettre en évidence leurs limites et avantages dans la construction d'un indice territorialisé de complexité foncière.

OBJECTIFS VISÉS

1. Propositions d'amélioration de "l'indice de complexité foncière" (priorité donnée à l'intégration de la variété des droits personnels susceptibles d'avoir été consentis sur les parcelles en visant particulièrement les baux.
2. Application de l'indice retravaillé sur les espaces soumis à l'érosion côtière sur Yeu et Noirmoutier

PROFIL

Nous recherchons pour ce stage un-e candidat-e de niveau M2 ou dernière année d'école d'ingénieur

Domaines concernés / mots clefs:

Droit foncier (droits réels et droits personnels) ; Baux ; SIG

ORGANISATION DU STAGE

Le stage se déroulera au laboratoire GeF situé au Mans et un début de stage souhaitable entre février et mars.

Le ou la stagiaire disposera d'un poste de travail avec tous les logiciels requis.

Indemnités de stage : environ 1/3 du SMIC

DOCUMENTS A FOURNIR POUR CANDIDATURE

- CV et lettre de motivation à envoyer à :
- elisabeth.botrel@lecnam.net; marie.fournier@lecnam.net; jean-michel.follin@lecnam.net ; nathalie.thommeret@u-pec.fr