

Séminaire de production – La densité

Atelier 4

Par quel mécanisme répartir (la densité) le projet entre les propriétaires d'une zone à urbaniser?



Encadrement

Les questions en débat

3'

Question et sous-questions reformulées

Les constats, enjeux et quelques éléments de théorie

12'

Production de l'habitat et enjeux territoriaux
Stratégie en matière d'outils fonciers

Un cas d'études chez nous

5'-10'

Débat

35'-40'

Clôture de l'atelier



Chercheurs référents

Pierre Fontaine
Bruno Bianchet

Chercheur rapporteur

Marie-Caroline Vandermeer

Conseiller invité

Philippe Maréchal, conseiller à Vielsalm

Formateur

Muriel Dagrain



Question

Par quel mécanisme répartir (la densité) le projet entre les propriétaires d'une zone à urbaniser?

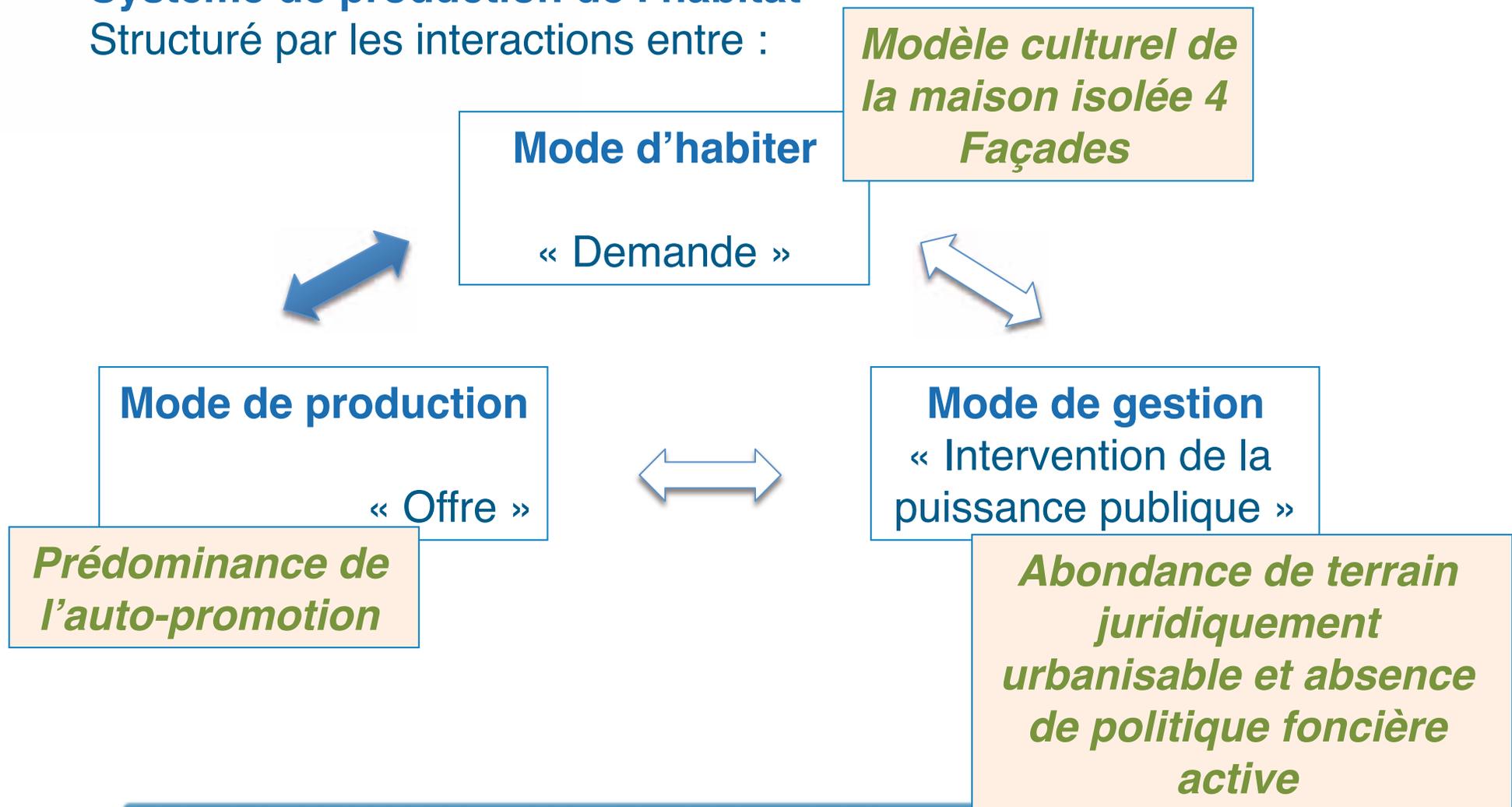
Sous-questions

- Quelles sont les stratégies en matière de gestion foncière?
- Est-il possible de développer ces stratégies sur le territoire de nos communes au point de vue de la faisabilité technique et de l'acceptabilité politique?
- Comment intéresser les acteurs? Les propriétaires, promoteurs, services publics
- Qui se dote de la maîtrise du foncier? Et comment?
- Quels sont les freins à lever? Quelles seraient les conditions à mettre en place pour pouvoir développer au mieux ces stratégies?

Sources :

- **Recherche CPDT : « Production de l’habitat et enjeux territoriaux »**
- Comment soutenir la transition vers un nouveau système de production pour l’habitat wallon?
Jean-Marie Halleux – Julie Strée
- **E. Van der Krabben et J.-M. Halleux, 2011.** *Choosing the right land management strategy; innovation in land management tools*, pp47-56
<http://orbi.ulg.ac.be/handle/2268/103146>
- **Recherche CPDT : « Politique foncière » - 2010-2011**
Mathieu Van Criekingen – Hélène Guérard, Francis Haumont, Caroline d’Andrimont, Pierre Fontaine, Emilie Hanson

Systeme de production de l'habitat Structuré par les interactions entre :



Constats

- Etalement urbain, le long des voiries équipées
- Evolution démographique et tailles des ménages : + 10.000 ménages/an en Wallonie
- Mais des évolutions aussi :
 - Part décroissante des bâtiments isolés
 - Intervention croissante des sociétés immobilières privées
 - Augmentation de la production de logements collectifs

Comment l'intervention de l'autorité publique peut soutenir la transition vers un nouveau système de production de l'habitat?

Comment mobiliser et développer les terrains structurants?

Les plus-values foncières

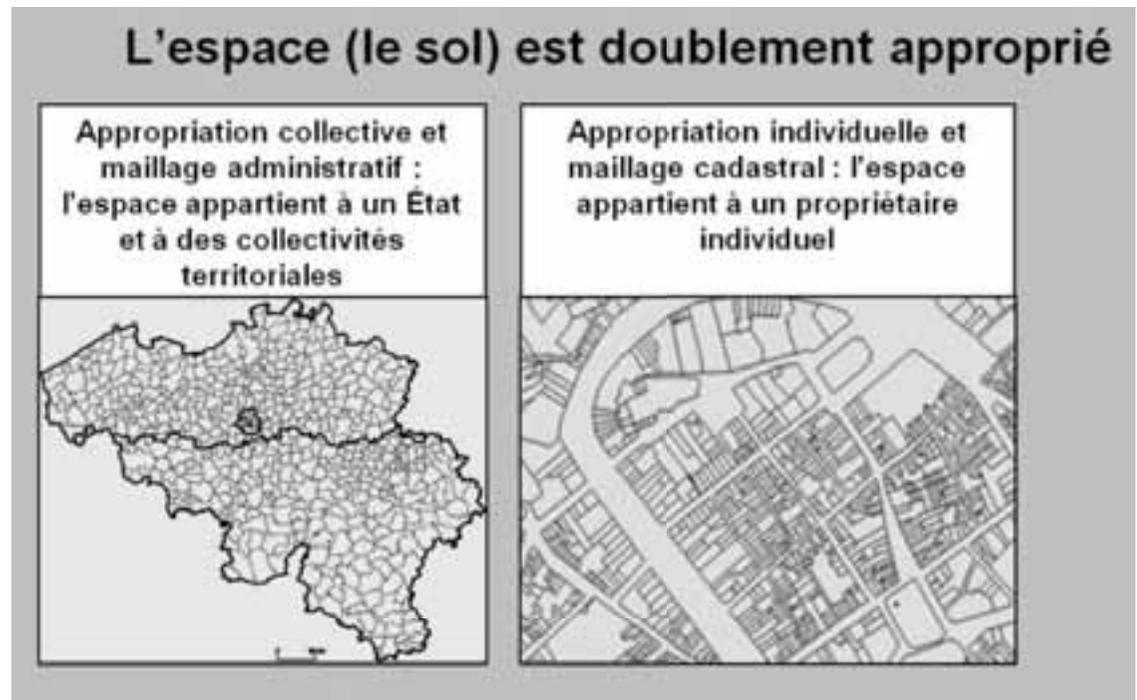
- Evolution positive de la valeur de la ressource naturelle « foncier »
- Valeur foncière = valeur de l'immeuble (ou du terrain) moins la valeur de la construction (ou de la viabilisation)

Proviennent :

- Du travail de l'ensemble de la société (de la collectivité), des fondamentaux de l'économie et non des propriétaires individuels
- Des aménagements réalisés par la collectivité (infrastructure, réseaux transports, services, aménagement du publics ou des riverains
- Des règles urbanistiques (possibilités ou non, densité, fonctions, ...)

Les biens fonciers et immobiliers

- Immobilier : combinaison d'une construction et de son support foncier (ressource naturelle)
- Appropriation individuelle (parcelle à un propriétaire)
- Appropriation collective (parcelle à un territoire)



- Le cadre bâti est produit
- Foncier brut n'a pas de coût de production

Concept de marché

- Rencontre d'un ensemble d'offres et de demandes du bien, donnant lieu à échange sur la base d'un prix

Marché des gisements fonciers

- Bien = foncier brut à aménager
- Offert par un propriétaire « initial »
- Demandé par un promoteur foncier



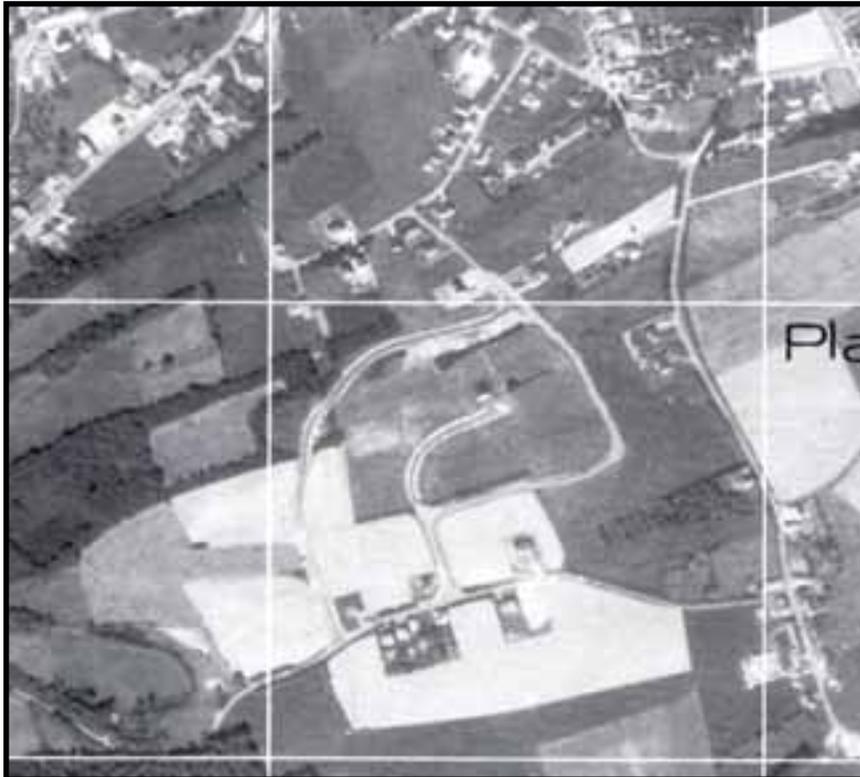
Marché des terrains à bâtir

- Bien = parcelle constructible
- Offert par un promoteur foncier
- Demandé par un promoteur immobilier (professionnel ou particulier)



Opération foncière

Production d'une parcelle de terrain viabilisé susceptible d'accueillir une opération immobilière



Opération immobilière

Production d'un produit immobilier à partir d'un site support



Types de promoteur

Promoteurs professionnels privés

Promotion en vue d'une commercialisation

Maximisation du profit et limitation des risques

Promoteurs non professionnels

Promotion en vue d'une auto-occupation

Particuliers et entreprises

Opérateurs publics

Promotion en vue de concrétiser des objectifs collectifs

Une dimension politique et des contraintes financières

Promotion foncière : développement économique

Promotion immobilière : aide au logement

Objectifs et outils des politiques foncières

Pour mobiliser les terrains : concrétiser la politique spatiale et sociale

Expropriation, préemption, zonage inclusif, portage foncier public, production foncière publique

Pour capter les plus-values foncières : récupérer le coût des aménagements réalisés par le public

Charges d'urbanisme, fiscalité, remembrement-relotissement, production foncière publique

Quelles sont les stratégies foncières possible?

➤ 3 stratégies foncières possible

La gestion des initiatives privées

Développement par des promoteurs fonciers privés, le plus courant

La production foncière publique

Développement par des promoteurs fonciers publics (courant pour activités économiques)

Implication de promoteurs privés pour limiter les risques (PPP)

Le remembrement-relotissement

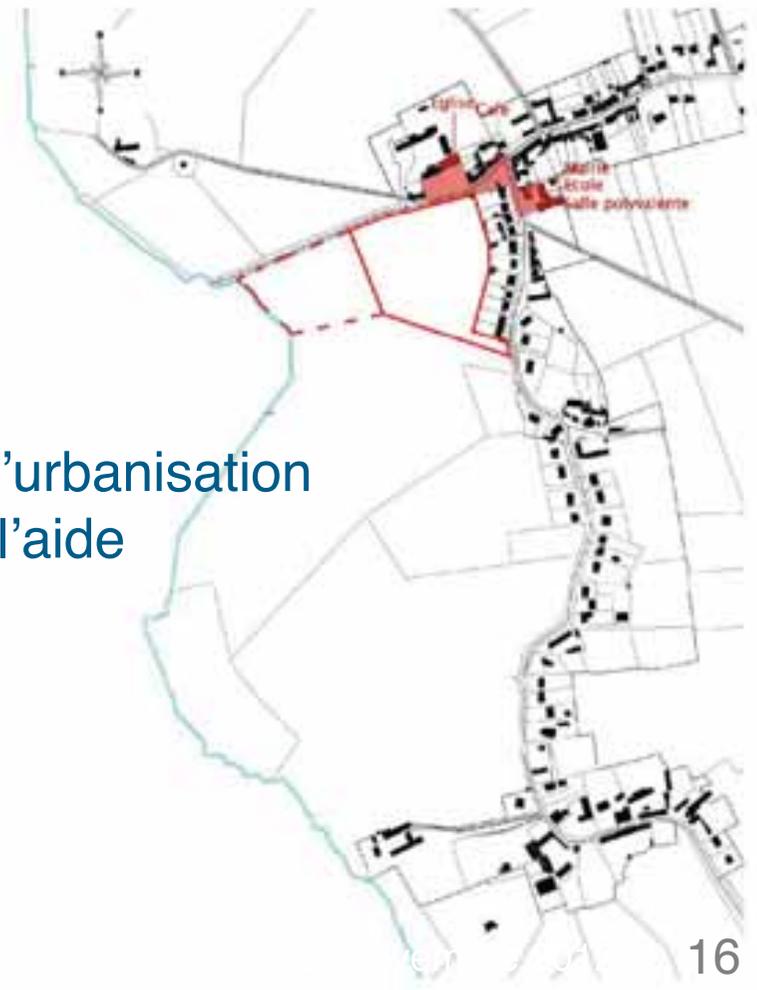
Développement par la puissance publique et les propriétaires

La production foncière publique

- Définition d'un projet (fonctions, options d'aménagement, d'urbanisme, d'architecture)
- Acquisition des terrains à aménager (par négociation, préemption, expropriation)
- Viabilisation et création d'un nouveau « parcellaire » prêt pour le développement immobilier
- Vente des lots viabilisés à des promoteurs immobiliers (professionnel privé, auto-promotion, opérateurs publics) ou emphytéose ou droit de superficie
- Récupération des coûts des travaux et une partie de la plus-value

➤ Un exemple : Beuvrequen « Le Courtil de l'Eglise »

- 392 habitants – Projet de 30 logements
- Projet : 2,5 de 4,5 ha (quartier, espace vert communal, station d'épuration, extension de cimetière) - 13,6 log/ha
- Etudes paysagères et de requalification villageoise 2004-2006 (Parc Naturel Caps et Marais d'Opale + Communauté de communes Terre des 2 caps)
- Définition d'un secteur de développement d'urbanisation
- Commune a acquis le terrain (4,5 ha) avec l'aide de l'Etablissement Public Foncier (EPF)



➤ **Un exemple : Beuvrequen « Le Courtil de l'Eglise »**



Le remembrement-relotissement

- « *Réunion de différentes parcelles en un seul tenant afin d'effectuer une redistribution rationnelle pour l'agriculture ou l'aménagement urbain* »
- Le remembrement et le relotissement a été un moyen de réaliser l'aménagement arrêté par des PPA
- Art 72 à 75 du CWATUPE
- Aucune indication de procédure pour une opération de remembrement ou de relotissement
- Complexe car implique un consensus des propriétaires concernés

Le remembrement-relotissement

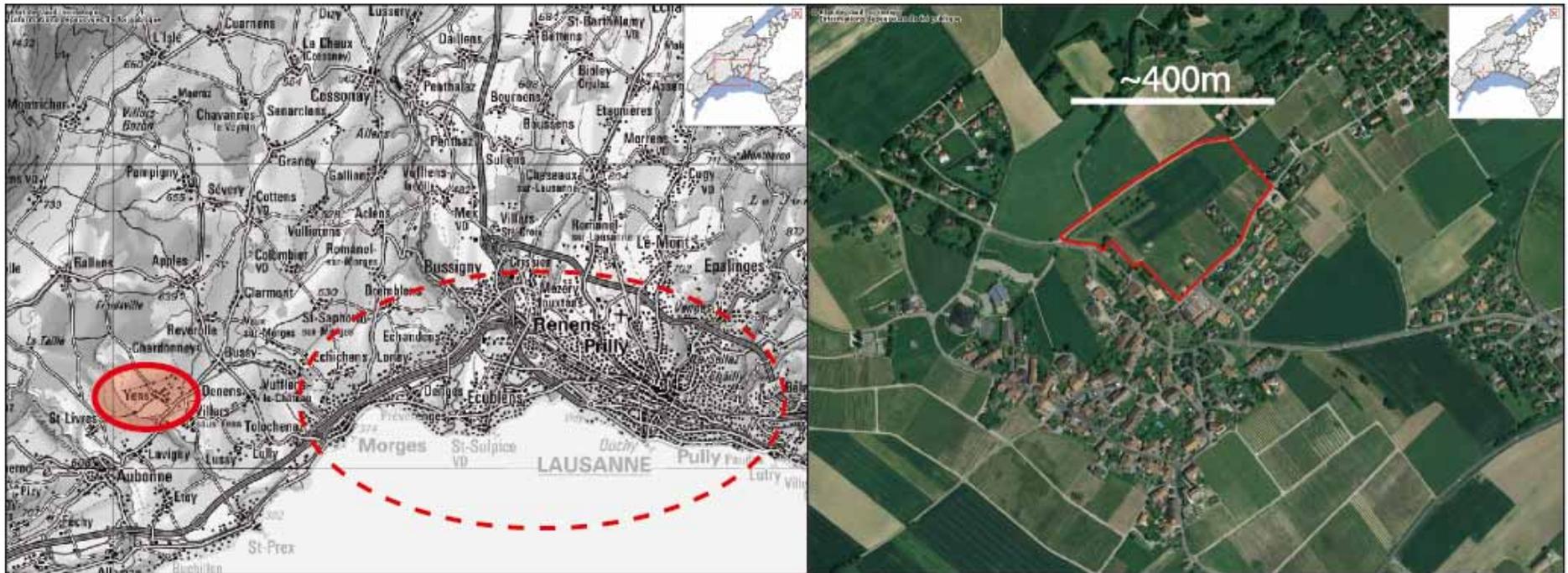
Déroulement

- Définition d'un projet et d'un périmètre
- Propriétaires acceptent de transférer leur droit de propriété à une société de développement (co-propriété) (ou commune)
- Rem : si certains refusent, possibilité de les forcer (Suisse) (! pas en Wallonie)
- Droits transmis correspondent aux valeurs foncières avant le projet de développement
- Travaux publics de viabilisation des terrains (coûts) (délai déterminé)
- Recettes : vente des terrains
- Propriétaires récupèrent valeur financière ou certains lots proportionnellement à leur transfert de propriété
- Nouveau découpage du foncier pour qu'un aménagement plus cohérent puisse s'opérer

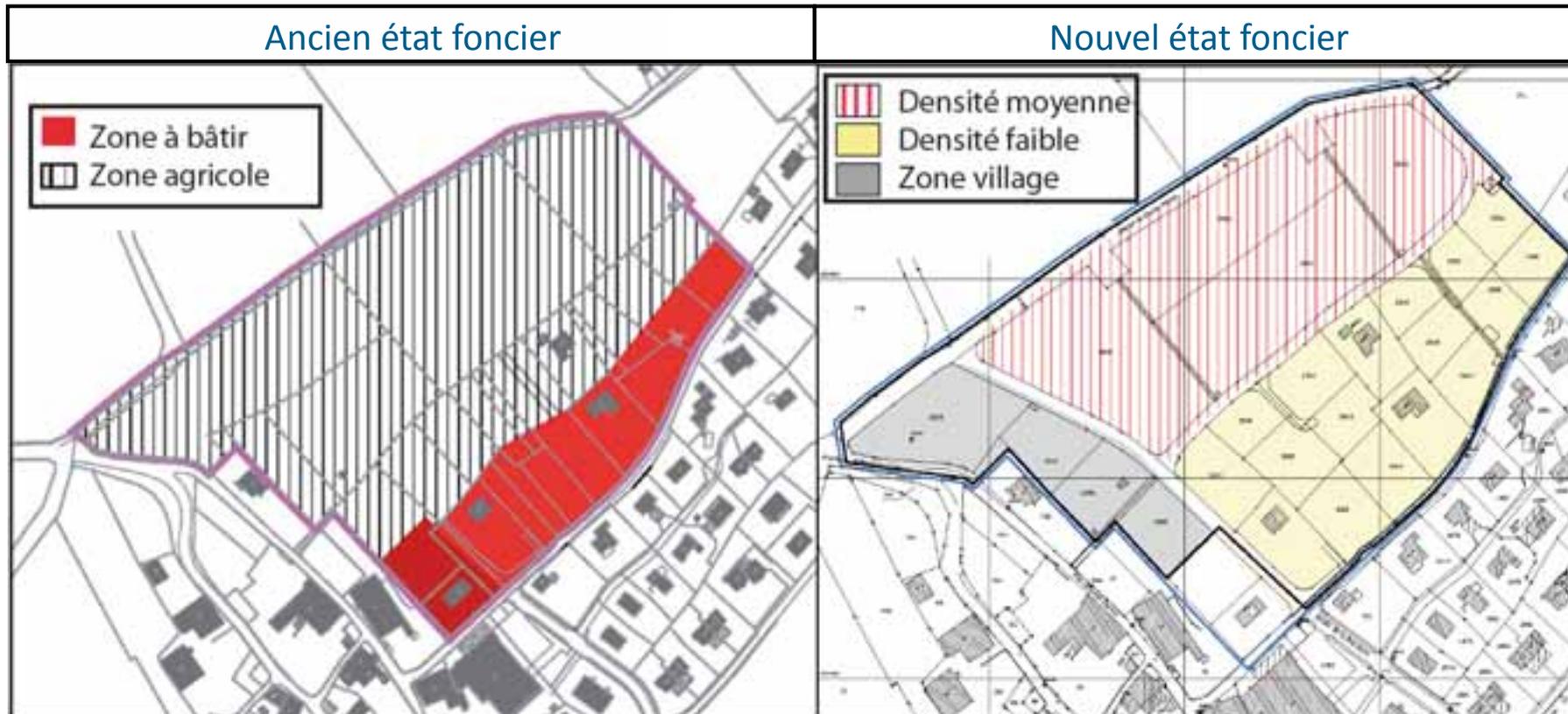
➤ Un exemple : Développement La Boironne à Yens (Suisse)

Agglomération : ± 1000 habitants - Extension pour ± 200 hab sur 5,17 ha
Problèmes : coûts des travaux publics et fragmentation du parcellaire (34 parcelles et 21 propriétaires)

Loi du Canton de Vaud (1961) sur les améliorations foncières : constitution par les propriétaires d'un syndicat d'amélioration foncière pouvant imposer le remembrement à une minorité réfractaire



➤ Un exemple : Développement La Boironne à Yens (Suisse)



Zone village : 4 bâtiments pour 16 logements

Zone de faible densité : 13 maisons

Zone de densité moyenne : 17 bâtiments pour 30 logements

Vielsalm : Les Terrasses du Lac

Philippe Maréchal, Conseiller Aménagement du Territoire et Urbanisme



Un cas d'étude chez Les Terrasses du L...





DÉVELOPPEMENT
ESPACE DIDIER S.A.





Question

Par quel mécanisme répartir (la densité) le projet entre les propriétaires d'une zone à urbaniser?

Sous-questions

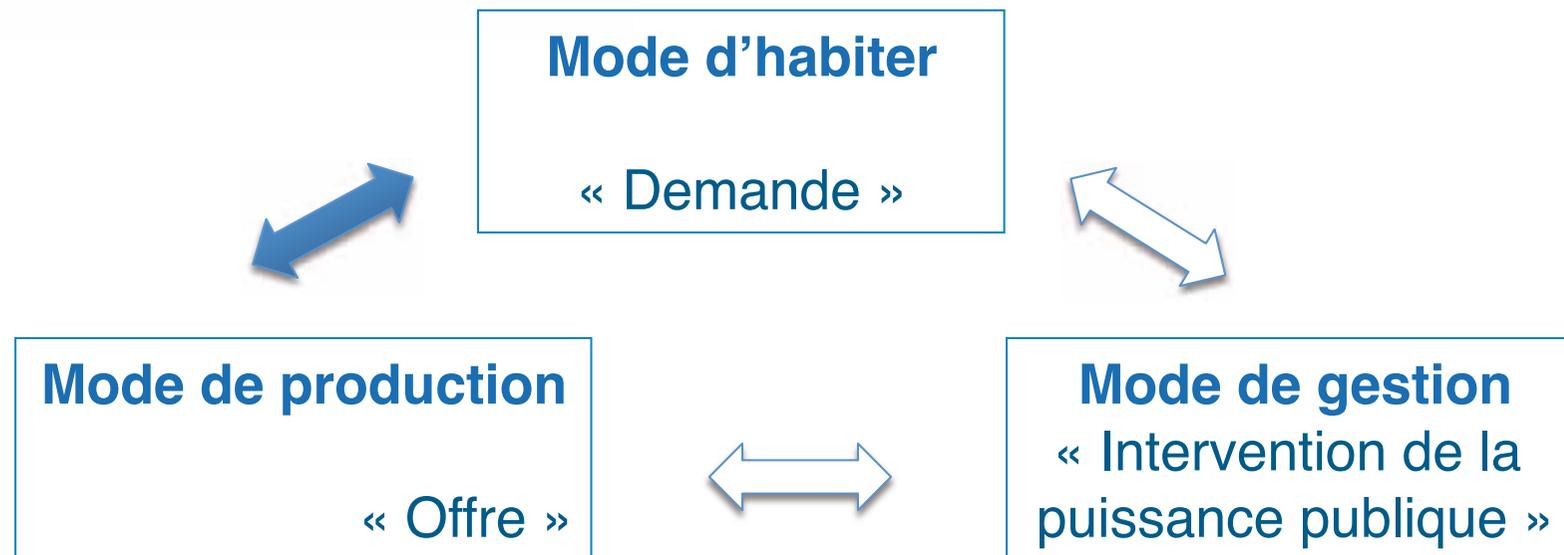
Pour chacune des stratégies en matière de gestion foncière :

- Gestion des initiatives privées
 - Production foncières publiques
 - Remembrement-relotissement
-
- Est-il possible de développer ces stratégies sur le territoire de nos communes au point de vue de la faisabilité technique et de l'acceptabilité politique?
 - Comment intéresser les acteurs? Les propriétaires, promoteurs, services publics
 - Qui se dote de la maîtrise du foncier? Et comment?
 - Quels sont les freins à lever? Quelles seraient les conditions à mettre en place pour pouvoir développer au mieux ces stratégies?



Merci pour votre attention...

Systeme de production de l'habitat Structuré par les interactions entre :



Comparaisons...

	Critères spatiaux	Critères sociaux	Récupération du coûts des aménagements	Collectivisation de la plus-value	Transparence des marchés fonciers
Initiatives privés	Développements peuvent être interdits, pas initiés	Négociation lors de la délivrance des permis	Négociation au cas par cas avec les promoteurs privés	La plus-value est privatisée	Opacité
Production foncière publique	Aménagement correspond avec les objectifs	Négociation lors de la vente des "lots"	Commercialisation couvre les coûts	Récupération (partielle) mais prise de risques	Information limitée
Remembrement-relotissements	Développements initiés mais besoin accord des propriétaires	Négociation lors de la définition du projet avec les propriétaires	Négociation entre autorités publiques et les propriétaires	à négocier	Grande transparence



Le droit de préemption

L'expropriation pour cause d'utilité publique



Le droit de préemption

Juridique

Art 175 et 176 du CWATUPE

Objectif

Octroyer la possibilité d'acquérir, de préférence à toute autre personne, un bien que son propriétaire souhaite céder

Dans les périmètres

- de ZACC, PCA,
- de zone de service public et d'équipement communautaire
- d'un SAR
- de revitalisation ou de rénovation urbaine
- de révision de plan de secteur relative à l'inscription d'une nouvelle zone destinée à l'urbanisation

Durée

5 ans, prorogeable

Exception

Domaines publics et privés de l'Etat et les biens expropriés



L'expropriation pour cause d'utilité publique

Juridique

- Art 181 du CWATUPE
- Art 58 du CWATUPE
- Loi du 26 juillet 1962 relative à la procédure d'extrême urgence en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique

Dans les périmètres

- d'un SAR
- d'une ZIP
- de revitalisation urbaine
- de rénovation urbaine
- de remembrement urbain
- de zones vulnérables établies autour des établissements présentant un risque d'accident majeur ou des zones destinées aux industries qui présentent des risques majeurs pour les personnes, les biens ou l'environnement



Pouvoir expropriant

La Région, les communes, les régies communales autonomes, les intercommunales, les établissements publics et organismes habilités à exproprier

Calcul de la valeur de l'immeuble

Il n'est pas tenu compte de la plus-value ou moins-value qui résulteraient des décisions relatives « aux périmètres »