

# **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?

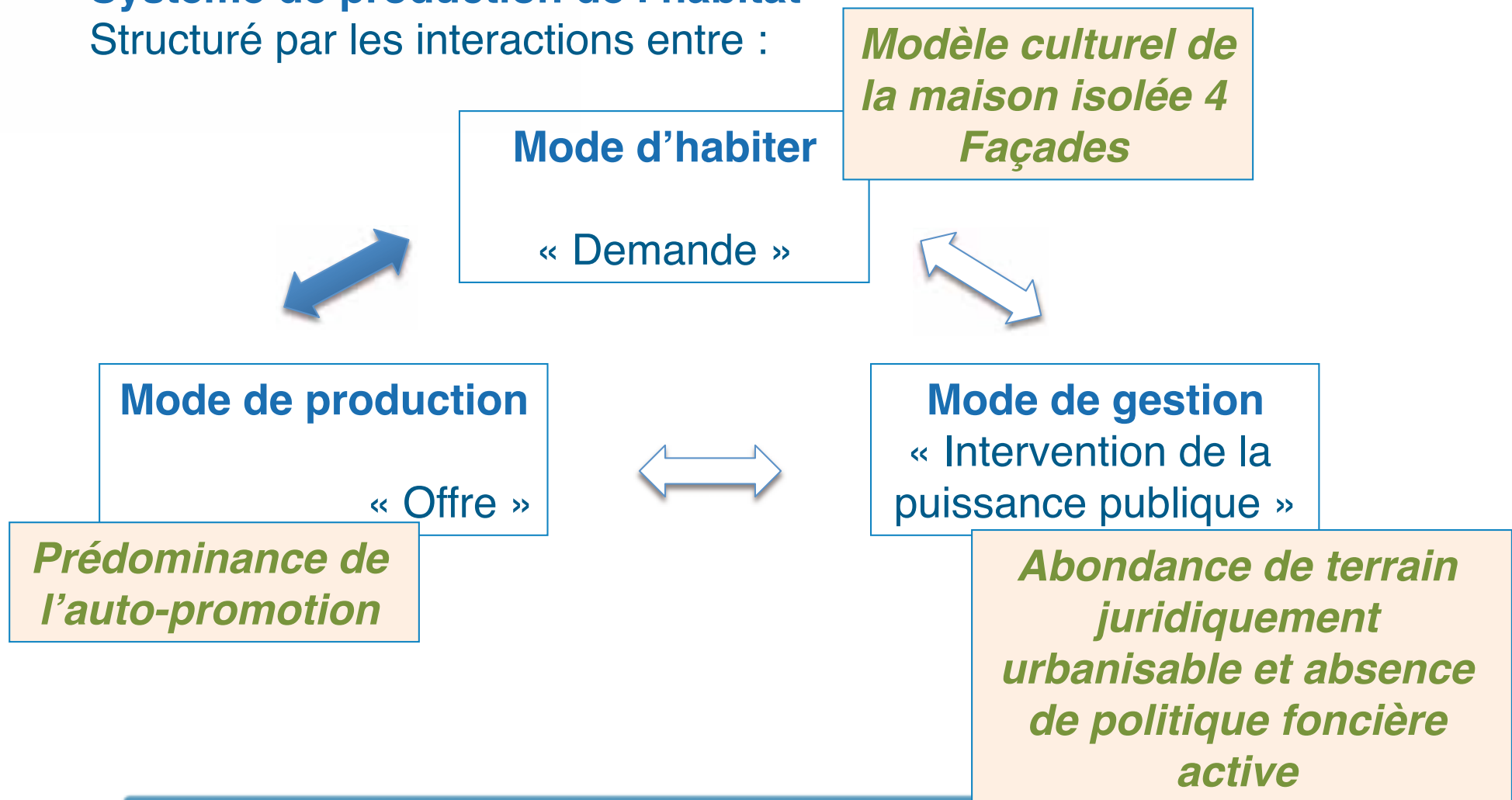
### Sous-questions

- 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

## Système 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)

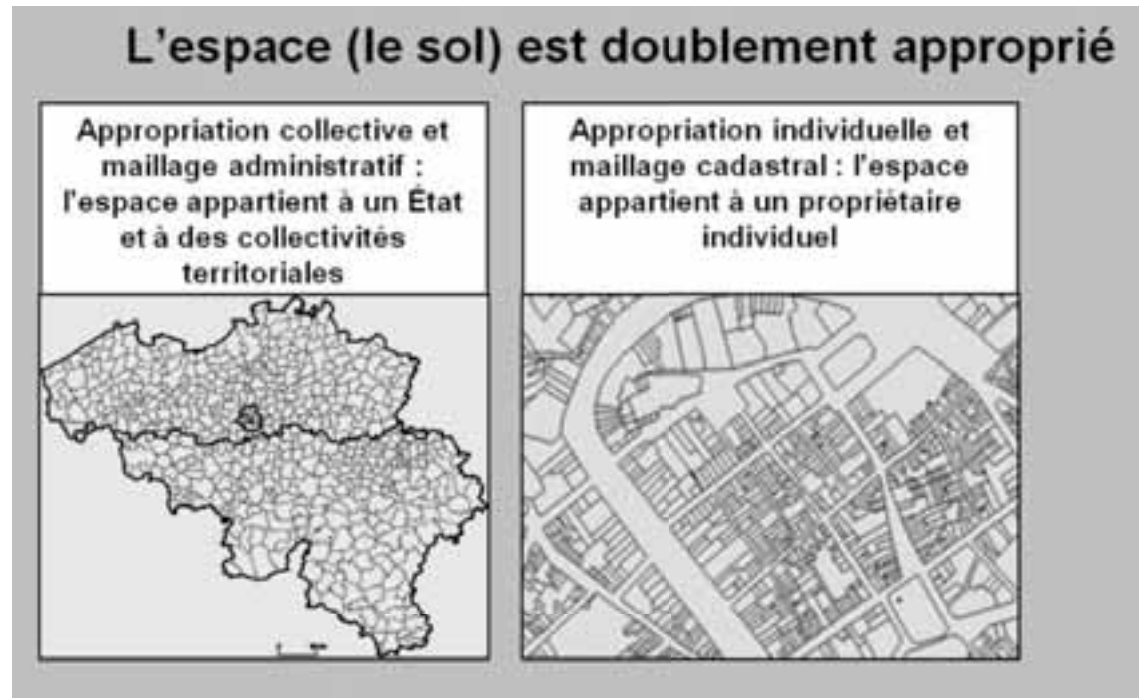
### Proviennent :

- 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



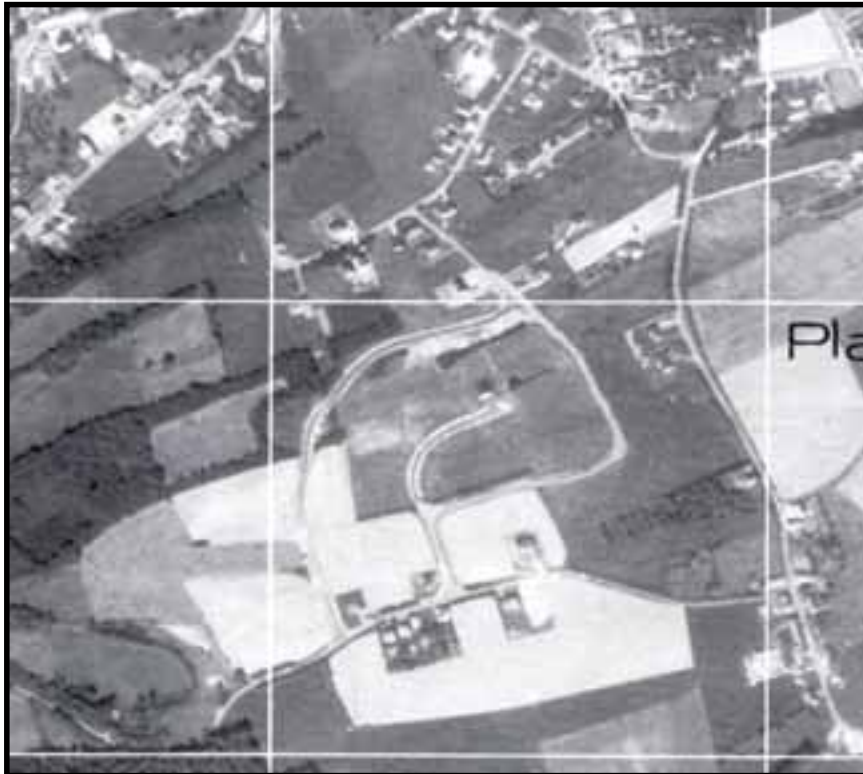
## Marché des terrains à bâtir

- 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

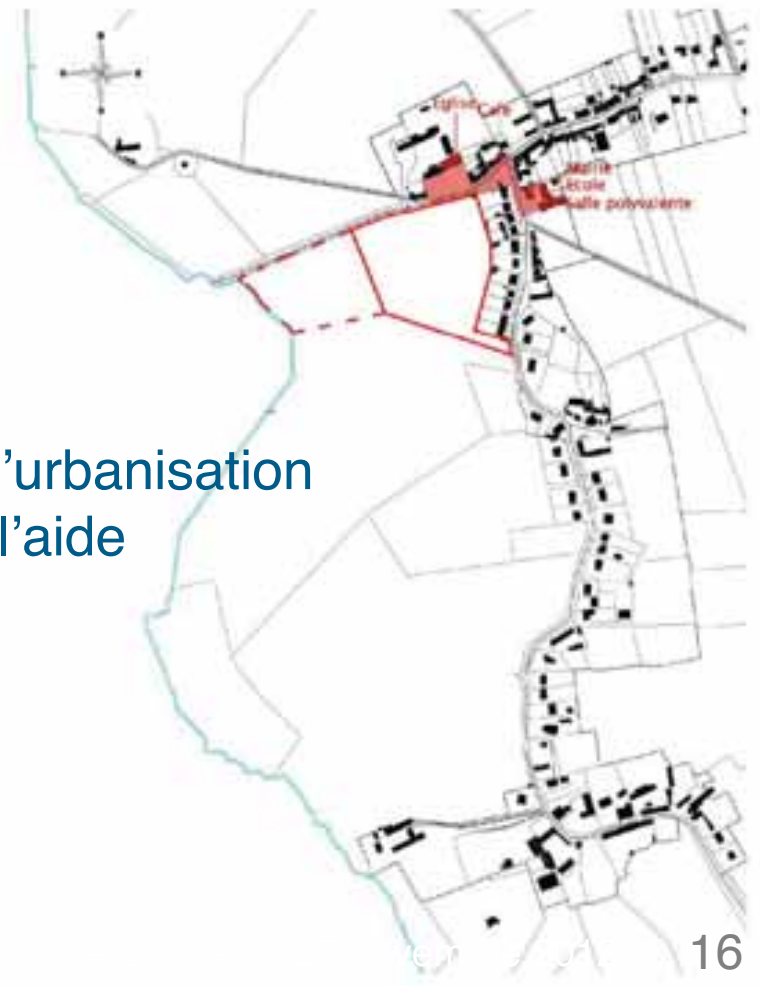
Développement par la puissance publique et les propriétaires

## 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

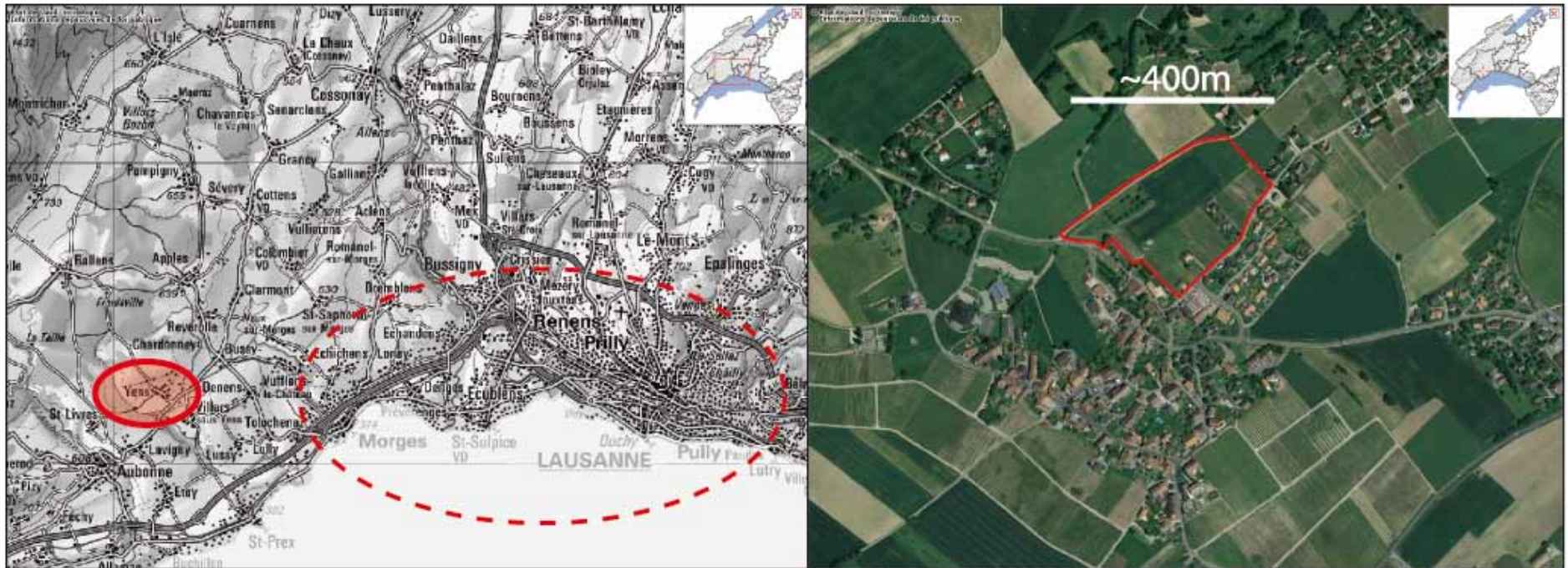
### Déroulement

- 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

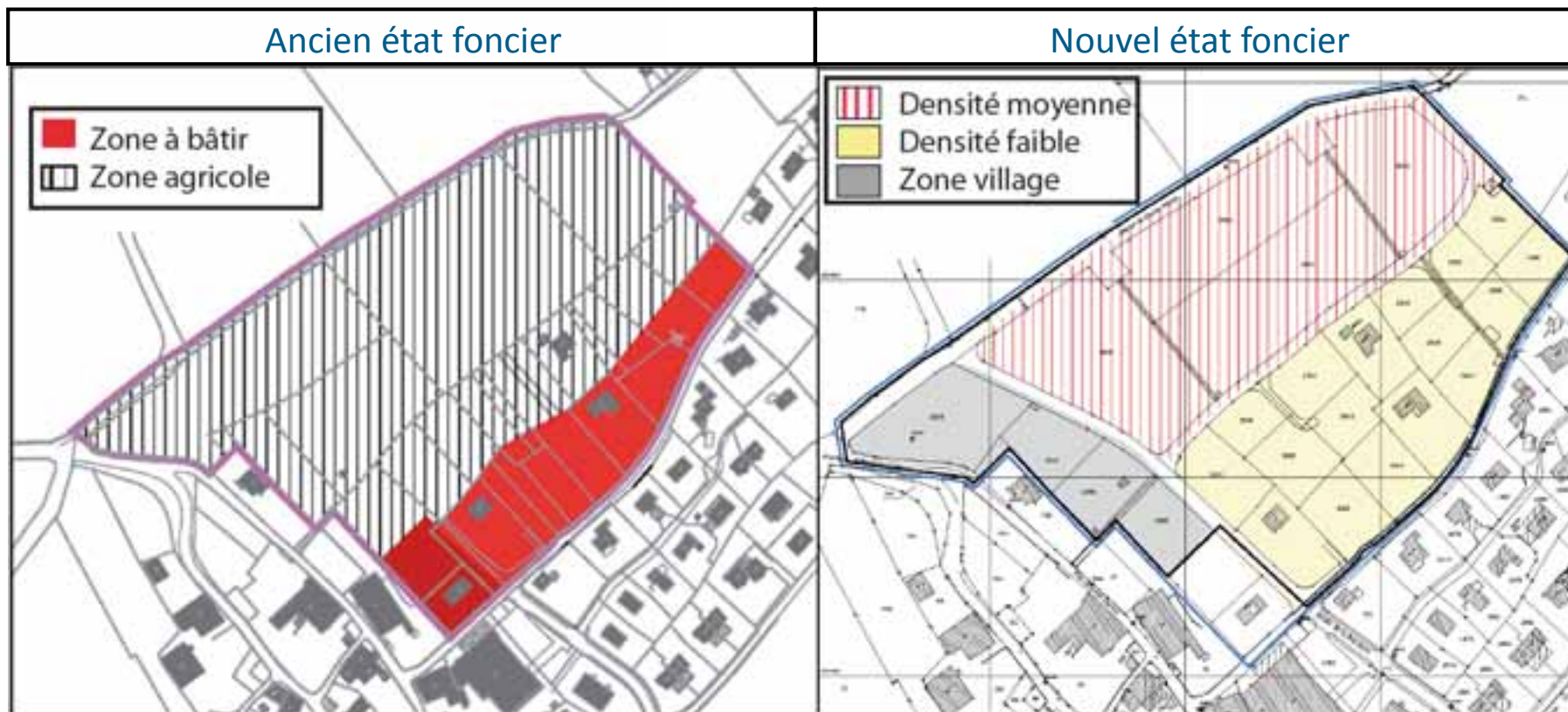
## ➤ Un exemple : Développement La Boironne à Yens (Suisse)

Agglomération :  $\pm 1000$  habitants - Extension pour  $\pm 200$  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.

FILIALE  
DES GROUPE



HOUYOUX  
CONSTRUCTION





### 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 :

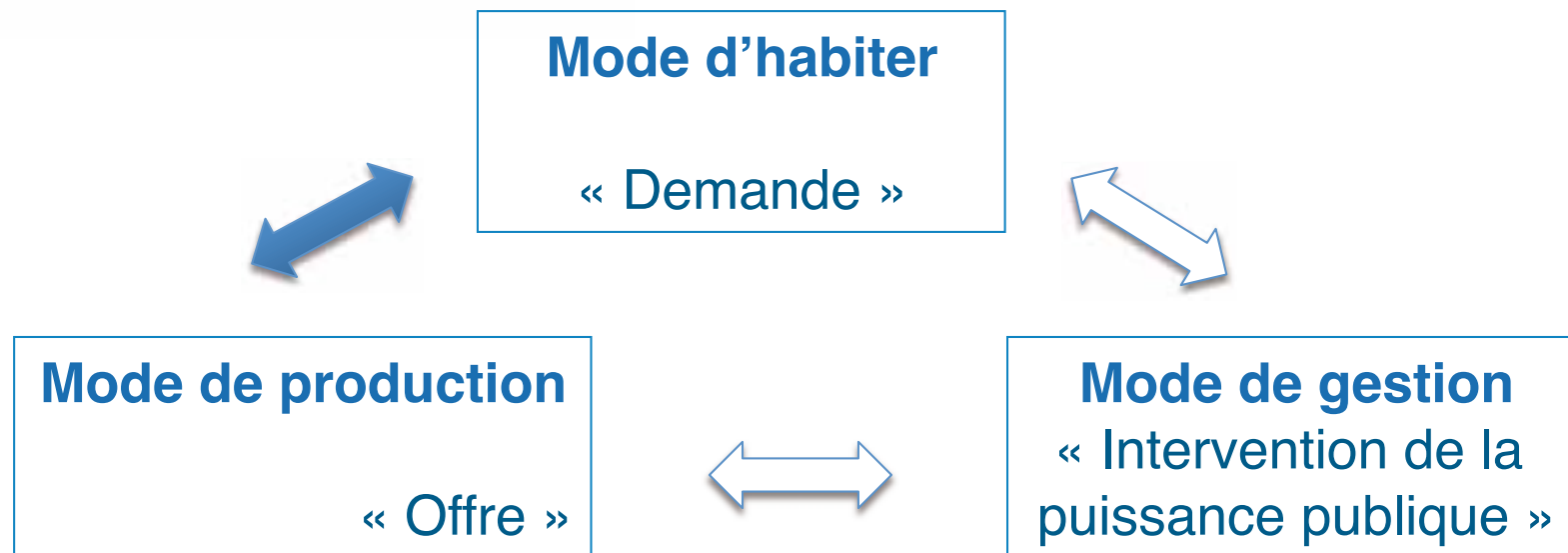
- Gestion des initiatives privées
- Production foncières publiques
- Remembrement-relotissement

- 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...

	<b>Critères spatiaux</b>	<b>Critères sociaux</b>	<b>Récupération du coûts des aménagements</b>	<b>Collectivisation de la plus-value</b>	<b>Transparence des marchés fonciers</b>
<b>Initiatives privés</b>	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
<b>Production foncière publique</b>	Aménagement correspond avec les objectifs	Négociation lors de la vente des "lots"	Commercialisation couvre les coûts	Récupération (partielle) mais prise de risques	Information limitée
<b>Remembrement-relotissements</b>	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 »