

## **ATELIER 2 – QUARTIER ET GESTION FONCIÈRE**

---

**Atelier coordonné par l'Institut des hautes études en administration publique - IDHEAP  
et l'Institut d'études politiques et internationales - IEPI  
Prof. Stéphane Nahrath**

---

### MODÉRATEUR

Prof. Stéphane NAHRATH

IDHEAP, IEPI

Dans quelle mesure l'échelle du quartier (ou du secteur urbain) permet-elle de penser l'accès au foncier de manière globale et cohérente, et dans quelle mesure permet-elle de fournir des outils aptes à contrer les résistances, respectivement de convaincre les propriétaires fonciers ? Ainsi, si les friches urbaines offrent de grands espaces disponibles et permettent de penser le projet à l'échelle du quartier, les difficultés pour rendre le sol disponible sont cependant nombreuses : multiplicité des acteurs poursuivant des intérêts souvent divergents, anciens usages du sol à maintenir, affectation actuelle des terrains, problèmes de pollution, thésaurisation, spéculation, etc. Cet atelier a pour objectif de montrer comment des démarches foncières appropriées (SAF urbain, remaniement parcellaire obligatoire, expropriation, droit de préemption, etc.) sont susceptibles de favoriser la réalisation d'un projet de quartier durable, de confronter les outils à disposition pour coordonner les différents intérêts (droits de superficie, mécanismes de redistribution de la plus-value, taxe foncière, etc.) ou encore de savoir comment s'assurer que les usages futurs du sol répondront bien aux attentes des différentes parties prenantes.

Les questions suivantes seront discutées:

- Quels sont les différents instruments fonciers à disposition pour adapter le parcellaire afin de réaliser de tels types de projets (achats, échanges, expropriation, etc.) ?
- Comment délimiter les espaces publics et privés/privatifs ?
- Comment fixer le prix du sol pour permettre de combiner les objectifs de durabilité économique (viabilité économique du projet), de durabilité sociale (accessibilité aux différents groupes sociaux/catégories d'usagers des surfaces produites) avec les aspects de durabilité environnementale (caractéristiques écologiques du quartier et de ses aménagements) ?
- Quelle répartition de la plus-value foncière générée par les changements d'affectation ?
- Comment financer les équipements collectifs (partenariats publics-privés,...) ?
- etc.

Ces différents aspects seront par ailleurs discutés à la lumière de la question transversale à l'ensemble des ateliers du colloque, à savoir la pertinence de l'échelle du quartier pour la réalisation de ce type particulier de projets urbains que constituent les éco-quartiers: dans quelle mesure ces différentes problématiques prennent-elles un sens particulier en fonction de l'échelle à laquelle elles sont envisagées/problématisées?